

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**22. september 2016,****Austria elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2016/05)**

(2017/C 31/02)

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 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 Austria kohta järgmist.
 - a. Elamukinnisvara hinnad on Austrias kiiresti tõusnud, eriti alates 2011. aastast. Kuni viimase ajani olid eluaseme hinnad Viinis dünaamilisemad kui mujal Austrias. Ent viimasel ajal on eluaseme hinnakasv väljaspool Viini olnud märkimisväärne, ületades Viini kasvu. See areng on toonud kaasa kinnisvara hinnad, mida võib näha fundamentaalnäitajatest kõrgemal tasemel, võrreldes riigi fundamentaalnäitajate pikaajalise arenguga, eriti Viinis ⁽²⁾. Samas on ülejäänud riigis eluaseme hinnad vastavalt Oesterreichische Nationalbanki (OeNB) hinnangule üldjoontes kooskõlas fundamentaalnäitajatega.
 - b. Eriti viimasel ajal on tugev elamispinna hinna dünaamika langened kokku püsiva hüpoteeklaenude kasvuga. OeNB laenuandmise standardite uuring näitab laenuandmise standardite lõdvendamist. Lisaks nähtub neist, et kasvanud on uute, kõrgeenenud võla ja sissetuleku suhtega ning laenusumma ja laenuobjekti väärtuse suhtega hüpoteeklaenu saajate osakaal. Samas tuleb neid OeNB laenuandmise standardite uuringu andmeid tõlgendada ettevaatlikult, kuna uuringu tulemuste vahel on suures erinevused pankade lõikes, valim oli väike ja selle koosseis muutuv. Ent üldiselt võivad kodumajapidamised, kelle võlakooormus on sissetulekute või vara väärtusega võrreldes suur, olla eriti haavatavad sellistele majandusšokkidele nagu töötuse kasv või kodumajapidamiste sissetulekute või elamukinnisvara hindade langus. Sellises olukorras võib kodumajapidamistel olla eriti raske teenindada oma laene ning hüpoteeklaenude kohustuste rikkumiste arv võib kasvada, mis toob pankadele kaasa otsese krediidikahju, eriti elamukinnisvara hindade languse korral. Lisaks sellele võib majanduse negatiivse arengukäigu teostumisel sellega seotud negatiivne mõju kodumajapidamiste sissetulekule ja varale esialgselt šokki veelgi võimendada, mis võimendab ka negatiivset otsest ja kaudset mõju finantsstabiilsusele (näiteks juhul, kui kodumajapidamised peavad oma hüpoteeklaenude teenindamiseks vähendama tarbimist). Laenuandmise standardite halvenemise võimaluse süsteemse mõju hindamiseks on vaja laenuandmise standardite kohta lisateavet, mis põhineks finantsvahendajate laiema valimil.
 - c. Üldiselt muudab selline kodumajapidamiste sissetulekute kasvu ületav elamukinnisvara hinnakasv, mida täheldatakse viimasel ajal Austrias, kodumajapidamistele raskemaks elamispinna omandamise ning võib tuua kaasa kodumajapidamiste võlakooormuse suurenemise ja/või suurema arvu võlatasemega kodumajapidamisi. Lisaks, arvestades tugevat krediidi ja kinnisvarahindade dünaamikat, valitseb risk, et laenuandmise standardid võivad veelgi lõdveneda.

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

⁽²⁾ Lähtudes Oesterreichische Nationalbanki (OeNB) ja Euroopa Keskpanga (EKP) hinnangutest.

- d. Austria pankade hüpoteeklaenudega seotud risk on madal võrreldes teiste liidu liikmesriikidega. See on seotud madalama eluaseme omamise määraga⁽¹⁾ ning hüpoteeklaene võtnud koduomanike mõõduka osakaaluga. Ent Austria pankade kinnisvaraga seotud riskipositsioonid, mis hõlmab ka laene ehitussektorile jne, on mõneti suuremad võrreldes teiste liidu riikidega. Sisereitingute meetodit kasutavate Austria pankade keskmised riskikaalud ületavad märkimisväärselt liidu keskmist. Seetõttu on Austria pangandussektor suhteliselt vähem haavatav elamukinnisvara sektorist tulenevate otsuste riskide poolt. Tuleb siiski märkida, et Austria pankade üldine keskmine kapitaliseeritus on veidi alla liidu keskmise.
- e. Analüüsides Austria tuvastatud haavatavusi on märgatavad nii leevendavad kui ka raskendavad tegurid. Raskendavate tegurite hulka kuuluvad muutuva intressimääraga laenude märkimisväärne osakaal (nii uute laenude kui ka olemasolevate laenude osas) ning välisvääringus eluasemelaenu, millega kaasnevad kodumajapidamistele vastavalt intressimäärarisk ja vahetuskursirisk. Muutuva intressimääraga hüpoteeklaenude ja välisvääringus laenude osakaal on siiski vähenemas. Lisaks nähtub mitmest analüüsist, et Austrias eriti just välisvääringus eluasemelaenude võtjatel on märkimisväärsed riskipuhvrid, mis leevendavad asjaomaseid haavatavusi. Muude oluliste riski leevendavate tegurite hulka kuuluvad aastakümneid stabiilsena püsinud suhteliselt madal eluaseme olemise tase, koos arenenud üürituruga ning kodumajapidamiste võlakooormuse mõõduka tasemega. Lisaks on enamik hüpoteeklaene põhiosa tagasimaksega ning võlgu on peamiselt jõukamad kodumajapidamised.
- f. ESRN võtab arvesse Austria ametiasutuste poolt võetud meetmeid, sealhulgas pankadele edastatud jätkusuutliku laenuandmise standarditega seotud ootusi⁽²⁾. Lisaks on Austria finantsturgude stabiilsuse nõukogu soovitanud rahandusministeeriumil laiendada kinnisvara finantseerimise valdkonnas makrotasandi meetmete laenuvõtjapõhiste makrotasandi instrumentide osas, et nõukogul oleks võimalus võtta meetmeid kinnisvaraturu jätkusuutmatutest arengutest tulenevate süsteemsete riskide korral⁽³⁾. Elamukinnisvara hindade ning hüpoteeklaenude kasv on suur, osal kodumajapidamiste rühmadest on kõrgenenud võlatase ning on mõningaid andmeid lödvenevate krediidistandardite kohta. Kuigi Austria ametiasutuste poolt võetud poliitikameetmed on kohased, võttes arvesse elamukinnisvara haavatavuse olemust Austrias, võib sellest mitte piisata,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Austria elamukinnisvarasektoris keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Makrotasandi finantsjärelevalve seisukohast leiab ESRN, et peamine haavatavus on elamukinnisvara hindade ja hüpoteeklaenude suur kasv, eriti viimasel ajal, ning laenuandmise standardite edasine lõdvenemine.

Frankfurt Maini ääres, 22. september 2016

ESRNi haldusnõukogu nimel

ESRNi sekretariaadi juhataja

Francesco MAZZAFERRO

⁽¹⁾ Eriti Viinis on oma kodu omamise tase madal – 82 % kodumajapidamistest on üürnikud.

⁽²⁾ Pärast ESRNi otsust käesoleva hoiatuse tegemise kohta arutas Austria finantsturgude stabiilsuse nõukogu jätkusuutliku laenuandmise standardeid elamukinnisvara valdkonnas oma koosolekul 23. septembril 2016.

⁽³⁾ Finantsturgude stabiilsuse nõukogu soovitused on avaldatud: <https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/advice-2-2016.html>.