

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**2. detsember 2021,****Slovakkia elamukinnisvarasektori haavatavuste kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2021/16)**

(2022/C 122/07)

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HALDUSNÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 1092/2010, 24. november 2010, finantsüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelevalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta ⁽¹⁾, eelkõige selle artikli 3 lõike 2 punkti c ning artikleid 16 ja 18,

võttes arvesse Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu otsust ESRN/2011/1, 20. jaanuar 2011, millega võetakse vastu Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu töökord ⁽²⁾, eelkõige selle artiklit 18,

ning arvestades järgmist:

- (1) Eluasemesektor on reaalmajanduse oluline osa ning moodustab suurima osa kodumajapidamiste varast ja pangalaenudest. Suurim kodumajapidamistele kuuluv vara on elamukinnisvara ning pankade bilansimahust hõlmavad tihti suure osa eluasemelaenuid. Elamuehitus on tavaliselt ka reaalmajanduse oluline osa, olles tööhõive, investeeringute ja kasvu allikas.
- (2) Varasemad finantskriisid ja paljude maade kogemus on näidanud, et kinnisvaraturu jätkusuutmatumus võib tõsiselt mõjutada asjaomase riigi finantsüsteemi stabiilsust ja majanduse stabiilsust tervikuna ning kaasa tuua negatiivse piiriülese mõju. Mõju stabiilsusele võib olla nii otsene kui kaudne. Otsene mõju avaldub hüpoteeklaenu portfelli krediitkajumina, kui ebasoodsad majandus- ja finantstingimused langevad kokku elamukinnisvaraturu negatiivse arenguga. Kaudne mõju on seotud kodumajapidamiste tarbimise korrigeerimisega, millel on samuti tagajärjed reaalmajandusele ja finantsstabiilsusele.
- (3) Kinnisvaraturu areng on sageli tsükliline. Ülemäärane riskivõtmine, ülemäärane laenuvõimendus ja väärad stiimulid kinnisvarasektori tõusufaasis võivad tuua kaasa tõsise negatiivse mõju nii finantsstabiilsusele kui ka reaalmajandusele. Võttes arvesse elamukinnisvara olulisust finants- ja makromajandusliku stabiilsuse jaoks, on eriti oluline kasutada makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitikat lisaks selle rollile süsteemsete riskide leevendamisel ka haavatavuste kuhjumise ärahoidmiseks elamukinnisvaraturul.
- (4) Kuigi Euroopa Majanduspiirkonna (EMP) elamukinnisvaraturgudel tuvastatud haavatavusi põhjustavad suure osas tsüklilised tegurid, on neid haavatavusi mõjutanud ka struktuursed tegurid. Sellised struktuursed tegurid võivad hõlmata eluasemete vähest pakkumist, mis avaldab survet eluasemehindadele ja kergitab kinnisvara ostvate kodumajapidamiste võlakooormust, või muid avaliku sektori poliitikaid, mis võivad põhjustada kodumajapidamiste liigset laenuvõtmist. Kuivõrd need tegurid ulatuvad kaugemale makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitikast, võivad teiste poliitikaaldkondade meetmed tõhusalt ja tulemuslikult täiendada ja toetada praegusi makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid, mis parandaks haavatavusi riikide kinnisvaraturgudel, tekitamata suuri kulusid reaalmajandusele ja finantsüsteemile.
- (5) COVID-19 pandeemia puhkemine 2020. aastal ning sellest tulenev kriis ei ole kaasa toonud eluasemeturu tsüklilist langust. Pärast järkjärgulise kasvu perioodi on eluasemehindade ja laenuandmise reaalkasv madalate intressimäärade keskkonnas mitmes riigis kiirenenud, oluliselt ületades kodumajapidamiste sissetuleku kasvu. Pandeemia ning sellega kaasneva majandusliku määramatuse mõju leevendamiseks on rakendatud erinevaid meetmeid ja poliitikaid, nt

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.⁽²⁾ ELT C 58, 24.2.2011, lk 4.

moratooriumid ja riigigarantiid. Kirjeldatud laiemas poliitilises kontekstis on mõnes riigis eelnevalt kavandatud makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid ajutiselt lõvendatud või nende aktiveerimist edasi lükatud. Praegu märgatav majandusliku olukorra paranemine võimaldab riikidel, kus on täheldatud elamukinnisvaraga seotud haavatavusi, oma makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitikat korrigeerida.

- (6) Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) lõpetas hiljuti täiendava süstemaatilise, tulevikku vaatava EMP ülese elamukinnisvarasektori haavatavuste hindamise.
- (7) Slovakkia puhul on hindamise käigus tuvastatud, et:
- a. Slovakkia eluasemehinnad on viimase viie aasta jooksul reaalkaartuses pidevalt kasvanud. Vaatamata õiguslikult siduva laenusumma ja tagatisvara väärtuse piirmäära karmistamisele on eluasemehindade kasvumäär alates 2019. aasta algusest kiirenenud. COVID-19 pandeemia ajal on hinnatõus veelgi kiirenenud ning 2021. aasta teises kvartalis jõudis eluasemehindade aastane reaalkasv peaaegu 16 %-ni, mis on suuruselt teine näitaja liidus. Lisaks sellele on eluaseme taskukohasus aja jooksul vähenenud, sest eluasemehinnad kasvavad kiiremini kui kodumajapidamiste sissetulek. Ülehindamise näitajate kohaselt on elamukinnisvara ülehindamise oht suurenemas. Hinnadünaamikat on toetanud ekspansiivne majandus, madalad intressimäärad, suurenenud kodumajapidamiste säästumäär ja suur kodumajapidamiste nõudlus uute eluasemete järele vähese pakkumise tingimustes.
 - b. Hoolimata poliitikameetmete rakendamisest on hüpoteeklaenude kasv Slovakkias viimase kolme aasta jooksul olnud üks liidu suurimaid ning on vastu pidanud ka COVID-19 vapustustele. Slovakkia hüpoteeklaenu turgu iseloomustavad madalad intressimäärad ja suur nõudlus hüpoteeklaenude järele, mida võimendab eluasemehindade tõus ja tugev konkurents laenuandjate vahel. Lisaks on Slovakkia pangandussektor üks tihedamalt kinnisvaraga seotud pangandussektoritest EMP riikides.
 - c. Slovakkia kodumajapidamiste võlakooormus on viimastel aastatel intensiivse laenamise tõttu kasvanud. Pärast aastatepikkust kodumajapidamiste tegeliku võlakooormuse kahekohalist kasvu on kodumajapidamiste võlakooormuse kasv aeglustunud ning 2020. aastal 4 % lähedal stabiliseerunud. Vaatamata kasvu aeglustumisele, mida toetasid ka makrotasandi usaldatavuspoliitika meetmed (võla ja sissetuleku suhtarvu piirmäära kehtestamine ning laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu piirmäära karmistamine), on kodumajapidamiste võlakooormuse kasv endiselt üks liidu suurimaid ning on kaasa toonud võla ja SKP suhtarvu suurenemise. Kuigi kodumajapidamised on vähendanud tarbimist kogu COVID-19 pandeemia vältel, on nõudlus eluasemelaenu järele endiselt kõrge. Hüpoteeklaenude refinantseerimine on viimasel ajal isegi kasvanud ning on sageli seotud algse laenusumma nominaalväärtuse suurendamisega. Teine haavatavus tuleneb asjaolust, et märkimisväärse osa laenu tähtaeg ületab laenuvõtja pensioniiga. Neid arenguid ja haavatavusi peab edaspidi tähelepanelikult jälgima.
 - d. Nimetatud haavatavuste kuhjumine võib olla tingitud ka mitmest struktuursetest tegurist, näiteks kinnisvaraturu soodne maksusüsteem ja üürituru toimimise piirangud.
 - e. ESRN tunnustab Slovakkias kehtestatud meetmeid, mille eesmärk on leevendada elamukinnisvara praeguseid nõrkusi, sealhulgas eelkõige põhjalikud laenuvõtjapõhised meetmed hüpoteeklaenu andmise ja laenuvõtjate haavatavusega seotud riskide asjakohaseks käsitlemiseks. Eelkõige on positiivne vastutsükliline kapitalipuhvri määr sobiv vahend, mille abil kõrvaldada kiirest krediitkasvust tulenevaid haavatavusi, mis on sektorite löikes laialt levinud, ja suurendada pangandussektori vastupanuvõimet.
 - f. Tulevikku vaadates ning võttes arvesse keskpika perioodi riskiväljavaateid, hindab ESRN praeguseid makrotasandi usaldatavuspoliitika meetmeid asjakohaseks ja osaliselt piisavaks. Võttes arvesse teatud haavatavuste jätkuvat kuhjumist, oleks asjakohane olemasolevaid laenuvõtjapõhiseid meetmeid peenhäälestada. Kui tsükliliste riskide kuhjumine jätkub või struktuurne haavatavus suureneb, võiksid Slovakkia ametiasutused kaaluda vastutsüklilise kapitalipuhvri taastamist või sektoripõhise süsteemse riski puhvri kehtestamist, et veelgi suurendada vastupanuvõimet elamukinnisvarasektoris tekkivatele riskidele. Lisaks on Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013^(*) artikli 458 kohaselt sisereitingutel põhinevate elamukinnisvara riskipositsioonide riskikaalu alampiiri aktiveerimine täiendav võimalus suurendada pangandussektori vastupanuvõimet. Lisaks makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmetele aitaks Slovakkia elamukinnisvarasektoriga seotud süsteemsete riskide allikaid leevendada elamukinnisvaraga seotud soodsa maksusüsteemi korrigeerimine ning rendituru toimimist parandavate meetmete kaalumise.

(*) Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 575/2013, 26. juuni 2013, krediidiasutuste suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta (ELT L 176, 27.6.2013, lk 1).

- (8) Tuvastatud haavatavuste käsitlemiseks meetmete aktiveerimisel, nende kalibreerimisel ja järkjärgulisel kasutuselevõtul tuleks arvestada Slovakkia positsiooni majandus- ja finantstsüklites ning mis tahes võimalikku kulude ja tuludega seotud mõju.

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Slovakkia elamukinnisvarasektoris keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Makrotasandi usaldatavusjärelevalve seisukohast on ESRNi hinnangul peamiseks haavatavusteks üha suurenev elamukinnisvara ülehindamise risk koos eluasemehindade kõrge kasvumääraga ning kasvav kodumajapidamiste võlakooormus koos kodumajapidamiste võlakooormusest ja hüpoteeklaenu andmisest tuleneva riski ilmingutega.

Frankfurt Maini ääres, 2. detsember 2021

ESRNi haldusnõukogu nimel
ESRNi sekretariaadi juhataja
Francesco MAZZAFERRO
