

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING**av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Förenade kungariket****(ESRB/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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 realekonomin, 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 realekonomin.
- (3) För Förenade kungarikets del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
 - a) Osäkerheten efter Förenade kungarikets folkomröstning om medlemskap i Europeiska unionen den 23 juni 2016 kan ha medfört en vändpunkt för bostadsmarknaden i Förenade kungariket.
 - b) Direkt efter folkomröstningen föll aktiekurserna för byggbolagen och konsumenternas förtroende kraftigt. Bostadspriserna föll med 0,2 procent i juli 2016 (månad till månad), fast sedan ökade priserna åter i augusti 2016 med +0,2 procent (månad till månad).
 - c) Före folkomröstningen utgick de huvudsakliga sårbarheterna inom sektorn bostadsfastigheter i Förenade kungariket från hushållens höga skuldsättning och bostadspriser som stigit under en rad år, samt möjligheten att dessa båda faktorer kan förstärker varandra.
 - d) Särskilt hushållens skulder i förhållande till deras inkomster och storleken på ekonomin är förhöjda jämfört med andra länder i unionen. Även om detta delvis kan förklaras av strukturella faktorer, t.ex. ett välutvecklat nationellt banksystem och en strukturell bostadsbrist i Förenade kungariket, kan det också vara en indikation om förhöjda risker. De risker som utgår från hushållens höga skuldsättning reduceras delvis av det faktum att hushållens aggregerade skuld-/inkomstkvot föll under perioden 2008 till 2012/13, och legat stilla sedan dess. Dessutom har andelen hushåll med mycket stora skulder i relation till inkomsten minskat de senaste åren och ny utlåning där lånet är stort i förhållande till inkomsten har minskat något på senare tid.
 - e) I nominella termer översteg bostadspriserna under 2015 den högsta nivå före krisen, men i reala termer är priserna lägre än de högsta priserna som uppnåddes före krisen. Utvecklingen av bostadspriserna följer inte längre utvecklingen för hyror och inkomster – på senare år har huspriserna ökat mer än tre gånger snabbare än inkomsterna, och kvoten pris/hyra har ökat kraftigt sedan 2012.
 - f) Efter folkomröstningen har Bank of England och flera internationella institutioner justerat ned sina framtidsprognoser för ekonomin och bostadsmarknaden i Förenade kungariket. Bank of England räknar nu med att de aggregerade huspriserna kommer att minska något under nästa år, och att antalet nya bostadslån som beviljas kommer att minska. Om denna prognos visar sig vara riktig skulle ökningstakten för bostadslånen bromsas upp vilket skulle minska sårbarheterna på medellång sikt. En ekonomisk nedgång kan leda till att vissa av ovannämnda risker materialiseras – t.ex. om arbetslösheten stiger och/eller inkomsterna faller – kan det bli svårare för vissa hushåll att hantera sina skulder.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- g) Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativt, sjunkande hushållsinkomster och förmögenhetseffekter förstärka den initiala chocken med negativa direkta och indirekta effekter på den finansiella stabiliteten (t.ex. om hushållen minskar sin konsumtion för att betala sina bolån eller om antal bostadslån som fallerar ökar). Därutöver har den växande och relativt stora sektorn förvärv för uthyrning i Förenade kungariket potentialen att förstärka en nedgång på bostadsmarknaden eftersom investerare i sektorn förvärv för uthyrning är mer benägna att sälja om huspriserna förväntas falla.
- h) Den 3 augusti 2016 introducerade Bank of England en uppsättning åtgärder till stöd för ekonomin, inklusive en räntesänkning, och åtgärder för att säkerställa att de lägre räntorna leds vidare till realekonomin. Dessa åtgärder bör stödja bolåntagare och bostadsmarknaden och kan minska riskerna under ett negativt scenario.
- i) Det är också tänkbart att nedkylningen av bostadsmarknaden visar sig vara temporär, och att huspriserna, antalet nya bostadslån som beviljas samt hushållens skulder åter börjar öka efter en tid. I ett sådant scenario skulle sårbarheterna som utgår från bostadssektorn fortsätta att öka. Före folkomröstningen genomförde Financial Policy Committee, Prudential Regulation Authority och Financial Conduct Authority ett flertal åtgärder med målet att minska och begränsa sådana sårbarheter som utgår från bostadssektorn, inklusive dem som härrör från hushållens ökande skuldsättning. Det finns tecken som tyder på att dessa åtgärder har förbättrat låntagarnas motståndskraft.
- j) Särskilt vad gäller banksystemet har Bank of England vidtagit åtgärder för att säkerställa att Förenade kungarikets banksystem kan klara av en mycket stor chock på bostadsmarknaden. De stresstester som genomförts av Bank of England under senare år bedömde banksystemet utifrån betydligt allvarligare scenarier än de som förväntas för närvarande. Dessa stresstester konstaterade att banker är tillräckligt kapitaliserade inte bara för att hantera stressen utan också har förmågan att upprätthålla sin utlåning. Utifrån denna analys tycks banksystemet i Förenade kungariket kunna hantera en chock på bostadsmarknaden om ovannämnda sårbarheter skulle uppstå under den närmaste framtiden.
- k) Totalt sett kan bostadsmarknaden i Förenade kungariket befinna sig vid en vändpunkt. Mot bakgrund av osäkerheten kring konsekvenserna av Förenade kungarikets folkomröstning om medlemskap i Europeiska unionen kan man ännu inte bedöma huruvida de sårbarheter som hade byggts upp kommer att materialiseras eller om de i stället kommer att fortsätta öka. Vilka policyåtgärder som bedöms som lämpliga skiljer sig förmodligen mellan dessa två scenarier. Därför är det viktigt att myndigheterna i Förenade kungariket noga följer utvecklingen och justerar sina makrotillsynsåtgärder i enlighet med denna. För framtiden är det viktigt att säkerställa att eventuella justeringar på bostadsmarknaden sker i en lämplig hastighet och att det inte uppstår några nya sårbarheter.

HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Förenade kungariket som utgör en källa till systemrisk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. För närvarande råder det hög osäkerhet om utvecklingen på bostadsmarknaden i Förenade kungariket på medellång sikt. Ur ett makrotillsynsperspektiv anser ESRB dock att det finns risker på bostadsmarknaden under olika scenarier – antingen genom att ackumulerade sårbarheter materialiseras, särskilt avseende hushållens skuldsättning och sambandet med höga bostadspriser, eller genom en fortsatt uppbyggnad av sårbarheter. Vilka policyåtgärder som bedöms som lämpliga skiljer sig förmodligen mellan dessa två scenarier. Därför är det viktigt att myndigheterna i Förenade kungariket noga följer utvecklingen och justerar sina makrotillsynsåtgärder i enlighet med denna.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

På ESRB-styrelsens vägnar

Francesco MAZZAFERRO

Chef för ESRB:s sekretariat