

**EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING****av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Belgien****(ESRB/2016/06)**

(2017/C 31/03)

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<sup>(1)</sup>, 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 Belgiens del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
  - a) I Belgien har hushållens samlade skuldsättning ökat under en längre tid, vilket till stor del är resultat av en fortsatt snabb ökning av utlåningen för bostadsköp. Lånekraven har visserligen ökat under de senaste åren, men denna utveckling tycks ha avstannat på senare tid. Samtidigt finns det uppgifter på mikronivå som tyder på att det finns specifika grupper av hushåll där bostadslånen är stora i förhållande till bostadens värde, en hög andel av inkomsten går åt för att betala lånen eller nettotillgångarna är låga i förhållande till skulderna.
  - b) Om det uppstår en ekonomisk eller finansiell chock – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller fallande inkomster – 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).
  - c) Därutöver har bostadspriserna, som stigit ganska kraftigt de senaste 30 åren, stigit snabbare än både inkomster och hyror under de senaste åren. I nominella termer ligger bostadspriserna nu nära den nivå som de hade före finanskrisen. Det finns tecken på övervärderade priser, dock kan alternativa värderingsmodeller inte bekräfta detta fullt ut. Redan tidigare höga, och fortsatt stigande bostadspriser, kan leda till att hushållens skuldsättning ökar ytterligare och att antalet sårbara hushåll ökar.
  - d) Samtidigt är ESRB medveten om att det finns flera faktorer som minskar sårbarheterna på den belgiska bostadsmarknaden. För det första har de belgiska hushållen sammantaget relativt höga finansiella tillgångar i förhållande till skulderna. För det andra amorteras bolån normalt inom 25 år vilket innebär att de belgiska hushållen minskar sina skulder förhållandevis snabbt jämfört med hushållen i andra länder inom unionen.

<sup>(1)</sup> EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e) ESRB noterar de åtgärder som vidtagits avseende bostäder i Belgien. De belgiska myndigheterna har koncentrerat sitt arbete på att öka bankernas förmåga att hantera de risker som härrör från bostadssektorn. Beslutet av Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) att i december 2013 införa ett tillägg till kapitalkraven avseende bolåneexponeringar för sådana banker som tillämpar internmetoden<sup>(1)</sup> tillsammans med offentliga ställningstaganden från NBB/BNB där man uppmanat till mer medvetenhet om de risker som utgår från sektorn bostadsfastigheter kan också bidra till att minska befintliga sårbarheter. Därutöver håller man på att begränsa de skattemässiga avdragsmöjligheterna för bolån. NBB/BNB:s ståndpunkt att man kommer att vidta ytterligare åtgärder mot högrisklån (t.ex. höga belåningsgrader) om dessa fortsätter att utgöra en avsevärd andel av den nya utlåningen förväntas också förhindra, i viss omfattning, att sårbarheterna fortsätter att öka i framtiden. Man har dock inte vidtagit några direkta åtgärder som tar sikte på högt skuldsatta hushåll eller de fortsatta prisökningarna på bostäder. Även om de åtgärder som vidtagits är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Belgien, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen.

#### HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Belgien 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 en snabbt ökande skuldsättning bland hushållen i kombination med stora grupper av hushåll som redan tidigare var högt skuldsatta, mot bakgrund av kraftigt stigande bostadspriser under de senaste åren.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

*På ESRB-styrelsens vägnar*

Francesco MAZZAFERRO

*Chef för ESRB:s sekretariat*

---

<sup>(1)</sup> Tillämpning av en ökad riskvikt om 5 procent avseende belgiska bostadslån för kreditinstitut som tillämpar internmetoder för att beräkna kapitalkraven. Den åtgärden trädde i kraft genom den kungliga förordningen av den 8 december 2013 - <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> - och har sedan genomförts under 2014 inom ramen för artikel 458 i EU:s kapitalkravsförordning. Åtgärden förlängdes med ett år i maj 2016 (kunglig förordning av den 31 maj 2016 - <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).