

**DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI ADVARSEL**  
**af 22. september 2016**  
**om sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren i Belgien**  
**(ESRB/2016/06)**  
(2017/C 31/03)

DET ALMINDELIGE RÅD FOR DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde,

under henvisning til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1092/2010 af 24. november 2010 om makrotilsyn på EU-plan med det finansielle system og om oprettelse af et europæisk udvalg for systemiske risici<sup>(1)</sup>, særlig artikel 3 og 16, og

ud fra følgende betragtninger:

- (1) Tidligere erfaringer i mange lande viser, at forekomsten af sårbarheder i beboelsesejendomssektoren kan føre til betydelige risici for den indenlandske finansielle stabilitet og have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien, samt at det kan have en negativ afsmitning på andre lande.
- (2) Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB) har for nylig foretaget en systematisk og fremadskuende vurdering i hele EU af sårbarheder i forbindelse med beboelsesejendomme. I den forbindelse har ESRB i otte lande identificeret visse sårbarheder på mellemlangt sigt som en kilde til systemiske risici for den finansielle stabilitet, der kan have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien.
- (3) ESRB's sårbarhedsvurdering fremhæver følgende for Belgien:
  - a. Belgien har oplevet en trend med stigende generel gældsætning i husholdningerne, der i vid udstrækning kan tilskrives en forsat hurtig stigning i udlån til boligkøb. Kreditstandarderne er ganske vist blevet strammet i de senere år, men denne udvikling synes på det seneste at være gået i stå. Samtidig peger data på mikroniveau på, at der er specifikke grupper af husholdninger, som har store realkreditlån i forhold til værdien af deres ejendom, som anvender en høj andel af indkomsten til servicering af gælden, eller som har en lav nettoformue i forhold til deres gæld.
  - b. I tilfælde af et økonomisk eller finansielt stød — såsom en stigning i arbejdsløsheden og/eller et fald i indkomstvæksten — kan disse husholdninger med høj gældsætning have særligt vanskeligt ved at servicere deres gæld, og antallet af misligholdte realkreditlån kan stige, hvilket kan føre til direkte kredittab for bankerne, navnlig hvis de ledsages af et fald i priserne på beboelsesejendomme. Hvis der opstår et negativt scenarie for økonomien, vil den dermed forbundne negative indkomst i husholdningerne og de negative formueeffekter endvidere kunne forstærke det oprindelige stød, hvilket yderligere vil styrke de negative direkte og indirekte følgevirkninger for den finansielle stabilitet (f.eks. hvis husholdningerne er nødt til at skære i forbruget for at kunne servicere deres realkreditlån).
  - c. Endvidere er priserne på beboelsesejendomme, som er steget betydeligt inden for de sidste 30 år, i de seneste år steget hurtigere end indkomsterne og huslejerne. I nominelle tal er priserne på beboelsesejendomme nu tæt på det niveau, de lå på før den finansielle krise. Der er visse tegn på overvurdering af priserne, men alternative modeller til værdiansættelse underbygger dog ikke disse på en entydig måde. Allerede høje og stigende priser på beboelsesejendomme kan føre til en yderligere stigning i husholdningernes generelle gældsætning og i antallet af sårbare husholdninger.
  - d. Samtidig anerkender ESRB, at der er en række faktorer, der afbøder sårbarhederne på det belgiske marked for beboelsesejendomme. For det første er værdien af de belgiske husholdningers finansielle aktiver samlet set forholdsvis høj i forhold til deres gæld. For det andet tilbagebetales realkreditlån typisk over en løbetid på mindre end 25 år, hvilket betyder, at de belgiske husholdninger nedbringer deres gæld forholdsvis hurtigt set i forhold til husholdningerne i andre EU-lande.

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

- e. ESRB bemærker de foranstaltninger vedrørende beboelsesejendomme, som er gennemført i Belgien. Generelt har de belgiske myndigheder fokuseret på at sikre bankernes modstandsdygtighed over for risici, der hidrører fra beboelsesejendomssektoren. Afgørelsen, som Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) traf i december 2013 om at indføre et tillæg til kapitalkravene for eksponering mod realkredit i de banker, der anvender den interne ratingbaserede metode<sup>(1)</sup>, og offentlige meddelelser fra NBB/BNB med anmodning om større årvågenhed med hensyn til risici fra beboelsesejendomme, kan også bidrage til at reducere de eksisterende sårbarheder. Endvidere er skattefradragreglerne i forbindelse med realkreditlån blevet strammet. NBB/BNB's offentlige tilsagn om at træffe yderligere kapitalforanstaltninger til imødegåelse af højrisikolån (f.eks. lån med en høj belåningsgrad), hvis de fortsætter med at udgøre en betydelig andel af nyudstedte lån, forventes også, i et vist omfang, at begrænse en yderligere opbygning af sårbarheder i fremtiden. På den anden side er der ikke blevet vedtaget foranstaltninger, der direkte tager fat på de sårbarheder, der er forbundet med husholdninger med stor gæld eller den fortsatte stigning i priserne på beboelsesejendomme. De politiske foranstaltninger, som er blevet gennemført, er ganske vist passende i forhold til arten af sårbarheder i beboelsesejendomssektoren i Belgien, men er måske ikke tilstrækkelige til at afhjælpe dem fuldt ud —

VEDTAGET DENNE ADVARSEL:

ESRB har identificeret sårbarheder på mellemlangt sigt i beboelsesejendomssektoren i Belgien som en kilde til systemiske risici for den finansielle stabilitet, der kan have alvorlige negative konsekvenser for realøkonomien. Ud fra et makroprudentielt perspektiv mener ESRB, at de primære sårbarheder er den hurtige stigning i husholdningernes generelle gældsætning kombineret med betydelige grupper af husholdninger, der allerede har en høj gældsætning, på baggrund af en betydelig stigning i priserne på beboelsesejendomme i de sidste par år.

Udfærdiget i Frankfurt am Main, den 22. september 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leder af ESRB's sekretariat

på vegne af ESRB's Almindelige Råd

---

<sup>(1)</sup> Indførelse af et tillæg på fem procentpoint til risikovægtene for belgiske realkreditlån for kreditinstitutter, der anvender den interne ratingbaserede metode til beregning af kapitalkrav. Denne foranstaltning trådte i kraft ved kongeligt dekret af 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> — og blev gennemført i 2014 under artikel 458 i EU's kapitalkravsforordning. Denne foranstaltning blev forlænget med et år i maj 2016 (kongeligt dekret af 31. maj 2016 — <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).