

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS YTTRANDE

av den 9 juni 2023

om ett svenskt meddelande av en strängare nationell åtgärd baserad på artikel 458 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 om tillsynskrav för kreditinstitut (ESRB/2023/3)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DETTA YTTRANDE

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd¹, särskilt artikel 3.2 j,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012², särskilt artikel 458.4,

med beaktande av Europeiska systemrisknämndens beslut ESRB/2015/4 av den 16 december 2015 om en samordningsram för relevanta myndigheters underrättelse om nationella makrotillsynsåtgärder, ESRB:s förfarande för att avge yttranden och utfärda rekommendationer samt upphävande av beslut ESRB/2014/2³, och

av följande skäl:

- (1) Finansinspektionen, i egenskap av utsedd myndighet i enlighet med artikel 458 i förordning (EU) nr 575/2013, informerade Europeiska systemrisknämnden (ESRB) den 12 maj 2023 om att den avser att genomföra en strängare nationell åtgärd i enlighet med artikel 458 i den förordningen.
- (2) Den strängare nationella åtgärden avser riskvikter mot tillgångsbubblor i bostadsfastighetssektorn och sektorn för kommersiella fastigheter (artikel 458.2 d iv i förordning (EU) nr 575/2013). Den avser särskilt införandet av ett specifikt golv på 35 procent för den exponeringsviktade genomsnittliga riskvikt som tillämpas på vissa företagsexponeringar i Sverige som säkras genom kommersiella fastigheter, samt ett specifikt riskviktsgolv på 25 procent för den exponeringsviktade genomsnittliga riskvikt som tillämpas på vissa företagsexponeringar i Sverige som säkras genom bostadsfastigheter.
- (3) De strängare nationella åtgärderna ska gälla för alla kreditinstitut som är auktoriserade i Sverige och som tillämpar interna modeller (internmetoden) för att beräkna lagstadgade kapitalkrav och har som

¹ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

² EUT L 176, 27.6.2013, s. 1.

³ EUT C 97, 12.3.2016, s. 28.

mål att minska de systemriskerna som kan utgå från den överhettade fastighetsmarknaden i Sverige. De kompletterar en bestående strängare nationell åtgärd som också är baserad på förordning (EU) nr 575/2013 som avser hushållsexponeringar i Sverige som säkras genom fastigheter och beskrivs i yttrande ESRB/2018/4⁴.

- (4) Den strängare nationella åtgärden ska träda i kraft den 30 september 2023 och tillämpas under två år eller tills makrotillsynsriskerna eller systemriskerna upphör att existera (om detta sker tidigare).
- (5) ESRB bedömer regelbundet sårbarheterna inom fastighetssektorn. När det gäller identifierade sårbarheter på bostadsmarknaden i Sverige utfärdade ESRB en varning ESRB/2016/11⁵ den 22 september 2016 och rekommendation ESRB/2019/9⁶ den 27 juni 2019, som båda belyser att bostadspriserna i Sverige fortfarande var övervärderade och att hushållens skuldsättning hade ökat betydligt.
- (6) Den 1 december 2022 antog ESRB rekommendation ESRB/2022/9⁷ där man identifierar olika risker för den finansiella stabiliteten som utgår från sektorn kommersiella fastigheter (CRE) i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES). I sin rekommendation understryker ESRB att sektorn kommersiella fastigheter för närvarande är sårbar för cykliska risker i samband med ökad inflation och de kraftigt försämrade tillväxtutsikterna. ESRB har också identifierat sårbarheter i samband med strukturella förändringar för sektorn kommersiella fastigheter som omfattar effekterna av klimatrelaterad ekonomisk politik samt förskjutningen mot mer e-handel. ESRB rekommenderade myndigheterna att vidta lämpliga politiska åtgärder för att hantera riskerna i sektorn kommersiella fastigheter (CRE).
- (7) I sin finansiella stabilitetsrapport som publicerades i november 2022⁸ påpekar Riksbanken att stora sårbarheter har byggts upp i det finansiella systemet, främst vad gäller bankernas exponering mot de högt belånade kommersiella fastighetsföretagen, men även vad gäller hushållens höga skuldsättning.
- (8) Finansinspektionen har redan genomfört en strängare nationell åtgärd i form av ett specifikt golv på 25 procent för den exponeringsviktade genomsnittliga riskvikt som tillämpas på portföljen av hushållsexponeringar mot gäldenärer med hemvist i Sverige som säkras genom fastigheter i enlighet med artikel 458.2 d vi i förordning (EU) nr 575/2013. I sitt yttrande ESRB/2018/4 gjorde ESRB bedömningen att den strängare nationella åtgärden var lämplig mot bakgrund av de omständigheter som förelåg vid den tidpunkten. Den strängare nationella åtgärden har senare förlängts två gånger

⁴ Europeiska systemrisknämndens yttrande ESRB/2018/4 av den 21 juni 2018 över ett svenskt meddelande om en strängare nationell åtgärd baserad på artikel 458 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag, finns på ESRB:s webbplats www.esrb.europa.eu.

⁵ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2016/11 av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Sverige (EUT C 31, 31.1.2017, s. 55).

⁶ Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2016/11 av den 27 juni 2019 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Sverige (EUT C 366, 30.10.2019, s. 35).

⁷ Europeiska systemrisknämndens rekommendation av den 1 december 2022 om sårbarheter inom sektorn kommersiella fastigheter i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EUT C 39, 1.2.2023, s. 1).

⁸ Finns på <https://www.riksbank.se/en-gb/financial-stability/financial-stability-report/2022/financial-stability-report-2022/>.

och ska tillämpas till den 31 december 2023. I sina yttrande av den 14 oktober 2020⁹ och den 19 oktober 2021¹⁰ gjorde ESRB bedömningen att respektive förlängning av tillämpningsperioderna för den strängare nationella åtgärden var rimliga, passande, proportionerliga, verksamma och ändamålsenliga. Därutöver ansåg ESRB att förslaget till strängare nationell åtgärd, i förhållande till respektive förlängning, inte skulle ha någon negativ inverkan på den inre marknaden som skulle uppväga de effekter för den finansiella stabiliteten som blir resultatet av en minskad makrotillsynsrisik eller systemrisk.

- (9) Den föreslagna strängare nationella åtgärden för svenska företagsexponeringar som säkras genom panträtt i kommersiella fastigheter eller bostadsfastigheter syftar till att hantera de förhöjda systemriskerna och öka motståndskraften i det finansiella systemet avseende de systemriskerna som är kopplade till fastighetssektorn i Sverige. Åtgärden är avsedd för fastigheter som ägs för att generera inkomster genom uthyrning till hyresgäster och för att komplettera den befintliga åtgärden baserad på artikel 458 i förordning (EU) nr 575/2013 som är inriktad på bolån och som förväntas förlängas.
- (10) Åtgärden förväntas höja riskviktsgolven för svenska CRE-exponeringar från den aktuella nivån på 17 procent (volymviktad) till minst 35 procent för kommersiella fastigheter, och från den aktuella nivån på 13 procent till minst 25 procent för bostadsfastigheter. Riskviktsgolven höjer således kapitalnivåerna och skapar en ytterligare förlustabsorberande kapacitet för de berörda bankerna.
- (11) För att bedöma de strängare nationella åtgärder som Finansinspektionens meddelat den 12 maj 2023 har ESRB:s utvärderingsgrupp som avses i beslut ESRB/2015/4 tagit fram dokumentet i bilagan till detta yttrande.

HÄRI GÖRS FÖLJANDE IAKTTAGELSER.

1. Den strängare nationella åtgärden baserad på artikel 458 i förordning (EU) nr 575/2013 består av ett krav för alla inhemska kreditinstitut som använder internmetoden (IRB) att tillämpa: a) ett för varje kreditinstitut specifikt golv på 35 procent för den exponeringsviktade genomsnittliga riskvikt som tillämpas på portföljen av företagsexponeringar som säkras genom kommersiella fastigheter (fastigheter fysiskt belägna i Sverige som hyrs ut i kommersiellt syfte för att ge en hyresinkomst) samt b) ett för varje kreditinstitut specifikt riskviktsgolv på 25 procent för den exponeringsviktade genomsnittliga riskvikt som tillämpas på portföljen av vissa företagsexponeringar i Sverige som säkras genom bostadsfastigheter (dvs. flerbostadsfastigheter fysiskt belägna i Sverige som hyrs ut i kommersiellt syfte för att ge en hyresinkomst, där antalet bostäder i byggnaden överstiger tre) under rådande omständigheter bedöms vara rimliga, passande, proportionerliga, verksamma och ändamålsenliga. Särskilt gäller följande:

⁹ Europeiska systemrisknämndens yttrande ESRB/2020/13 av den 14 oktober 2020 över ett svenskt meddelande om förlängning av tillämpningsperioden avseende en strängare nationell åtgärd baserad på artikel 458 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag, finns på ESRB:s webbplats www.esrb.europa.eu.

¹⁰ Europeiska systemrisknämndens yttrande ESRB/2021/8 av den 19 oktober 2021 över ett svenskt meddelande om förlängning av tillämpningsperioden avseende en strängare nationell åtgärd baserad på artikel 458 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag, finns på ESRB:s webbplats www.esrb.europa.eu.

- a) Förändringarna i intensiteten i makrotillsynsriskerna eller systemriskerna är av sådan karaktär att de utgör en risk för den finansiella stabiliteten på nationell nivå.
 - b) Makrotillsynsåtgärderna som avses i artiklarna 124 och 164 i förordning (EU) nr 575/2013 och artiklarna 133 och 136 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU¹¹ är mindre lämpliga och effektiva för att hantera de identifierade riskerna för den finansiella stabiliteten, särskilt med beaktande av dessa åtgärders relativa effektivitet.
 - c) Den strängare nationella åtgärden medför inte oproportionerligt negativa effekter för hela eller delar av det finansiella systemet i andra medlemsstater eller i unionen som helhet eller skapar ett hinder för den inre marknadens sätt att fungera.
 - d) Frågan berör endast en medlemsstat.
2. Den strängare nationella åtgärden har ingen negativ inverkan på den inre marknaden som uppväger de effekter för den finansiella stabiliteten som blir resultatet av en minskad makrotillsynsrisk eller systemrisk.
 3. Dokumentet i bilagan med titeln *Bedömning av ett svenskt meddelande i enlighet med artikel 458 i förordning (EU) nr 575/2013 om en strängare nationell åtgärd avseende exponeringar gentemot kommersiella fastigheter* utgör en del av detta yttrande.

Utfärdat i Frankfurt am Main den 9 juni 2023.



Chef för ESRB:s sekretariat, på ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

¹¹ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiven 2006/48/EG och 2006/49/EG (EUT L 176, 27.6.2013, s. 338).