

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Belgiassa
(EJRK/2016/06)
(2017/C 31/03)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 ja 16 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Monista maista saadut kokemukset osoittavat, että asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalityönteeseen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoivan arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskien lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalityönteelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Belgian osalta:
 - a. Belgiassa kotitalouksien velkaantuneisuus on lisääntynyt kautta linjan. Lisääntyneen velkaantuneisuuden pääsyyinä on asuntoluotonannon jatkuva ja ripeä kasvu. Luotonantopolitiikat ovat viime vuosina tiukentuneet, mutta tämä trendi näyttää nyt katkenneen. Samanaikaisesti mikrotason tiedot osoittavat, että tiettyjen kotitalouksien ryhmillä on suuria asuntolainoja suhteessa kiinteistöomaisuuden arvoon, käyttävät suuren osan tuloistaan velkojen hoitoon ja omistavat vähän nettovarallisuutta suhteessa velkataakkaan.
 - b. Talous- tai finanssimarkkinasokki – esimerkiksi työttömyyden lisääntyminen ja/tai tulojen kasvun hidastuminen – voisi johtaa lainojenhoitokyvyn heikkenemiseen näissä runsaasti velkaantuneissa kotitalouksissa, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaisi kasvaa, mikä aiheuttaisi luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuinkiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuisi, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi kielteisiä suoria ja välillisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa).
 - c. Lisäksi asuinkiinteistöjen hinnat, jotka ovat nousseet merkittävästi viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana, ovat nousseet viime vuosina tuloja ja vuokria nopeammin. Nimellisarvon mukaan laskettuna asuinkiinteistöjen hinnat ovat nyt lähellä finanssikriisin edeltävää tasoa. Hintojen yliarvostuksesta on joitakin merkkejä, mutta vaihtoehtoiset arvostusmallit eivät kuitenkaan vahvista tätä yksiselitteisesti. Korkeat ja nousevat asuinkiinteistöjen hinnat voivat johtaa kotitalouksien velkaantuneisuuden lisääntymiseen sekä yleisellä tasolla että haavoittuvien kotitalouksien keskuudessa.
 - d. Samalla EJRK panee myös merkille Belgian asuinkiinteistösektorin haavoittuvuuksia lieventävät tekijät. Ensinnäkin belgialaisten kotitalouksien yhteenlaskettujen rahoitusvarojen arvo on suhteellisen korkea suhteessa velkaan. Toiseksi asuntolainat ovat tyypillisesti lyhennettäviä lainoja, joiden juoksuaika on lyhyempi kuin 25 vuotta. Tästä syystä belgialaisten kotitalouksien velat pienenevät melko nopeasti verrattuna muiden unionin maiden tilanteeseen.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e. EJRK panee merkille Belgiassa käyttöön otetut asuinkiinteistöihin liittyvät toimet. Yleisesti Belgian viranomaiset ovat keskittyneet pankkien häiriönsietokyvyn varmistamiseen suhteessa asuinkiinteistösektorilta tuleviin riskeihin. Nationale Bank van België/Banque Nationale (NBB/BBN) joulukuussa 2013 tekemä päätös soveltaa lisäpääomavaatimuksia sisäisten luottoluokitusten menetelmää soveltavien luottolaitosten belgialaisiin kiinnitysluottovastuisiin ⁽¹⁾ sekä NBB/BBN:n julkinen tiedonanto, jossa kehoitettiin suurempaan valppauteen asuinkiinteistöihin liittyvien riskien osalta, voivat myös vaikuttaa lieventävästi olemassa oleviin haavoittuvuuksiin. Lisäksi asuntolainojen verovähennystä tiukennetaan parhaillaan. NBB/BBN on myös julkisesti sitoutunut ottamaan käyttöön uusia pääomavaatimuksia riskilainoihin (esim. korkean luototusaseen lainat) puuttumiseksi, jos tällaiset riskilainat muodostavat jatkossakin suuren osan uusista myönnettyistä lainoista. Myös tämän odotetaan jossain määrin rajoittavan uusien haavoittuvuuksien syntymistä. Toimenpiteitä runsaasti velkaantuneisiin kotitalouksiin tai asuinkiinteistöjen hintojen jatkuvaan nousuun liittyvien haavoittuvuuksiin puuttumiseksi ei ole kuitenkaan otettu käyttöön. Vaikka NBB/BBN toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvan järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Belgiassa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovakauspoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo tärkeimpien haavoittuvuuksien olevan kotitalouksien kasvava velkaantuminen yhdessä tiettyjen kotitalouksien runsaan velkaantumisen kanssa, ottaen huomioon asuinkiinteistöjen hintojen merkittävä nousu viime vuosina.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta

⁽¹⁾ Viiden prosenttiyksikön suuruisen riskipainon korotuksen soveltaminen sisäisten luottoluokitusten menetelmää soveltavien luottolaitosten (IRB-luottolaitokset) belgialaisiin kiinnitysluottovastuisiin. Tämä toimenpide tuli voimaan 8 päivänä joulukuuta 2013 annetulla kuninkaallisella asetuksella - <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> – ja se implementoitiin vuonna 2014 EU:n vakavaraisuusdirektiivin 458 artiklan mukaisesti. Tämän toimenpiteen soveltamista pidennettiin toukokuussa 2016 vuodella (ks. 31 päivän toukokuuta 2016 annettu kunkinkaalinen asetus - <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).