

DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI'S ADVARSEL
af 22. september 2016
om sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren i Finland
(ESRB/2016/08)
(2017/C 31/05)

DET ALMINDELIGE RÅD FOR DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde,

under henvisning til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1092/2010 af 24. november 2010 om makrotilsyn på EU-plan med det finansielle system og om oprettelse af et europæisk udvalg for systemiske risici⁽¹⁾, særlig artikel 3 og 16, og

ud fra følgende betragtninger:

- (1) Tidligere erfaringer i mange lande viser, at forekomsten af sårbarheder i beboelsesejendomssektoren kan føre til betydelige risici for den indenlandske finansielle stabilitet og have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien, samt at det kan have en negativ afsmitning på andre lande.
- (2) Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB) har for nylig foretaget en systematisk og fremadskuende vurdering i hele EU af sårbarheder i forbindelse med beboelsesejendomme. I den forbindelse har ESRB i otte lande identificeret visse sårbarheder på mellemlangt sigt som en kilde til systemiske risici for den finansielle stabilitet, der kan have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien.
- (3) ESRB's sårbarhedsvurdering fremhæver følgende for Finland:
 - a. Et allerede højt og stigende niveau for husholdningernes gældsætning er blevet identificeret som den primære sårbarhed i beboelsesejendomssektoren i Finland. De finske husholdningers gældsætning i forhold til indkomst er historisk høj og ligger over EU-gennemsnittet. Årsagen hertil er, at væksten i husholdningernes indkomst har været afdæmpet, samtidig med at husholdningerne er fortsat med at akkumulere gæld. Endvidere er gælden koncentreret i en forholdsvis lille gruppe af husholdninger med et højt gældsniveau. Disse husholdninger vil være særligt sårbare over for negative økonomiske forhold eller en negativ udvikling på markedet for beboelsesejendomme. I tillæg hertil er de mest almindelige lån på det finske realkreditmarked variabelt forrentede lån, hvilket eksponerer husholdningerne mod renterisici.
 - b. I de senere år har afdæmpningen i husholdningernes låntagning og husprisernes stigningstakt været betydelig, hvilket i et vist omfang afbøder risiciene for den finansielle stabilitet. Endvidere er det almindeligt for de finske husholdninger at afdrage på deres realkredit, og den gennemsnitlige belåningsgrad for udestående realkreditlån er således betydeligt lavere end for nye lån.
 - c. Indikatorerne for priserne på beboelsesejendomme, som f.eks. pris i forhold til indkomst og pris i forhold til husleje, er for nærværende tæt på deres langsigtede gennemsnit, hvilket indikerer, at der ikke er klare tegn på en overvurdering af priserne på beboelsesejendomme. Som følge af de svage økonomiske udsigter for den finske økonomi kan der ikke desto mindre være en risiko for, at priserne på beboelsesejendomme vil falde i tilfælde af et negativt økonomisk stød. I juli 2016 blev der i finsk lovgivning indført en grænse for belåningsgraden for nye boliglån for at sikre en minimumssikkerhedsstillelse ved optagelse af nye realkreditlån, hvilket vil være nyttigt, hvis priserne falder.
 - d. De finske banker har store realkreditporteføljer med lavere risikovægte end andre europæiske banker. Endvidere gør de finske banker i vid udstrækning brug af markedsbaseret finansiering, som har vist sig at være en mindre stabil kilde til finansiering i perioder med finansiell ustabilitet. Disse sårbarheder forværres som følge af den høje koncentration i det finske banksystem og som følge af dets størrelse i forhold til økonomien. Som følge af den indbyrdes forbundethed mellem banker i den nordisk-baltiske region kan der endvidere være en betydelig grænseoverskridende afsmitning mellem banksystemerne, hvis der skulle opstå vanskeligheder i forbindelse med stresssituationer i beboelsesejendomssektoren i et af landene i regionen. De finske banker er dog nogle af de banker i EU, der har det højeste kapitaliseringsniveau, og som har en høj kapitalkvalitet. I lyset af de finske bankers generelt høje solvensgrad og de kapitalbufferne, som de finske myndigheder har indført, synes banksystemet at være modstandsdygtigt over for et direkte stød i beboelsesejendomssektoren.

⁽¹⁾ EUT L 331 af 15.12.2010, s. 1.

- e. Et økonomisk eller finansielt stød vil kunne medføre en krystallisering af nogle af ovennævnte risici — hvis arbejdsløsheden f.eks. stiger og/eller indkomstvæksten falder, vil nogle husholdninger med stor gæld kunne få vanskeligere ved at servicere deres gæld, og antallet af misligholdte realkreditlån kan stige, hvilket kan føre til direkte kredittab for bankerne, navnlig hvis de ledsages af et fald i priserne på beboelsejendomme. Hvis der opstår et negativt scenarie for økonomien, vil den dermed forbundne negative indkomst i husholdningerne og de negative formueeffekter endvidere kunne forstærke det oprindelige stød, hvilket yderligere vil styrke de negative direkte og indirekte følgevirkninger for den finansielle stabilitet (f.eks. hvis husholdningerne er nødt til at skære i forbruget for at kunne servicere deres realkreditlån).
- f. ESRB bemærker de politiske foranstaltninger rettet mod beboelsejendomsmarkedet, som er gennemført i Finland, herunder den gradvise udfasning af muligheden for at fratække realkreditrenter i skat, grænsen for belåningsgraden på nye lån, de planlagte initiativer for at styrke kapitalkravene for eksponeringer mod realkredit og den tidlige indførelse af kapitalbuffere (herunder særlige krav for systemisk vigtige banker). Disse politiske foranstaltninger er ganske vist passende i forhold til arten af sårbarheder i beboelsejendomssektoren i Finland, men er måske ikke tilstrækkelige til at afhjælpe dem fuldt ud. Det skal dog bemærkes, at de finske myndigheder ikke har de retlige beføjelser til at gennemføre andre relevante makroprudentielle foranstaltninger, såsom begrænsninger med hensyn til lån i forhold til indkomst, gæld i forhold til indkomst eller gældsservicering i forhold til indkomst, som ville kunne bremse husholdningernes gældsætning yderligere —

VEDTAGET DENNE ADVARSEL:

ESRB har identificeret sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsejendomssektoren i Finland som en kilde til systemiske risici for den finansielle stabilitet, der kan have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien. Ud fra et makroprudentielt perspektiv mener ESRB, at de primære sårbarheder er husholdningernes høje og stigende gældsætning, særligt blandt visse grupper af husholdninger. Skulle disse risici endvidere blive en realitet, vil det kunne have afsmittende effekter til andre lande i den nordisk-baltiske region.

Udfærdiget i Frankfurt am Main, den 22. september 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leder af ESRB's sekretariat

på vegne af ESRB's Almindelige Råd