

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN VAROITUS,
annettu 22 päivänä syyskuuta 2016,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuin- ja kiinteistösektorilla Alankomaissa
(EJRK/2016/10)
(2017/C 31/07)

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 asuin- ja kiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien ilmentymät saattavat muodostaa merkittävän uhan kotimaisen rahoitusjärjestelmän vakaudelle sekä vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen ja johtaa kielteisiin heijastevaikutuksiin muissa maissa.
- (2) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on vastikään saattanut päätökseen koko unionin kattavan systemaattisen ennakoivan arvioinnin asuin- ja kiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on kahdeksassa maassa yksilöinyt tiettyjä systeemiriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joilla voi potentiaalisesti olla vakavia seurauksia reaalitaloudelle.
- (3) EJRK:n haavoittuvuusarvioinnissa seuraavat seikat nousivat esille Alankomaiden osalta:
 - a. Alankomaissa kotitaloudet ovat runsaasti velkaantuneita. Alankomaiden kotitalouksien velat suhteessa tuloihin ovat unionin suurimpia, vaikka tämä suhde onkin viime vuosina pienentynyt jonkin verran.
 - b. Alankomaiden asuntolainat ovat lisäksi Euroopan suurimpia suhteessa niiden vakuutena olevaan omaisuuteen. Asuntovelallisista noin neljänneksellä ja alle 40-vuotiaista asuntovelallisista noin puolella kokonaisvelka ylittää kodin arvon. Tämä haavoittuvuus pysyy todennäköisesti korkeana, koska uudet asuntolainat ovat yleensä suuria suhteessa ostetun omaisuuden arvoon ja koska lainoja lyhennetään yleensä hitaasti. Uusia lainoja lyhennetään kuitenkin nopeammin, koska korkojen verovähennyksen ehtona on lainojen lyhentäminen, mikä kannustaa kotitalouksia lyhentämään lainojaan.
 - c. Tällä hetkellä Alankomaissa ei ole merkkejä hintojen yliarvostuksesta. Historiallisesta perspektiivistä katsottuna hinnat vaikuttavat alhaisilta suhteessa tuloihin, vaikka asuin- ja kiinteistöjen hinnat ovatkin viime vuosina nousseet vahvasti finanssikriisiä seuranneen merkittävän laskun jälkeen. Hinnat ovat palaamassa kriisiä edeltävälle tasolle kasvukeskuksissa, mutta ei koko maassa.
 - d. Kotitalouksien runsas velkaantuminen yhdistettynä lainojen vakuuksien suhteellisen alhaiseen arvoon voi johtaa merkittäviin suoriin ja välillisiin kielteisiin vaikutuksiin makrotalouden ja rahoitusjärjestelmän vakauteen. Talous- tai finanssimarkkinasokki – esimerkiksi työttömyyden lisääntyminen ja/tai tulojen kasvun hidastuminen – voisi johtaa lainojenhoitokyvyn heikkenemiseen runsaasti velkaantuneissa kotitalouksissa, ja asuntolainojen takaisinmaksun laiminlyöntien määrä saattaisi kasvaa, mikä aiheuttaisi luottotappioita pankeille, erityisesti jos asuin- ja kiinteistöjen hinnat laskevat. Lisäksi, jos talouden epäsuotuisa skenaario toteutuu, siihen liittyvät kielteiset vaikutukset kotitalouksien tuloihin ja omaisuuteen saattaisivat vahvistaa alkuperäistä sokkia, mikä puolestaan vahvistaisi suoria ja välillisiä kielteisiä vaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen (esim. kotitalouksien olisi vähennettävä kulutustaan pystyäkseen hoitamaan lainansa).

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

- e. Yleisesti ottaen Alankomaiden pankkijärjestelmä on hyvin pääomitettu ja Alankomaan viranomaiset ovat päättäneet erilaisista pääomapuskureista, jotka otetaan käyttöön asteittain tulevina vuosina. Stressitestit osoittavat myös, että alankomaisten pankkien pääoman taso riittää sietämään asuinkiinteistöihin liittyviä epäsuotuisia skenaarioita. Tästä syystä pankkisektorilla katsotaan olevan kyky kestää suoria asuinkiinteistömarkkinasokkeja. On myös tärkeää panna merkille pankkialan ulkopuolisen sektorin kasvava merkitys asuinkiinteistöjen rahoituksessa. Tällä hetkellä muut kuin pankit, esim. vakuutuslaitokset, myöntävät noin puolet uusista asuntolainoista. Tietyt lainoihin sovellettavat makrovakaussäätimet (kuten luototusasteen rajoitukset) soveltuvat myös muiden kuin pankkien myöntämiin lainoihin. On kuitenkin olemassa vain rajoitetusti tutkimustietoa riskeistä, joita pankkialan ulkopuoliset asuntoluottojen tarjoajat mahdollisesti aiheuttavat rahoitusjärjestelmän vakaudelle.
- f. Edellä mainittuja haavoittuvuuksia lieventävät tietyt rakenteelliset tekijät, jotka rajoittavat asuinrahoituksesta johtuvien riskien suoria vaikutuksia. Tällaisia tekijöitä ovat lainantajien vahvat takautumismahdollisuudet sekä yksityishenkilöiden konkurssia koskevat tiukat säännöt.
- g. EJRK panee merkille Alankomaissa käyttöön otetut asuinkiinteistösektoria koskevat toimenpiteet. Näihin kuuluvat lainan kokoon sovellettavat ajan mittaan asteittain tiukentuvat rajoitukset (koskien esim. lainanhoitorasituksen suhdetta tuloihin ja luototusastetta) sekä asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden supistaminen. Vaikka nämä toimenpiteet ovat asianmukaisia asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien luonteeseen nähden, ne saattavat olla riittämättömiä niihin puuttumiseksi täysimääräisesti, ottaen huomioon, että toimenpiteet otetaan käyttöön asteittain sekä että niiden kalibrointi ei tule olemaan kovin rajoittava edes niiden täysimääräisen käyttöönoton jälkeen, ajan mittaan tiukentuvat ajan mittaan tiukentuvat

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN VAROITUKSEN:

EJRK on yksilöinyt rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvan järjestelmäriskin lähteen muodostavia keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia asuinkiinteistösektorilla Alankomaissa, jotka saattavat vaikuttaa huomattavan kielteisesti reaalitalouteen. Makrovakaussäätöpoliittisesta näkökulmasta EJRK katsoo tärkeimpien haavoittuvuuksien olevan kotitalouksien jatkuvasti korkeana pysynyt velkaantuneisuus yhdessä vakuuksien suhteellisen alhaisen arvon kanssa. Erityisesti on olemassa suuri joukko kotitalouksia, joiden velkataakka ylittää kodin arvon. Erityisesti nuoret lainantajat kuuluvat usein tähän joukkoon.

Tehty Frankfurt am Mainissa 22 päivänä syyskuuta 2016.

Francesco MAZZAFERRO

EJRK:n sihteeristön päällikkö

EJRK:n hallintoneuvoston puolesta.