

**EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS VARNING****av den 22 september 2016****om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Nederländerna****(ESRB/2016/10)**

(2017/C 31/07)

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 real ekonomin, och detta kan även kan 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 real ekonomin.
- (3) För Nederländernas del visar ESRB:s granskning av sårbarheter följande:
  - a) Hushållen i Nederländerna är högt skuldsatta och kvoten hushållens skulder/inkomster är bland de högsta i unionen, trots att siffran sjunkit något de senaste åren.
  - b) Därutöver är belåningsgraden för bostäder i Nederländerna bland de högsta i Europa. Ungefär 25 procent av alla bolåntagare och 50 procent av de bolåntagare som är yngre än 40 år har en samlad skuld som överstiger bostadens värde. Denna sårbarhet kommer sannolikt att ligga kvar på en hög nivå dels eftersom nya bostadslån ofta är höga i förhållande till värdet på den köpta egendomen och dels för att den genomsnittliga amorteringstakten är låg. Amorteringstakten för nya bostadslån är dock högre eftersom endast låntagare som amorterar kan dra av räntekostnaden skattemässigt, något som ger låntagarna ett incitament att amortera.
  - c) För närvarande finns det inga övergripande tecken på att bostadsmarknaden är övervärderad i Nederländerna och priserna tycks vara låga jämfört med inkomster i ett historiskt perspektiv. Detta trots att bostadpriserna har stigit kontinuerligt under de senaste åren, efter en kraftig nedgång i spåren av den globala finanskrisen. I de större städerna, men inte i landet som helhet, närmar sig priserna åter på samma nivå som för krisen.
  - d) Hushållens höga skuldsättning i kombination med relativt låga säkerheter för bostadslån kan medföra omfattande negativa direkta och indirekta effekter på den makroekonomiska och finansiella stabiliteten. Om det t.ex. uppstår en ekonomisk eller finansiell chock – t.ex. stigande arbetslöshet och/eller sjunkande inkomster – kan det bli svårare för sådana högt skuldsatta hushåll att hantera sin skulder och ett stigande antal bostadslån som fallerar kan medföra direkta kreditförluster för bankerna, särskilt om bostadpriserna samtidigt sjunker. Dessutom kan, om ekonomin utvecklas negativ, 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).

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

- e) På det hela taget är det nederländska banksystemet väl kapitaliserat och de nederländska myndigheterna har infört flera kapitalbuffertar som kommer att införas stegvis de närmaste åren. Stresstester visar också att de nederländska bankerna har tillräckligt med kapital för att klara av negativa scenarier relaterade till sektorn bostadsfastigheter. Mot denna bakgrund anses banksystemet vara tillräckligt starkt för att klara av direkta chocker inom sektorn bostadsfastigheter. Det är också viktigt att komma ihåg den växande betydelse som icke-banker har för bolånemarknaden. För närvarande står icke-banker som t.ex. försäkringsbolag för ca 50 procent av de nya bolånen. Vissa makrotillsynsåtgärder som antagits för lån (t.ex. taket för högsta belåningsgrad) gäller även för lån som tillhandahålls av sektorn icke-banker. Det finns dock endast begränsad information om de potentiella riskerna för den finansiella stabiliteten som utgår från bolån som beviljas av icke-banker.
- f) Ovannämnda sårbarheter reduceras av vissa strukturella faktorer som begränsar den direkta kreditrisken från bostadslån, t.ex. tydliga regler avseende regressrätt och regler om personlig konkurs.
- g) ESRB noterar de åtgärder som myndigheterna i Nederländerna har genomfört avseende bostadssektorn. Dessa inkluderar övre gränser för skuldbetalningar i förhållande till inkomst och belåningsgraden vid ny utlåning som höjs stegvis, samt en begränsning av avdragsmöjligheterna för räntor avseende bolån. Även om dessa åtgärder är lämpliga mot bakgrund av de sårbarheter som finns inom sektorn bostadsfastigheter i Nederländerna, är de eventuellt inte tillräckliga för att helt åtgärda problemen eftersom de flesta åtgärderna införs stegvis och deras dämpande effekt inte kommer att vara särskilt stor ens när det genomförs fullt ut.

#### HÄRIGENOM KONSTATERAS FÖLJANDE.

ESRB har identifierat sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Nederländerna 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 hushållens kontinuerligt höga skuldsättning i kombination med relativt låga säkerheter för bostadslån. Det finns en stor grupp hushåll, bestående av främst yngre bolåntagare, vars skulder överstiger bostadens värde.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 22 september 2016.

*På ESRB-styrelsens vägnar*

Francesco MAZZAFERRO

*Chef för ESRB:s sekretariat*

---