

**EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,****22. september 2016,****Soome elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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, <sup>(1)</sup> eelkõige selle artikleid 3 ja 16,

ning arvestades järgmist:

- (1) Riikide hiljutine kogemus näitab, et elamukinnisvara haavatavuse realiseerumine võib kaasa tuua olulised riskid sisemaisele finantsstabiilsusele ja tõsised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele, mis võib kaasa tuua ka negatiivse ülekandumise teistesse riikidesse.
- (2) Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) lõpetas hiljuti süstemaatilise ja arengut käsitleva liiduülese elamukinnisvarasektori haavatavuse hindamise. Selle raames tuvastas ESRN kaheksa riigi teatava haavatavuse keskpikas perspektiivis, mis võib olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele.
- (3) ESRNi haavatavuse hinnang märgib Soome osas järgmist:
  - a. Kodumajapidamiste võlakooormuse kõrget ja kasvavat taset loetakse Soome elamukinnisvarasektori peamiseks haavatavuseks. Praegu on Soome laenu ja sissetuleku suhtarv rekordtasemel ja ületab liidu keskmise. Põhjuseks on kodumajapidamiste sissetuleku kasvu pidurdumine samaaegse kodumajapidamiste võlaakumulatsiooni jätkumise ja kasvatamisega. Lisaks on võlg kontsentreerunud suure võlakooormusega kodumajapidamiste suhteliselt väikeses grupis. Need kodumajapidamised on eriti haavatavad negatiivsete majandustingimuste või elamukinnisvaraturu arengu tõttu. Lisaks on Soome hüpoteeklaenu turul tavaliselt kasutusel muutuva intressimääraga laenud, mis teeb kodumajapidamised sõltuvaks intressimäärariskist.
  - b. Viimastel aastatel on kodumajapidamiste laenuvõtmine oluliselt stagneerunud ja see muutus leevendab teatud määral tuvastatud finantsstabiilsuse riske. Lisaks on Soome kodumajapidamistel tavaks hüpoteeklaenu amortiseerida, mis vähendab keskmist laenu ja tagatisvara väärtuse suhet olemasolevatel hüpoteekidel uute laenudega võrreldes.
  - c. Praegu on elamukinnisvara hinnanaäitajad, näiteks hinna ja sissetuleku suhtarv ning hinna ja üüritulu suhtarv, pikaajalise keskmise lähedal, mis osutab, et elamukinnisvara ülehindamise kohta puuduvad selged tõendid. Sellegipoolest võib Soome majanduse praeguse kasvu arengu tõttu esineda elamukinnisvarahindade languse risk negatiivse majandusšoki tagajärjel. Juulis 2016 kehtestati Soomes laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv uutele eluasemelaenudele, mis tagaks miinimumkatte uutele hüpoteeklaenudele ja oleks kasutatav hindade languse korral.
  - d. Soome pankade mahukad hüpoteeklaenu portfelliid on väiksema riskikaaluga kui samadel Euroopa asutustel. Lisaks tuginevad Soome pangad olulisel määral tururahastamisele, mis on olnud vähem stabiilne rahastamisallikas finantsturgude ebastabiilsuse ajal. Seda haavatavust võimendab Soome pangandussüsteemi suur kontsentratsioon ja selle suhteline suurus majanduses. Põhja- ja Baltimaade pankade omavaheline seotus võib kaasa tuua olulise piiriülese ülekandumise pangandussüsteemide vahel, kui selle regiooni riikides esineb elamukinnisvaraga seotud pingeid. Samas on Soome pangad liidu suurima kapitaliseeritusega pankade hulgas, kelle kapitalikvaliteet on kõrge. Võttes arvesse Soome pankade üldiselt kõrgeid maksevõime näitajaid, samuti Soome ametiasutuste poolt kehtestatud kapitalipuhvreid, on pangandussüsteem ilmselt vastupidav otsesele elamukinnisvarashokile.

<sup>(1)</sup> ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

- e. Majandus- või finantsšoki tulemusel võib mõni eespool osutatud risk teostuda, näiteks tööpuuduse kasvu ja/või sissetuleku kasvu vähenemisega võib suurema võlakoormusega kodumajapidamistel osutada raskeks oma laenusid teenindada ja hüpoteeklaenu kohustuste rikkumine võib suurened, millest tuleneb pankade otsene laenukahjum, eriti kui sellega kaasneb elamukinnisvarahindade langus. Lisaks sellele võib majanduse negatiivse arengukäigu teostumisel sellega seotud negatiivne mõju kodumajapidamiste sissetulekule ja varale esialgset šokki veelgi võimendada, mis võimendab ka negatiivset otset ja kaudset mõju finantsstabiilsusele (näiteks juhul, kui kodumajapidamised peavad oma hüpoteeklaenu teenindamiseks vähendama tarbimist).
- f. ESRN võtab arvesse Soomes rakendatud elamukinnisvaraturu poliitikameetmeid, mis hõlmavad järkjärgulist hüpoteegi intressimaksetelt maksu mahaarvamise võimaluse kaotamist, piirmäära kehtestamist laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvule uute hüpoteekide osas, kavandatavaid algatusi kapitali adekvaatsuse nõuete tugevdamiseks hüpoteegi riskikontsentratsioonis osas ja kapitalipuhvrite kohest kehtestamist (sh erinõuded süsteemselt oluliste pankade jaoks). Kuigi need poliitikameetmed on kohased, võttes arvesse elamukinnisvara haavatavuse olemust Soomes, võib selle käsitlemiseks sellest mitte piisata. Samas tuleb märkida, et Soome ametiasutustel ei ole seadustest tulenevaid volitusi muude asjakohaste makrotasandi järelevalvemeetmete rakendamiseks, näiteks piirmäärad laenusumma ja sissetuleku, võla ja sissetuleku või võla teenindamise ja tulude suhtarvudele, millest võib tuleneda kodumajapidamiste võlakoormuse edasine kasv,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Soome elamukinnisvarasektori haavatavuse keskpikas perspektiivis, mis võib olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Makrotasandi finantsjärelevalve seisukohast leiab ESRN, et peamine haavatavus on kodumajapidamiste võlakoormuse kõrge ja kasvav tase, eriti teatavate kodumajapidamiste rühmade hulgas. Lisaks võib riskide realiseerumise korral esineda riskide ülekandmine teistesse Põhja- ja Baltimaadesse.

Frankfurt Maini ääres, 22. september 2016

*ESRNi haldusnõukogu nimel*

*ESRNi sekretariaadi juhataja*

Francesco MAZZAFERRO