

WAARSCHUWING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S**van 22 september 2016****betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkroerendgoedsector in België****(ESRB/2016/06)**

(2017/C 31/03)

DE ALGEMENE RAAD VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

Gezien Verordening (EU) nr. 1092/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 betreffende macroprudentieel toezicht van de Europese Unie op het financiële stelsel en tot oprichting van een Europees Comité voor systeemrisico's⁽¹⁾, en met name de artikelen 3 en 16,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) Ervaring in menig land leert dat gebleken kwetsbaarheden in de niet-zakelijkroerendgoedsector significante risico's kunnen veroorzaken voor de nationale financiële stabiliteit en ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie, alsook kunnen leiden tot negatieve overloopeffecten voor andere landen.
- (2) Het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) heeft recentelijk een systematisch op de toekomst en de hele Unie gerichte beoordeling uitgevoerd van de niet-zakelijkroerendgoedsector. Binnen deze context heeft het ESRB in acht landen enige kwetsbaarheden op middellange termijn vastgesteld als een bron van systeemrisico voor de financiële stabiliteit die ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie.
- (3) De kwetsbaarheidbeoordeling door het ESRB benadrukt ten aanzien van België het volgende:
 - a) In België is de globale huishoudenschuldenlast gestegen, wat grotendeels werd veroorzaakt door een gestage snelle stijging van kredietverstrekking voor huisaankopen. De kredietstandaarden zijn in de afgelopen jaren aanscherpt, maar deze ontwikkeling lijkt recentelijk te zijn gestopt. Tegelijkertijd lijken microgegevens te indiceren dat er specifieke huishoudengroepen met hoge hypothecaire leningen zijn ten overstaan van de waarde van hun onroerend goed, dat er met een groot deel van het inkomen hun schuld wordt betaald of dat zij een laag netto financieel vermogen hebben in vergelijking met hun schuldenlastniveau.
 - b) In geval van een economische of financiële schok — zoals een stijging van de werkloosheid en/of een daling van de inkomensgroei — kan het voor deze huishoudens met een hoge schuldenlast moeilijk zijn hun schulden af te betalen, en het aantal hypotheekwanbetalingen kan toenemen, wat leidt tot directe kredietverliezen voor banken, met name indien zulks gepaard gaat met een daling van niet-zakelijkroerendgoedprijzen. Bovendien, indien de economische ontwikkeling inderdaad negatief uitvalt, kunnen de daarmee verbonden negatieve huishoudeninkomens- en welvaarteffecten de initiële schok versterken, waardoor de negatieve directe en indirecte effecten voor de financiële stabiliteit verder versterkt worden (bijvoorbeeld indien huishoudens de consumptie moeten beperken om hun hypothecaire leningen af te kunnen lossen).
 - c) Bovendien zijn de in de afgelopen dertig jaar significant gestegen niet-zakelijkroerendgoedprijzen sterker gestegen dan inkomens of huren in de afgelopen jaren. Nominaal ligt het prijsniveau van niet-zakelijkroerendgoed dicht bij het niveau van voor de financiële crisis. Er zijn aanwijzingen van overwaardering van prijzen, alternatieve waarderingsmodellen tonen dit evenwel niet ondubbelzinnig aan. Door de reeds hoge en stijgende niet-zakelijkroerendgoedprijzen zouden de globale huishoudenschuldenlast en het aantal kwetsbare huishoudens verder kunnen stijgen.
 - d) Tegelijkertijd erkent het ESRB dat een aantal factoren de kwetsbaarheden in de Belgische niet-zakelijkroerendgoedmarkt vermindert. Ten eerste hebben Belgische huishoudens in totaal een relatief hoge waarde van financiële activa ten opzichte van schuld. Ten tweede worden hypothecaire leningen doorgaans met looptijden van minder dan 25 jaar afgelost, wat betekent dat Belgische huishoudens hun schuld relatief snel verminderen in vergelijking met huishoudens in andere Unielanden.

⁽¹⁾ PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

- e) Het ESRB neemt nota van de met betrekking tot niet-zakelijkonroerendgoed in België toegepaste maatregelen. Globaal hebben de Belgische autoriteiten zich erop geconcentreerd de veerkracht van banken ten opzichte van de uit de niet-zakelijkonroerendgoedsector voortvloeiende risico's te verzekeren. Het besluit van de Nationale Bank van België (NBB) in december 2013 een opslagfactor op de kapitaalvereisten toe te passen voor hypotheekblootstellingen van banken die op interne ratings gebaseerde modellen toepassen⁽¹⁾, alsook publieke mededelingen van de NBB die oproepen tot verhoogde waakzaamheid aangaande uit niet-zakelijkonroerendgoed voortvloeiende risico's, kunnen bijdragen tot een vermindering van bestaande kwetsbaarheden. Bovendien wordt de fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire leningen aangescherpt. De publieke toezegging van de NBB om een aantal aanvullende kapitaalmaatregelen te treffen ten aanzien van hogerisicoleningen (bijv. leningen met hoge lening-waarde ratio), indien die leningen een aanzienlijk deel blijven uitmaken van de nieuw uitgegeven leningen, zal naar verwachting in bepaalde mate meer kwetsbaarheden in de toekomst beperken. Anderzijds, maatregelen die aan huishoudens met een hoge schuldenlast gerelateerde kwetsbaarheden dan wel de gestage stijging van niet-zakelijkonroerendgoedprijzen direct adresseren, zijn nog niet vastgesteld. Enerzijds zijn de geïmplementeerde beleidsmaatregelen passend, gezien de aard van de kwetsbaarheden van niet-zakelijkonroerendgoed in België, anderzijds volstaan zij wellicht niet om die kwetsbaarheden volledig te adresseren,

HEEFT DE VOLGENDE WAARSCHUWING VASTGESTELD:

Het ESRB heeft kwetsbaarheden op middellange termijn vastgesteld in de niet-zakelijkonroerendgoedsector in België als een bron van systeemrisico voor financiële stabiliteit die ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie. Macroprudentieel gezien zijn de belangrijkste kwetsbaarheden volgens het ESRB de snelle stijging van de globale huishoudenschuldenlast in combinatie met significante groepen van huishoudens die al een hoge schuldenlast hebben, zulks tegen de achtergrond van een significante stijging van niet-zakelijkonroerendgoedprijzen gedurende de afgelopen jaren.

Gedaan te Frankfurt am Main, 22 september 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Hoofd van het ESRB-secretariaat

Namens de Algemene Raad van het ESRB

⁽¹⁾ De toepassing van een opslagfactor van vijf procentpunt op de risicogewichten van Belgische hypothecaire leningen voor kredietinstellingen die voor de berekening van kapitaalvereisten op interne ratings gebaseerde modellen toepassen. Die maatregel trad in werking bij het Koninklijk Besluit van 8 december 2013 — <https://www.nbb.be/nl/artikels/koninklijk-besluit-van-8-december-2013-tot-goedkeuring-van-het-reglement-van-22-oktober> — en werd vervolgens in 2014 geïmplementeerd krachtens artikel 458 van de EU-verordening inzake kapitaalvereisten. Die maatregel werd in mei 2016 voor één jaar verlengd (Koninklijk Besluit van 31 mei 2016 — <https://www.nbb.be/nl/financieel-toezicht/macropudentieel-beleid/macropudentiele-instrumenten/vastgoed>).