

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**22. september 2016,****Ühendkuningriigi elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2016/12)**

(2017/C 31/09)

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 usaldatavusjärelevalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta, ⁽¹⁾ 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 võib tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele.
- (3) ESRNi haavatavuse hinnang märgib Ühendkuningriigi osas järgmist:
 - a) Ebakindlus Ühendkuningriigi Euroopa Liidu liikmesuse referendumi järel 23. juunil 2016 võis põhjustada murdepunkti Ühendkuningriigi elamukinnisvaraturul.
 - b) Vahetult pärast referendumi langesid järsult elamuehitajate aktsiahinnad ja tarbijausaldus. Elamukinnisvarahinnad langesid juulis 2016 0,2 %, kuid hindade kasv taastus augustis 2016 0,2 %-le kuus.
 - c) Enne referendumi seostati Ühendkuningriigi elamukinnisvara peamisi haavatavusi kodumajapidamiste võlakooormuse kõrge tasemega ja elamukinnisvara hinnatõusuga, mis oli kestnud juba mitu aastat, samuti võimalusega, et üks suurendab teist.
 - d) Eelkõige on kodumajapidamiste võla suhe sissetulekuse ja majanduse suurusesse võrreldes teiste liidu riikidega kõrgem. Kuigi see tuleneb osaliselt struktuuriteguritest, näiteks väljaarenenud pangandussüsteem ja struktuurne elamispinnapuudujääk Ühendkuningriigis, võib see näidata ka kõrgendatud riski. Kodumajapidamiste võlakooormuse kõrge tasemega seotud riske leevendab osaliselt asjaolu, et kodumajapidamiste agregeeritud võla ja sissetuleku suhtarv langes ajavahemikus 2008 kuni 2012–13 ja on sellest alates jäänud sellele tasemele. Lisaks on väga kõrge võla ja sissetuleku suhtega kodumajapidamiste osakaal viimastel aastatel langenud ja ka uus laenuvõtmine kõrge võla ja sissetuleku suhte baasil on hiljuti mõnevõrra langenud.
 - e) Elamukinnisvara nominaalhinnad ületasid kriisieelse tippaseme 2015. aastal, kuigi reaalhinnad on kriisieelsest tippasemest madalamad. Lisaks on suurenenud lõhe elamukinnisvara hindade ning üüri ja sissetuleku kasvu vahel: viimastel aastatel on eluaseme hinnatõus olnud kolm korda suurem kui sissetuleku kasv ning hinna ja üürikulu suhtarv on alates 2012. aastast järsult tõusnud.
 - f) Pärast referendumi korrigeerisid Bank of England ja mõned rahvusvahelised institutsioonid Ühendkuningriigi majanduse ja eluasemeturu väljaavadet allapoole. Bank of England eeldab praegu järgmisel aastal agregeeritud eluasemehindade väikest langust ja vähemat hüpoteekide heakskiitmist. Kui see prognoos osutub õigeks, aeglustaks see hüpoteekvõla kuhjumist, mis vähendab seega haavatavust keskpikas perspektiivis. Samas võib majanduslik aeglustumine kaasa tuua mõnede eespool osutatud riskide teostumise; näiteks tööpuuduse suurenemisel ja/või sissetuleku kasvu vähenemisel võib osadel kodumajapidamistel osutada oma laenude teenindamine raskeks.

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

- g) Lisaks sellele võib majanduse negatiivse arengukäigu teostumisel sellega seotud negatiivne mõju kodumajapidamiste sissetulekule ja varale esialgset šokki veelgi võimendada, millel on negatiivne otsene ja kaudne mõju finantsstabiilsusele (näiteks juhul, kui kodumajapidamised peavad oma hüpoteeklaenude teenindamiseks vähendada tarbimist, või hüpoteeklaenude kohustuste rikkumiste kasvu korral). Lisaks on Ühendkuningriigi kasvav ja mahukas üürileandmiseks ostetud eluasemesektor võimeline eluasemeturu langust võimendama, kuna on suurem tõenäosus, et üürileandmiseks eluasemeid ostvad investorid müüvad eluasemehindade langusprognoosi korral.
- h) 3. augustil 2016 kehtestas Bank of England majandust toetavate meetmete paketi, mis hõlmavad intressimäära vähendamise ja meetmed, mis tagavad madalate intressimäärade jõudmise reaalmajanduseni. Need meetmed peaksid toetama hüpoteeklaenu saajaid ja eluasemeturgu ning leevendama riske languse korral.
- i) Muul juhul on võimalik, et eluasemeturu langus võib osutada ajutiseks ja mõne aja möödudes alustavad eluasemehinnad, hüpoteeklaenude heakskiitmine ja kodumajapidamiste võlatase taas tõusu. Sellises arengukäigus jätkuks elamukinnisvaraga seotud haavatavuse suurenemine. Enne referendumit rakendasid finantspoliitika komitee, finantsreguleerimise järelevalveasutus ja finantstegevuse järelevalveasutus mitmeid poliitikameetmeid, mille eesmärk oli vähendada ja piirata elamukinnisvara haavatavust, sh kodumajapidamiste võlakoormusest tulenevat haavatavust. Need meetmed annavad märku hüpoteeklaenu saajate vastupanuvõime paranemisest.
- j) Konkreetselt pangandussüsteemi osas on Bank of England algatanud meetmeid, mis tagavad Ühendkuningriigi pangandussüsteemi vastupanuvõime suurele eluasemeturu šokile. Bank of Englandi poolt viimastel aastatel läbi viidud stressitestid hindasid pangandussüsteemi vastupanuvõimet oluliselt raskemas arengukäigus, kui praegu eeldatakse. Need stressitestid tagasid, et lisaks stressitaluvusele tagab pankade kapitaliseeritus ka kestva laenu-pakkumise. Sellest analüüsist tuleneb Ühendkuningriigi pangandussüsteemi piisav vastupanuvõime eluasemeturu šokile, kui eespool osutatud haavatavus peaks lähiajal teostuma.
- k) Üldiselt on Ühendkuningriigi eluasemekinnisvaraturg võimalikus pöördepunktis. Ühendkuningriigi Euroopa Liidu liikmesuse referendumist tuleneva mõju ebaselgus ei võimalda veel hinnata, kas kogunenud haavatavus võiks teostuda või aja jooksul veelgi suureneka. Kohane poliitikameede oleks nendes kahes arengukäigus erinev. Seetõttu on oluline, et Ühendkuningriigi ametiasutused jätkavad arengu täpset jälgimist ja korrigeerivad makrotasandi poliitikat seda arvestades. Tulevikus tuleb tagada, et mis tahes eluasemeturu korrigeerimine toimub kohase kiirusega ja et ei esineks uut haavatavust,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Ühendkuningriigi elamukinnisvarasektori haavatavuse keskpikas perspektiivis, mis võib olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Praegu esineb Ühendkuningriigi eluasemeturu keskpika prognoosi osas suur ebakindlus. Samas leiab ESRN, et makrotasandi finantsjärelevalve seisukohast on riskid erinevates eluasemeturu arengukäikudes järgmised: kogunenud haavatavuse (eelkõige kodumajapidamiste kõrge võlakoormuse ja elamukinnisvara hinnatõusu koosmõju) teostumine või haavatavuse jätkuv suurenemine. Kohane poliitikameede oleks nendes kahes arengukäigus erinev. Seetõttu on oluline, et Ühendkuningriigi ametiasutused jätkavad arengu täpset jälgimist ja korrigeerivad makrotasandi poliitikat seda arvestades.

Frankfurt Maini ääres, 22. september 2016

ESRNi sekretariaadi juhataja

ESRNi haldusnõukogu nimel

Francesco MAZZAFERRO