

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Finland****(ESRB/2016/08)**

(2017/C 31/05)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA VARNING

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 systemrisknämnd⁽¹⁾, särskilt artiklarna 3 och 16, och

av följande skäl:

- (1) Erfarenheterna från många länder visar att förekomsten av sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan medföra avsevärda risker för den inhemska finansiella stabiliteten och få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin, och detta kan även kan få negativa konsekvenser för andra länder.
- (2) Europeiska systemrisknämnden (ESRB) har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i hela EU. Vid denna granskning har ESRB i åtta medlemsstater identifierat olika sårbarheter på medellång sikt som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten, som kan få allvarliga negativa konsekvenser för real ekonomin.
- (3) För Finlands del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) Den huvudsakliga sårbarheten inom sektorn bostadsfastigheter i Finland utgår från hushållens redan höga och fortsatt stigande skuldsättning. För närvarande ligger de finska hushållens skuld/inkomst-kvot på en historisk rekordnivå över genomsnittet för unionen. Detta bottnar i att hushållens inkomstökningar har varit begränsade medan deras skuldsättning fortsatt att öka. Skulderna är också begränsade till en relativt liten grupp av högt skuldsatta hushåll. Dessa hushåll är särskilt känsliga för en negativ ekonomisk utveckling eller fallande bostadspriser. Dessutom är bostadslån med rörlig ränta den vanligaste låneformen i Finland vilket utsätter hushållen för ränterisker.
 - b) Under de senaste åren har varken hushållens skulder eller huspriserna ökat lika snabbt som tidigare, och denna utveckling minskar vissa av de diskuterade riskerna mot den finansiella stabiliteten. Normalt amorterar hushåll sina bostadslån i Finland, vilket medför att belåningsgraden för bestående bostadslån är betydligt lägre än för nya lån.
 - c) För närvarande ligger indikatorerna över bostadspriser, t.ex. pris/inkomst eller pris/hyra, nära sitt långsiktiga historiska genomsnitt vilket antyder att det inte finns några tydliga tecken på att bostadspriserna är övervärderade. Mot bakgrund av de för närvarande svaga ekonomiska utsikterna för den finska ekonomin kan det dock finnas en risk för att bostadspriserna faller om det uppstår en negativ ekonomisk chock. I juli 2016 införde Finland ett tak för högsta belåningsgrad för nya bostadslån för att säkerställa en tillräcklig säkerhet, någon som är bra om priserna faller.
 - d) Finska banker har stora portföljer av bostadslån med lägre riskvikt än andra europeiska banker. Dessutom är finska banker starkt beroende av marknadsfinansiering, vilket är en mindre stabil finansieringskälla i tider av finansiell oro. Dessa sårbarheter förstärks av en hög koncentration i det finska banksystemet, samt dess storlek i förhållande till ekonomin. Eftersom det finns nära kopplingar mellan bankerna i Norden/Baltikum kan det uppstå betydande negativa gränsöverskridande spridningseffekter mellan banksystem till följd av problem som uppstår inom bostadssektorn i något av länderna i regionen. Trots detta är hör de finska bankerna till de banker i unionen med högst kapitalisering och ett kapital av hög kvalitet. Mot bakgrund av att finska banker totalt sett har en hög kapitaltäckningsgrad, och de kapitalbuffertar som introducerats av de finska myndigheterna, tycks banksystemet vara tillräckligt starkt för att klara av en direkt chock inom sektorn bostadsfastigheter.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e) En ekonomisk eller finansiell chock kan leda till att vissa av ovannämnda risker materialiseras – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller fallande inkomster – kan det blir svårare för högt skuldsatta hushåll att hantera sin skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadspriserna samtidigt faller. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativ, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken, vilket ytterligare kan förstärka de negativa direkta och indirekta effekterna på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån).
- f) ESRB noterar de åtgärder som vidtagits i Finland avseende bostadsmarknaden, inklusive den gradvisa utfasningen av skatteavdragen för bostadslån, taket för högsta belåningsgrad för nya bostadslån, planerade initiativ för att stärka kapitaltäckningskraven för exponeringar mot bostadslån samt det tidigare lagda införandet av kapitalbuffertar (inkl. specifika krav för systemviktiga banker). Även om dessa åtgärder är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Finland, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen. Det bör dock noteras att de finska myndigheterna saknar behörighet att genomföra andra relevanta makrotillsynsåtgärder som t.ex. övre gränser för lån/inkomstkvoten, skuld/inkomstkvoten eller kvoten skuldbetalning/inkomst, som skulle kunna användas för att förhindra att hushållens skuldsättning ökar ytterligare.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Finland som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB att de huvudsakliga sårbarheterna utgår från hushållens höga och stigande skuldsättning, särskilt inom vissa grupper av hushåll. Om risker skulle uppstå finns det dessutom risk för spridningseffekter till andra länder i Norden/Baltikum.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat
