

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Luxemburg****(ESRB/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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 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 Luxemburgs del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) I Luxemburg har priserna för bostadsfastigheter stigit stadigt under en tid. Priserna har aldrig varit högre, och ökar både i relation till inkomster och hyror. Prisutvecklingen har upprätthållits av en strukturell obalans mellan en stark efterfrågan på bostäder baserad bl.a. på demografiska faktorer och politiska incitament, samt för lite nybyggnation.
 - b) Stigande bostadspriser kan samverka med sårbarheter relaterade till hushållens skuldsättning och medföra en ytterligare ökning av den samlade skuldsättningen och andelen sårbara hushåll. Utlåningen för bostadsändamål har ökat allt snabbare de senaste åren och bostadslånen är höga i förhållande till hushållens disponibla inkomst. Eftersom bostadslånen ofta har rörlig ränta bär hushållen en viss ränterisk. På det hela taget är belåningsgraden och kvoten skuldbetalning/inkomst måttlig i Luxemburg och kan fungera som buffert mot förluster i det finansiella systemet om det uppstår problem. Fördelningen inom dessa nyckeltal visar dock att det, både för bestående och nya bostadslån, finns en försvarlig andel bolånetagare som har höga skulder och höga skuldbetalningar i förhållande till inkomsten.
 - c) Sårbarheterna i hushållssektorn tillsammans med redan höga och fortsatt stigande fastighetspriser utsätter den reala ekonomin i Luxemburg för finansiella stabilitetsrisker. Om det uppstår en ekonomisk eller finansiell chock – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller fallande inkomster eller bostadspriser – kan det bli svårare för sådana högt skuldsatta hushåll att hantera sina skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadspriserna samtidigt faller. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativt, 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). Detta problem kan bli mer uttalat om hushållens skuldsättning i Luxemburg försätter att öka. Det bör noteras att hushållen i Luxemburg också har omfattande finansiella tillgångar (som visserligen minskar i relation till skulderna) som kan minska konsekvenserna av en chock om hushållen kan och vill använda sig av dessa tillgångar.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- d) ESRB noterar de åtgärder som myndigheterna i Luxemburg genomfört avseende bostäder. De åtgärder som genomförts har haft som mål att öka banksektorns förmåga att hantera kriser genom att öka riskvikterna för bostadslån med hög belåningsgrad och genom att tillämpa kapitalbuffertar både för banksektorn som helhet och för systemviktiga institut. På det hela taget är bankerna i Luxemburg väl kapitaliserade och har relativt låga exponeringar mot bostadsfastigheter. Mot bakgrund av dessa åtgärder verkar de direkta riskerna för banksystemet som härrör från sårbarheter i sektorn bostadsfastigheter för närvarande vara begränsade.
- e) Förutom att genomföra makrotillsynsåtgärder som kräver att bankerna har lämpliga interna riktlinjer avseende bolånemarknaden, har inga makrotillsynsåtgärder vidtagits som reducerar sårbarheter kopplade till det potentiellt negativa sambandet mellan hushållens skuldsättning och bostadsprisernas utveckling. Av denna anledning är de åtgärder som vidtagits av de luxemburgiska myndigheterna eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda de identifierade sårbarheterna.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Luxemburg 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 kombinationen av höga bostadspriser och allt mer skuldsatta hushåll.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat