

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING
av den 27 juni 2019
om sårbarheter på medellång sikt inom bostadssektorn i Republiken Tjeckien
(ESRB/2019/10)
(2019/C 366/07)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

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, 16 och 18, och

av följande skäl:

- (1) Bostäder utgör en viktig del av den reala ekonomin som representerar en betydande del av hushållens förmögenhet och bankernas utlåning. Bostäder utgör en stor andel av hushållens tillgångar och bolån utgör ofta en stor andel av kreditinstitutens balansräkningar. Bostadsbyggandet är ofta en viktig del av den reala ekonomin som bidrar till jobb, investeringar och tillväxt.
- (2) Historiska fastighetskriser och erfarenheter från många andra länder har visat att en ohållbar utveckling på fastighetsmarknaden kan få stora konsekvenser för det finansiella systemets stabilitet och ekonomin som helhet i ett land, samt även medföra oönskade spridningseffekter över gränserna. Konsekvenserna för den finansiella stabiliteten kan vara både direkta och indirekta. Direkta effekter är kreditförluster i bolåneportföljerna p.g.a. en negativ ekonomisk och finansiell utveckling samtidigt som bostadsmarknaden också utvecklas negativt. Indirekta effekter är relaterade till förändringar i hushållens konsumtion som får ytterligare konsekvenser för den reala ekonomin och den finansiella stabiliteten.
- (3) Utvecklingen på fastighetsmarknaderna är ofta cyklisk. En överdriven tendens till risktagande, alltför hög belåning och felaktiga incitament under en uppgångsfas för fastighetsmarknaden kan få allvarliga konsekvenser både för den finansiella stabiliteten och den reala ekonomin. Eftersom bostadssektorn har stor betydelse för båden den finansiella och makroekonomiska stabiliteten är det viktigt att makrotillsynen försöker förhindra framväxten av sårbarheter inom sektorn, utöver dess användning som ett sätt att minska systemriskerna.
- (4) Även om cykliska faktorer spelar en viktig roll för en ökad sårbarhet på fastighetsmarknaderna inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES), så finns det även viktiga strukturella faktorer av betydelse. Dessa kan inbegripa ett lågt utbud av bostäder – som lägger grunden för stigande huspriser och stigande skulder hos de hushåll som köper en bostad – eller regler på bostadsmarknaden som kan fungera som incitament för hushållen att ha en alltför hög belåning. Eftersom dessa faktorer går utöver vad makrotillsynen kan åtgärda, kan åtgärder från andra policyområden komplettera och stärka de aktuella makrotillsynsåtgärderna för att på ett effektivt sätt komma till rätta med de sårbarheter som finns på bostadsmarknaderna i olika länder, utan att skapa onödigt höga kostnader för den reala ekonomin och det finansiella systemet.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- (5) Under 2016 genomförde Europeiska systemrisknämnden (ESRB) en granskning av vilka sårbarheter som finns på medellång sikt inom bostadssektorn i hela EU ⁽²⁾. I denna granskning identifierade ESRB olika sårbarheter på medellång sikt i flera länder som källor till systemrisk för finansiell stabilitet, vilket ledde till att man utfärdade beslut om varning till åtta länder: Belgien ⁽³⁾, Danmark ⁽⁴⁾, Luxemburg ⁽⁵⁾, Nederländerna ⁽⁶⁾, Österrike ⁽⁷⁾, Finland ⁽⁸⁾, Sverige ⁽⁹⁾ och Storbritannien ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRB har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som är kopplade till bostadssektorn inom EES-området ⁽¹¹⁾.
- (7) I elva medlemsstater, däribland Republiken Tjeckien, har ESRB därvid identifierat vissa sårbarheter på medellång sikt som källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten som inte åtgärdats i tillräcklig utsträckning.
- (8) ESRB noterar de åtgärder som Republiken Tjeckien vidtagit för att reducera de systemriskerna som utgår från sektorn bostadsfastigheter, och föreslår att de relevanta tjeckiska myndigheterna bör vara beredda på att vidta ytterligare åtgärder om den aktuella inriktningen på makrotillsynen skulle visa sig vara otillräcklig.
- (9) ESRB:s bedömning av sårbarheter visar följande avseende Republiken Tjeckien:
- På medellång sikt har huspriserna ökat snabbare än hushållens inkomster och kan inte fullt ut rättfärdigas med utvecklingen i hushållens förmåga att avbetala sina lån. Skattningar som gjorts av Česká národní banka (CNB) visar att huspriserna under andra halvan av 2018 var övervärderade med mellan 10 och 15 procent. Utöver cykliska faktorer finns det viktiga strukturella faktorer som kan ha bidragit till övervärderingen. Särskilt den långsamma utvecklingen av stadsplaneringen i Prag samt försenade byggtillstånd kan ha bidragit till bostadsbristen, särskilt i huvudstaden.
 - De övervärderade huspriserna, som fortsätter att öka, tillsammans med hög tillväxt för bostadslån samt sänkta lånevillkor på senare år har ökat risken för kreditförluster från bolån om det inträffar en negativ ekonomisk eller finansiell utveckling eller utvecklingen på bostadsmarknaden blir negativ, med direkta konsekvenser för den finansiella stabiliteten. På liknande sätt kan hushållens ökande skuldsättning, i kombination med den stigande andelen hushåll som är potentiellt sårbara vid en negativ ekonomisk eller finansiell utveckling eller om bostadsmarknaden skulle utvecklas negativt, leda till att hushållen minskar sin konsumtion om det inträffar en ekonomisk eller finansiell chock, vilket skulle kunna medföra sekundäreffekter som indirekt påverkar den finansiella stabiliteten.
 - Den årliga tillväxttakten för bolån har varit hög på medellång sikt. Innan man införde rekommenderade tak för belåningsgrad (LTV-kvoten), kvoten mellan skuld/inkomst (DTI-kvot) och kvoten mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI), var tillväxten för bolånen kopplad till sänkta lånevillkor, något som visar sig i det ökande antalet lån med hög belåningsgrad (LTV-kvot) (på över 80 % och 90 %) och det ökande antalet lån med höga DTI- och DSTI-kvoter (på över 8 % respektive 40 %). Dessa lån beviljades sådana hushåll som kan vara sårbara vid en negativ ekonomisk eller finansiell utveckling. Dessutom beviljades en ökande andel lån som uppvisar en kombination av hög belåningsgrad och en hög DTI- eller DSTI-kvot, vilket ytterligare ökar risken för kreditförluster från dessa nya bostadslån. Även om de genomsnittliga riskvikterna för bostadslåneportföljerna som innehas av kreditinstitut i Republiken Tjeckien som använder internmetoden (IRB) kan anses vara relativt höga jämfört med andra EES-länder, har dessa riskvikter minskat.

⁽²⁾ Se *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector*, ESRB, november 2016, finns på ESRB:s webbplats www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2016/06 av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Belgien (EUT C 31, 31.1.2017, s. 45).

⁽⁴⁾ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2016/07 av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Danmark (EUT C 31, 31.1.2017, s. 47).

⁽⁵⁾ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2016/09 av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Luxemburg (EUT C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁶⁾ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2016/10 av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Nederländerna (EUT C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2016/05 av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Österrike (EUT C 31, 31.1.2017, s. 43).

⁽⁸⁾ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2016/08 av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Finland (EUT C 31, 31.1.2017, s. 49).

⁽⁹⁾ 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).

⁽¹⁰⁾ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2016/12 av den 22 september 2016 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Storbritannien (EUT C 31, 31.1.2017, s. 57).

⁽¹¹⁾ Se *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, 2019, finns på ESRB:s webbplats www.esrb.europa.eu.

- d. Trots att hushållens skuldsättning i Republiken Tjeckien kan anses vara moderata jämfört med andra EES-länder, har den ökat i takt med tillväxten för bostadslån. Trots att det på senare tid förekommit längre perioder under vilka räntorna var fasta, har en avsevärd andel av de nya bostadslånen tidigare haft en första räntebestämningsperiod på mindre än fem år. Mot denna bakgrund kan en betydande andel av hushållen som tar ut nya bostadslån få problem med att avbetala sina lån om bostadsräntorna stiger.
- e. Vid en negativ ekonomisk eller finansiell utveckling, eller om utvecklingen på bostadsmarknaden blir negativ, kan risker uppstå pga. ovannämnda sårbarheter. Om t.ex. tillväxten i hushållens inkomster minskar, eller räntorna ökar, kan det bli svårare för högt skuldsatta hushåll att hantera sin lån. Om dessa hushåll inte kan avbetala sina lån samtidigt som bostadspriserna sjunker, kan det uppstå kreditförluster från bostadslånen. Utifrån en tidigare rekommendation från CNB ⁽¹²⁾ om lånevillkoren för nya bostadslån, kan man dra slutsatsen att risken för fallissemang och direkta kreditförluster för kreditinstituten för närvarande är begränsad. Eftersom de genomsnittliga riskvikterna för bostadslåneportföljerna som innehas av kreditinstitut som använder internmetoden (IRB) är relativt höga, och kapitaliseringen inom banksektorn i Republiken Tjeckien är relativt hög, bör kreditinstituten ha en relativt god förmåga att absorbera direkta kreditchocker som är relaterade till sektorn bostadsfastigheter. Hushållen kan dock fortfarande behöva anpassa sin konsumtion, eftersom eventuellt sjunkande inkomster eller nettoförmögenheter kan få indirekta konsekvenser för den finansiella stabiliteten.
- f. ESRB noterar de många olika låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder som vidtagits i Republiken Tjeckien för att reducera de risker som utgår från sektorn bostadsfastigheter. Begränsningar av belåningsgraden (LTV-kvoten) ska förhindra de sårbarheter som utgår från nya bostadslån på en marknad där huspriserna är övervärderade, vilket kan få direkta konsekvenser för den finansiella stabiliteten. Dessutom ska övre gränser för DTI-kvoten och DSTI-kvoten förstärka effekten av reglerna avseende belåningsgraden (LTV-kvoten) genom att begränsa andelen nya lån som ges till hushåll som kan vara sårbara vid en negativ ekonomisk eller finansiell utveckling och om bostadsmarknaden i Republiken Tjeckien utvecklas negativt. Kreditgivarna uppmanas också granska sina kunders förmåga att hantera chocker som är relaterade till stigande räntor eller sjunkande inkomster. För att öka institutens motståndskraft mot cykliska sårbarheter höjde CNB 2018 den kontracykliska kapitalbufferten till 2 procent (från 1,5 procent), fr.o.m. den 1 juli 2020.
- g. De aktuella låntagarbaserade åtgärderna har dock införts på en rekommendation från CNB som inte är rättsligt bindande, och det saknas för närvarande ett ramverk för att aktivera dessa åtgärder via rättsligt bindande lagstiftning. De aktuella åtgärdernas effektivitet kan därför inte garanteras på medellång sikt, och under denna period kan både övervärderingen av huspriserna och tillväxten av bostadskrediterna fortsätta att öka.
- h. De aktuella makrotillsynsåtgärderna bedöms som delvis lämpliga och delvis tillräckliga vad gäller tänkbara sårbarheter som kan växa fram inom bostadssektorn i Republiken Tjeckien på medellång sikt. Det är viktigt att de nationella myndigheterna kan tillämpa rättsligt bindande låntagarbaserade åtgärder så att de har nödvändiga befogenheter att vidta åtgärder potentiella sårbarheter mot den finansiella stabiliteten, särskilt befogenheten att vid behov anta rättsligt bindande gränser för LTV-kvoter – och för antingen kvoten mellan skuld/inkomst, eller kvoten mellan skuldbetalning/inkomst, i kombination med löptidsgränser – vad gäller nya bostadslån. Endast rättsligt bindande låntagarbaserade åtgärder skulle säkerställa att alla kreditgivare, oavsett typ och oavsett huruvida de är inhemska eller utländska, fullt ut tillämpar gällande åtgärder.

⁽¹²⁾ Rekommendation av den 12 juni 2018 om hanteringen av de risker som utgår från utlåning för vilken säkerhet har ställts i form av bostad, finns på <https://www.cnb.cz> (ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí).

- (10) När man aktiverar åtgärder för att korrigera sårbarheter som har identifierats bör införandet och kalibreringen ta hänsyn till var Republiken Tjeckien befinner sig i den ekonomiska och finansiella cykeln samt alla potentiella konsekvenser vad gäller de tillhörande kostnaderna och fördelarna.
- (11) ESRB:s varningar offentliggörs efter det att styrelsen har informerat Europeiska unionens råd om sin avsikt att göra detta och rådet getts möjlighet att agera, och efter det att mottagarna har informerats om avsikten att offentliggöra.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom bostadssektorn i Republiken Tjeckien 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 de kraftigt övervärderade huspriserna tillsammans med den höga tillväxten för bostadslån samt de sänkta lånevillkorna, mot bakgrund av de icke-rättsligt bindande låntagarbaserade åtgärderna som för närvarande existerar och tillämpas.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 27 juni 2019.

*Chef för ESRB:s sekretariat,
Francesco MAZZAFERRO
på ESRB-styrelsens vägnar*
