

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**22. september 2016,****Taani elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2016/07)**

(2017/C 31/04)

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HALDUSNÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. novembri 2010. aasta määrust (EL) nr 1092/2010 finantsüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelvalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta, ⁽¹⁾ eelkõige selle artikleid 3 ja 16,

ning arvestades järgmist:

- (1) Riikide kogemus näitab, et elamukinnisvara haavatavuse realiseerumine võib kaasa tuua olulised riskid sisemaisele finantsstabiilsusele ja tõsised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele ning samuti kanduda negatiivselt üle ka teistesse riikidesse.
- (2) Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) lõpetas hiljuti süstemaatilise ja arengut käsitleva liiduülese elamukinnisvarasektori haavatavuse hindamise. Selle raames tuvastas ESRN keskpikas perspektiivis kaheksa riigi teatava haavatavuse, mis võib olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele.
- (3) ESRNi haavatavuse hinnang märgib Taani osas järgmist:
 - a. Tugevalt kasvanud elamukinnisvara hinnad koos kodumajapidamiste suure võlgnevusega on peamised Taani elamukinnisvarasektori haavatavused. Elamukinnisvara hinnad, eriti suuremates linnades, on mõnda aega tugevalt kasvanud ning on reaalhindades kriisieelse taseme lähedal. Siiski ei ole näha üldist ülehindamist.
 - b. Taani kodumajapidamiste võlakoormuse keskmine tase on üks maailma suurimaid. Kõrgeltarenenud finantsüsteemi kauaaegne olemasolu Taanis on võimaldanud Taani kodumajapidamistele suhteliselt kergelt juurdepääsu hüpoteeklaenudele ning Taanis on olnud odav võtta laenu eluaseme tagatisel, peamiselt tänu suurele tagatud võlakirjade turule, mille suhtes kehtib „tasakaalu põhimõte“ ⁽²⁾. Samas on Taani kodumajapidamistel märkimisväärtne pensionivara, mis vähendab isikute vajadust olla pensionile jäädes võlavabad. Samas on mõnedel kodumajapidamiste rühmadel suur võlakoormus. Näiteks Taani eluasemeomanikest umbes kolmandiku võlatase ületab nende eluaseme väärtuse ⁽³⁾ ning umbes veerandi võlatase on üle kolme korra suurem nende aasta brutosisetulekust. Lisaks on kolmveerandil suure võlatasemega kodumajapidamistest muutuva intressimääraga hüpoteeklaenud, mis muudab nad haavatavaks tulevase intressimäärade suurenemise suhtes.
 - c. Linnapiirkondade elamukinnisvara hindade kiire kasv võib tähendada seda, et rohkem isikuid, näiteks esmakordsed ostjad, võtavad elamukinnisvara ostmiseks märkimisväärseid hüpoteeklaene. Seega valitseb risk, et praegune olukord võib viia kodumajapidamiste võlakoormuse edasise suurenemiseni. Elamukinnisvara hindade tugevat kasvu on samuti mõjutanud mitmed struktuursete tegurid, näiteks rangelt reguleeritud üüriturg ja elamukinnisvara protsükiline maksusüsteem.
 - d. Ehkki Taani hüpoteeklaenude turul on teatavaid arenguid, eeskätt rangemad krediidistandardid, mis peaksid vähendama elamukinnisvarasektoriga seotud riske, on üldine vähemaktiivne krediiditaseme kasv ja mitteamortiseeritavate, ainult intressi teenivate hüpoteeklaenude osakaalu vähenemine endiselt tavalised ning suuremates linnades jätkub krediidikasv. Seega säilib prognoositavas tulevikus suure võlakoormusega kodumajapidamiste osakaal.

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

⁽²⁾ See tähendab, et hüpoteegikrediitiasutuste poolt välja antud hüpoteeklaenude ja võlakirjade rahastamine on vastavuses.

⁽³⁾ Muud liiki vara, nt mootorsõidukid võivad samuti olla tagatiseks, ent seda ei ole siin viidatud näitajates kajastatud.

- e. Uuringutest nähtub, et enamiku suure võlakooormaga Taani kodumajapidamiste finantsvastupidavus on piisav ka stressistsenaariumides. Ent uuringutest nähtub samuti tugev negatiivne suhe kodumajapidamiste võlatasemete ja nende tarbimise vahel kõrgema stressiga perioodidel, millel on mõju nii sissetulekutele kui varale. Lisaks võib võlakooormuse kõrge taseme ja muutuva intressimääraga hüpoteeklaenu suure osakaalu koosmõju avaldada suurt mõju kodumajapidamiste kasutatavale tulule isegi väikeste muutuste puhul intressimäärades. Lisaks suurendab elamukinnisvara hindade kiire kasv tulevase hinnalanguse tõenäosust ja suurust, mis võib koosmõjus suure võlakooormusega panna paljud kodumajapidamised olukorda, kus nende varade väärtus on nende võlast väiksem. Taani kodumajapidamiste netovarade väärtus on kõrge, ent nende likviidsus ja väärtus võib stressistsenaariumi puhul väheneda ning kodumajapidamised ei pruugi soovida kasutada finantsvara oma tarbimistaseme säilitamiseks.
- f. Eratarbimise suur langus võib viia makromajandusliku ebastabiilsuseni, mis ka realiseerus Taanis üleilmse finantskriisi tagajärjel. Põhja- ja Baltimaade pankade omavaheline seotus võib kaasa tuua olulise piiriülese ülekandumise pangandussüsteemide vahel, kui selle regiooni riikides esineb elamukinnisvaraga seotud pingeid. Praegu näivad pangandussüsteemi otsesed riskid olevat piiratud, kuna Taanis piiravad krediidiriski mitmed struktuursed ja institutsioonilised erijooned (nagu näiteks inkassoõigused, eraisiku pankroti reeglid ja soodsad sotsiaalturvavõrgud). Lisaks on näha pangandussektori vastupidavust selliste riskide suhtes. Taani pangad on üldiselt hästi kapitaliseeritud ning suuremad pangad juba vastavad täiendavatele kapitalinõuetele, mis võetakse etapiviisiliselt kasutusele tulevatel aastatel.
- g. ESRN võtab arvesse Taani ametiasutuste poolt võetud meetmed, sealhulgas laenusumma ja laenuobjekti väärtuse suhte piirangud, ettevaatliku laenuandmise juhised pankadele ja hüpoteegikrediitiasutustele, maksudest mahaarvamiseõiguse järkjärguline vähendamine ning niinimetatud hüpoteegikrediitiasutuste „järelevalvekristall“⁽¹⁾. Kuigi need poliitikameetmed on kohased, võttes arvesse elamukinnisvara haavatavuse olemust Taanis, võib selle käsitlemiseks sellest mitte piisata. Ehkki hüpoteeklaenuandjad on märku andnud karmistatud laenuandmise standarditest, ei ole sellel veel olnud märgatavat mõju kodumajapidamiste laenukoormusele ega kinnisvara hindadele – suuremates linnades on nii laenuandmine kui ka hinnad hoopis kasvavad. Arvestades elamukinnisvara hindade tugevat kasvu, eriti suuremates linnades, valitseb risk, et need arengud võivad tuua kaasa kodumajapidamiste laenukoormuse edasise suurenemise. Lisaks ei ole oodata kodumajapidamiste suure laenukoormuse märkimisväärset vähenemist, kuna need poliitikad ei ole otseselt sellele suunatud. On oluline märkida, et käesolev hinnang kajastab asjaolu, et mõned kõnealused meetmed on kehtinud vaid lühikest aega ning jõustuvad järkjärgult ning osad neist mõjutavad vaid uus laenusajaid,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Taani elamukinnisvarasektoris keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Makrotasandi finantsjärelevalve seisukohalt leiab ESRN, et peamine haavatavus on tugevalt kasvavad elamukinnisvara hinnad, eelkõige suuremates linnades, koos kodumajapidamiste suure laenukoormusega. Lisaks võib riskide realiseerumise korral esineda ülekandumine teistesse Põhja- ja Baltimaadesse.

Frankfurt Maini ääres, 22. september 2016

ESRNi haldusnõukogu nimel

ESRNi sekretariaadi juhataja

Francesco MAZZAFERRO

⁽¹⁾ Järelevalvekristall hõlmab rida künniseid, mida Taani finantsjärelevalve asutus peab üldiselt märgiks kõrgema riskiprofiiliga hüpoteeklaenugevusest. See koosneb viiest näitajast koos asutuste vastavate riskidega: suured riskipositsioonid; laenuandmise kasv; laenuvõtja intressimäärarisk; maksepuhkusega laenuandmine; lühiajaline rahastamine.