

WAARSCHUWING VAN HET EUROPEES COMITÉ VOOR SYSTEEMRISICO'S**van 22 september 2016****betreffende kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkroerendgoedsector in Finland****(ESRB/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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 financiële stabiliteit die ernstige negatieve gevolgen kunnen hebben voor de reële economie.
- (3) De kwetsbaarheidbeoordeling door het ESRB benadrukt ten aanzien van Finland het volgende:
 - a) Een reeds hoog en stijgend niveau van huishoudenschuldenlast is vastgesteld als de belangrijkste kwetsbaarheid in verband met niet-zakelijkroerendgoed in Finland. Thans bevinden zich de huishoudenschuld-inkomenniveaus op een historisch hoogtepunt en zijn hoger dan het gemiddelde in de Unie. Dit is te wijten de stilgevallen inkomensgroei van huishoudens, terwijl huishoudens tegelijkertijd meer schuld zijn blijven opbouwen. Voorts is de schuld geconcentreerd in een relatief kleine groep van huishoudens met een hoge schuldenlast. Deze huishoudens zouden bijzonder kwetsbaar zijn voor negatieve economische omstandigheden of ontwikkelingen in de niet-zakelijkroerendgoedmarkt. Bovendien zijn leningen met variabele rentevoet de meest gangbare in de Finse hypotheekmarkt, aldus de huishoudens blootstellend aan renterisico.
 - b) In de afgelopen jaren is de matiging van door huishoudens geleende bedragen en huizenprijstrends significant geweest, en is een ontwikkeling die de voor financiële stabiliteit vastgestelde risico's tot op bepaalde hoogte afzwakt. Voorts lossen Finse huishoudens doorgaans hun hypotheekschuld af, derhalve is de gemiddelde lening-waarderatio op uitstaande hypotheekleningen aanzienlijk lager dan voor nieuwe leningen.
 - c) Thans zijn prijsindicatoren voor niet-zakelijkroerendgoed, zoals prijs-inkomen- en prijs-huurratio's vrijwel gelijk aan hun langetermijngemiddelden, hetgeen suggereert dat er geen duidelijk bewijs van overwaardering is in niet-zakelijkroerendgoedprijzen. Desalniettemin, gezien het huidige zwakke economische vooruitzicht voor de Finse economie zouden de niet-zakelijkroerendgoedprijzen kunnen dalen indien zich een negatieve economische schok voordoet. In juli 2016 werd in de Finse wetgeving voor nieuwe huizenleningen een limiet inzake de lening-waarderatio ingevoerd om een minimumonderpanddekking voor nieuwe hypothecaire leningen te verzekeren, hetgeen nuttig zou zijn indien prijzen dalen.
 - d) Finse banken hebben grote hypotheekportefeuilles met lage risicogewichten in vergelijking met Europese banken. Bovendien leunen Finse banken zwaar op marktfinanciering die een minder stabiele financieringsbron is gebleken in perioden van financiële instabiliteit. Deze kwetsbaarheden worden verder versterkt door de hoge concentratie in het Finse bancaire systeem, en de omvang ervan ten aanzien van de economie. Voorts houdt de onderlinge vervlechting tussen banken in de Noords-Baltische regio in dat significante grensoverschrijdende overloopeffecten kunnen optreden tussen bancaire systemen vanwege problemen die verband houden met stresssituaties in de niet-zakelijkroerendgoedsector in enig land van de regio. Finse banken behoren evenwel tot de banken in de Unie met het hoogste kapitalisatieniveau en hun kapitaal is heeft een hoge kwaliteit. Gezien de globaal gezien hoge solvabiliteitsratio's van Finse banken, alsook de door de Finse autoriteiten ingevoerde kapitaalbuffers, lijkt het bancaire stelsel bestand te zijn tegen een niet-zakelijkroerendgoedschok.

⁽¹⁾ PB L 331 van 15.12.2010, blz. 1.

- e) Een economische of financiële schok zou kunnen leiden tot de kristallisatie van sommige van de bovengenoemde risico's, zoals een stijging van de werkloosheid en/of een daling van de inkomensgroei; dan kan het voor sommige 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 hypotheekleningen af te kunnen lossen).
- f) Het ESRB neemt nota van de in Finland geïmplementeerde beleidsmaatregelen met betrekking tot de niet-zakelijkroerendgoedmarkt, waaronder het geleidelijk afschaffen van de belastingaftrek op hypothecaire rentebetalen, de limiet op lening-waarderatio van nieuwe hypotheek, geplande initiatieven om de kapitaalvereisten voor hypotheekblootstellingen aan te scherpen, en de vroege invoering van kapitaalbuffers (waaronder specifieke vereisten voor systeemrelevante banken). Enerzijds zijn deze beleidsmaatregelen passend gezien de aard van de kwetsbaarheden van niet-zakelijkroerendgoed in Finland, anderzijds volstaan zij wellicht niet om die kwetsbaarheden volledig te adresseren. Er zij evenwel op gewezen dat de Finse autoriteiten niet de wettelijke bevoegdheden hebben om andere relevante macroprudentiële maatregelen te nemen zoals limieten op lening-inkomen-, schuld-inkomen- of schuldaflossing-inkomenratio's die gebruikt kunnen worden om verdere stijgingen van de huishoudenschuldenlast te beperken,

HEEFT DE VOLGENDE WAARSCHUWING VASTGESTELD:

Het ESRB heeft kwetsbaarheden op middellange termijn vastgesteld in de niet-zakelijkroerendgoedsector in Finland 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 hoge en stijgende huishoudenschuldenlast, met name van sommige groepen huishoudens. Bovendien, indien risico's zich inderdaad voor zouden doen, zou dat mogelijkwijze overloopeffecten kunnen hebben voor andere landen in de Noords-Baltische regio.

Gedaan te Frankfurt am Main, 22 september 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Hoofd van het ESRB-secretariaat

Namens de Algemene Raad van het ESRB
