

Capaciteit van de huishoudens om hypothecaire schuld af te lossen uit inkomen en financiële activa

Huishoudens kunnen in financiële problemen komen wanneer hun inkomensstroom ontoereikend is om de periodieke aflossingen van een hypothecaire lening te betalen en indien hun (liquide) financiële activa niet volstaan om deze aflossingen te financieren. In dit Kader wordt gebruikgemaakt van gegevens uit de Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (HFCS) voor 2010 om te analyseren in hoeverre huishoudens in staat zijn hun hypothecaire schuld af te lossen en na te gaan welke problemen ze hierbij kunnen ondervinden. Enquêtegegevens op gezinsniveau hebben het voordeel dat de groep van de huishoudens met schulden afzonderlijk kan worden beschouwd en dat er informatie beschikbaar is over de verdeling van de schulden en de activa over deze huishoudens. De keerzijde is dat enquêtegegevens exhaustief noch exact zijn. De respondenten vormen immers slechts een staal van de bevolking en hun antwoorden zijn mogelijk onvolledig of onnauwkeurig. Bovendien worden dergelijke peilingen niet zeer frequent uitgevoerd en worden de resultaten slechts met vertraging gepubliceerd⁽¹⁾. De gegevens uit de HFCS maken het mogelijk speciale aandacht te besteden aan verdelingsaspecten, meer bepaald aan de vraag wie activa bezit en wie schulden heeft, en aan het deel van de uitstaande hypothecaire schuld dat eventueel aan een risico onderhevig is.

Om de hypothecaire schuldenlast van de huishoudens te evalueren, worden twee schuldratio's berekend die de hypothecaire schuldaflossing relateren aan het inkomen of de financiële activa:

- De debt-service-to-income ratio (DSTI) is de verhouding tussen de stroom van maandelijkse afbetalingen voor de hypothecaire lening en de maandelijkse bruto-inkomensstroom van het huishouden op het ogenblik van het interview. Deze ratio geeft aan welk deel van het gezinsinkomen een huishouden nodig heeft voor de periodieke schuldaflossingen.
- De liquid-assets-to-debt-service ratio (LATDS) is de verhouding tussen de waarde van de liquide activa (deposito's, obligaties, beursgenoteerde aandelen en fondsen) van een huishouden en de stroom van maandelijkse afbetalingen voor de hypothecaire lening op het ogenblik van het interview. Deze ratio geeft aan hoe lang, in aantal maanden, een huishouden zijn schuldaflossingen kan financieren met zijn liquide financiële activa, bijvoorbeeld bij plots inkomensverlies.

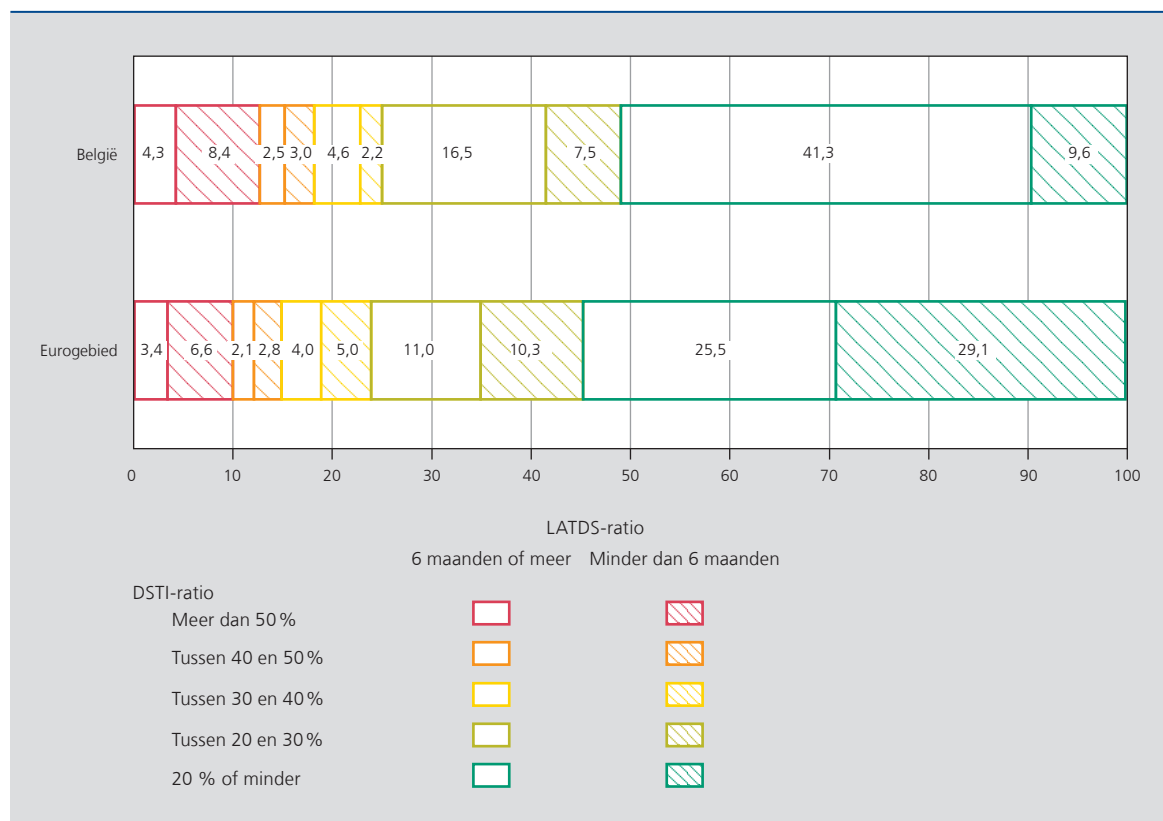
Wanneer de aan inkomen of liquide activa gerelateerde schuldratio's te ongunstig worden, dreigt het risico dat huishoudens niet aan hun schuldverplichtingen kunnen voldoen, toe te nemen. Daarom gaat de aandacht vooral uit naar huishoudens met een hypothecaire schuld die kampen met een ongunstige schuldratio (hoge DSTI, lage LATDS), en meer bepaald naar het aandeel van deze huishoudens in de totale uitstaande hypothecaire schuld. Volgens de HFCS-gegevens voor 2010 bezit 69,7 % van de Belgische huishoudens een eigen huis, tegen 60,1 % in het eurogebied; van de Belgische huishoudens heeft 30,5 % een hypothecaire lening lopen, tegen 23,1 % in het eurogebied.

In verband met de capaciteit om hypothecaire schuld af te lossen met huidige inkomensstromen, blijkt dat 18,2 % van de totale uitstaande hypothecaire schuld in België in de handen is van huishoudens die meer dan 40 % van hun inkomen spenderen aan schuldaflossingen, tegen 14,9 % in het eurogebied. Die waarvan de DSTI hoger is dan 50 %, hebben 12,7 % van de hypothecaire schuld in België en 10 % van die in het eurogebied. Belgische gezinnen komen in het algemeen op relatief jonge leeftijd, wanneer hun inkomen nog kan groeien, op de vastgoedmarkt en dus ook op de hypotheekmarkt. Bovendien is het aandeel van hypothecaire leningen met een zeer lange looptijd of zonder kapitaalaflossingen relatief gering in België, waardoor de periodieke afbetalingen doorgaans groter zijn. Deze op zich gunstige kenmerken vergroten wel het aantal huishoudens met een hoge DSTI.

(1) Structurele kenmerken van de verdeling van activa en schulden blijven redelijk stabiel in de tijd, waardoor een analyse op basis van gegevens voor 2010 nog steeds relevant blijft. De HFCS wordt, behalve in België, ook gehouden in Cyprus, Duitsland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Italië, Luxemburg, Malta, Nederland, Oostenrijk, Portugal, Slovenië, Slowakije en Spanje. Met het eurogebied als geheel worden hier deze vijftien landen bedoeld.

VERDELING VAN DE UITSTAANDE HYPOTHECAIRE SCHULD VAN DE HUISHOUDENS, NAAR DEBT-SERVICE-TO-INCOME RATIO ⁽¹⁾ (DSTI) EN LIQUID-ASSETS-TO-DEBT-SERVICE RATIO ⁽²⁾ (LATDS)

(in % van de totale uitstaande hypothecaire schuld van de huishoudens)



Bronnen : ECB, NBB (HFCS).

(1) De stroom van maandelijkse afbetalingen voor de hypothecaire lening gedeeld door de maandelijkse bruto-inkomensstroom van het huishouden.

(2) De waarde van de liquide financiële activa (deposito's, obligaties en kasbons, beursgenoteerde aandelen en fondsen) van een huishouden gedeeld door de stroom van maandelijkse afbetalingen voor de hypothecaire lening.

De analyse van de mate waarin de uitstaande hypothecaire schuld van een huishouden gedekt is door financiële activa, wordt beperkt tot de liquide activa. Liquide financiële activa stellen een huishouden in staat om periodes met een lager inkomen, bijvoorbeeld als gevolg van werkloosheid, te overbruggen. Hoewel dergelijke periodes van lange duur kunnen zijn, loont het de moeite meer gematigde gevallen van inkomensverlies te onderzoeken, zoals een periode van zes maanden. Liquide activa omvatten de waarde van deposito's, obligaties en kasbons, beursgenoteerde aandelen en beleggingen in gemeenschappelijke beleggingsfondsen. Niet-beursgenoteerde aandelen en de waarde van zelfstandige bedrijven, opgebouwde pensioenrechten en andere financiële bezittingen worden dus niet meegerekend. Volgens de financiële rekeningen beliepen deze liquide financiële activa tijdens het derde kwartaal van 2015 in België 160 % bbp, tegen 106 % in het eurogebied.

De HFCS-gegevens tonen aan dat het grote totale financiële vermogen van de huishoudens ongelijk verdeeld is ⁽¹⁾. Allereerst zijn de liquide financiële activa niet evenredig verdeeld over huishoudens met en zonder hypothecaire schuld. Zo maken de huishoudens met hypothecaire schuld 30,5 % van de Belgische huishoudens uit, maar bezitten ze slechts 21,9 % van alle liquide financiële activa. Bovendien is dat financieel vermogen ongelijk verdeeld binnen

(1) Zie Du Caju Ph., 'Structuur en verdeling van het gezinsvermogen: een analyse op basis van de HFCS', NBB, *Economisch Tijdschrift*, september 2013, p. 41-63.

de groep van gezinnen met een hypothecaire lening. Dit betekent dat niet al die huishoudens over voldoende financiële middelen beschikken om hun schuld te dekken.

Eenzijds blijkt uit de HFCS-gegevens dat in België 14,9% van de totale uitstaande hypothecaire schuld zich bevindt bij huishoudens die over voldoende liquide activa beschikken om deze schuld onmiddellijk volledig af te betalen. Zij houden deze activa echter aan om andere (onverwachte) uitgaven te financieren of voor het rendement op deze activa, dat de kosten van de lening kan overtreffen, mede als gevolg van de fiscale behandeling van schuldaflossingen. In het eurogebied is 8,9% van de totale uitstaande hypothecaire schuld op die manier volledig gedekt door liquide activa.

Anderzijds bestaan er als gevolg van de ongelijke verdeling van activa en schulden ook kwetsbare groepen. Zo staat 30,8% van de hypothecaire schuld in België uit bij huishoudens die onvoldoende liquide activa bezitten om hun schuldaflossingen gedurende zes maanden te kunnen financieren; in het eurogebied loopt dat percentage op tot 53,8%. Het aandeel van dergelijke – slechts in zeer beperkte mate door financiële middelen gedekte – schuld is bovendien groter bij de groepen van huishoudens die het ook reeds moeilijk hebben om hun schulden uit het gezinsinkomen af te lossen. Terwijl in België slechts een vijfde van de uitstaande hypothecaire schuld met een DSTI van 20% of minder zich bevindt bij huishoudens die over onvoldoende liquide activa beschikken om hun schuldaflossingen gedurende zes maanden te financieren, loopt dit op tot tot zeven tiende voor de hypothecaire schuld waarvoor de DSTI meer dan 50% bedraagt. In het eurogebied ligt het aandeel van dergelijke zwak gedekte hypothecaire schuld tussen 50% in de groep met de laagste DSTI en 70% in de groep met de hoogste DSTI. Het lijkt er dus op dat de liquide activa in België vooral worden aangehouden door huishoudens zonder hypothecaire schuld, en binnen de groep van huishoudens met hypothecaire schuld vooral door die welke relatief weinig moeite ondervinden om hun schuld af te lossen aan de hand van het gezinsinkomen.

Al met al draagt het grote financiële vermogen van de Belgen in zekere mate bij tot de houdbaarheid van hun hypothecaire schuld. Een belangrijk aandeel van de huishoudens met hypothecaire schuld besteedt echter een groot deel van het gezinsinkomen aan schuldaflossing en houdt daarenboven weinig liquide financiële middelen in reserve om inkomensverlies tijdelijk te compenseren. Deze huishoudens zijn dus gevoelig voor werkloosheidsschokken en vormen zogeheten risicohaarden (pockets of risk) op de hypotheekmarkt. Vooral huishoudens met een laag inkomen die een hypothecaire lening hebben aangegaan, zijn relatief vatbaar voor dat risico – en in het bijzonder jonge huishoudens⁽¹⁾, die nog niet noodzakelijkerwijs de tijd hebben gehad om voldoende te sparen.

(1) Zie Du Caju Ph., Th. Roelandt, Ch. Van Nieuwenhuyze en M.-D. Zachary, 'De schuldenlast van de huishoudens: verloop en verdeling', NBB, *Economisch Tijdschrift*, september 2014, p. 65-85.