

**EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,****22. september 2016,****Belgia elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2016/06)**

(2017/C 31/03)

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, <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 Belgia osas järgmist:
  - a. Belgias on toimunud üldine kodumajapidamiste võlakoormuse tõus, mis tulenes suures osas eluasemeostudeks laenuandmise kiirest tõusust. Kuna krediidistandardeid on viimastel aastatel karmistatud, võib viimasel ajal täheldada selle arengu peatumist. Samas tuleneb makrotasandi andmetest, et esineb teatavaid kodumajapidamiste gruppe, kelle hüpoteeklaenu on suured võrreldes kinnisvara väärtusega ja kes maksavad suure osa sissetulekust laenu teenindamisse või kelle netofinantsvara tase on madal võrreldes laenutasemega.
  - b. Majandus- või finantsšoki tulemusel, näiteks tööpuuduse kasvu ja/või sissetuleku langusega võib suurema võlakoormusega kodumajapidamistel osutada raskeks oma laenusid teenindada ja hüpoteeklaenu kohustuste rikkumine võib suurendada, mis võib kaasa tuua pankade otsese laenukahjumi, 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).
  - c. Lisaks sellele on elamukinnisvarahinnad, mis on viimase 30 aasta jooksul oluliselt tõusnud, jätkanud viimastel aastatel sissetulekust või üürist kiiremat tõusu. Nominaalväärtuses on elamukinnisvarahinnad lähedal finantskriisieelsele tasemele. Esineb ka ülehindamise märke, kuid erinevad hindamismudelid ei näita seda tiheselt. Elamukinnisvarahinnad, mis on juba kõrged ja tõusutrendis, võivad kaasa tuua kodumajapidamiste võlakoormuse edasise tõusu ja suurendada haavatavate kodumajapidamiste arvu.
  - d. Samas võtab ESRN arvesse mitmete tegurite esinemist, mis leevendavad Belgia elamukinnisvaraturu haavatavust. Esiteks, Belgia kodumajapidamiste finantsvarade väärtus on kogumina võttes ja võlaga võrreldes suhteliselt kõrge. Teiseks, hüpoteeklaenu amortiseerimise tähtaeg on tavaliselt alla 25 aasta, st Belgia kodumajapidamised vähendavad oma võlga võrreldes teiste liidu riikidega suhteliselt kiiresti.

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

- e. ESRN võtab arvesse Belgias elamukinnisvara osas rakendatud meetmeid. Üldiselt on Belgia ametiasutused pööranud tähelepanu pankade vastupidavuse tagamisele seoses elamukinnisvara sektorist tulenevate riskidega. Nationale Bank van België / Banque Nationale de Belgique'i (NBB/BNB) detsembri 2013 otsus kohaldada lisandnõudeid kapitali adekvaatsuse nõuetele sisereitingu meetodit kasutavate pankade hüpoteeklaenu riskipositsioonide osas,<sup>(1)</sup> samuti üldsuse teavitamine NBB/BNB poolt, millega soovitati suuremat tähelepanu pöörata elamukinnisvarast tulenevatele riskidele, võib aidata praegust haavatavust vähendada. Samuti on karmistamisel hüpoteeklaenudega seotud maksu mahaarvamise võimalus. Võib eeldada, et NBB/BNB avalikult võetud kohustus kohaldada täiendavaid kapitalimeetmeid kõrge riskiga laenu käsitlemiseks (st kõrge laenuväärtuse ja tagatisvara väärtuse suhtarvuga), kui need moodustavad jätkuvalt olulise osa uuest laenuandmisest, piirab teataval määral edasist haavatavuse kasvu. Samas ei ole vastu võetud meetmeid, mis otseselt käsitleksid kõrge laenukoormusega kodumajapidamistega seotud haavatavust. Kuigi rakendatud poliitikameetmed on kohased, võttes arvesse elamukinnisvara haavatavuse olemust Belgias, võib selle käsitlemiseks sellest mitte piisata,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Belgia 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 kodumajapidamiste üldise võlakoormuse kiire kasv koosmõjus arvuka kodumajapidamiste grupiga, kelle võlakoormus on juba kõrge, millele lisandub elamukinnisvarahindade oluline hinnatõus viimastel aastatel.

Frankfurt Maini ääres, 22. september 2016

*ESRNi haldusnõukogu nimel*

*ESRNi sekretariaadi juhataja*

Francesco MAZZAFERRO

<sup>(1)</sup> Sisereitingu meetodit kasutavate krediidiasutuste Belgia hüpoteeklaenu riskikaalu lisatakse kapitalinõuete arvutamisel 5 protsendipunkti. Meede jõustus 8. detsembri 2013. a kuningriigi määrusega <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> ja see rakendati 2014. aastal ELi kapitalinõuete määruse artikli 458 alusel. Meedet pikendati ühe aasta võrra mais 2016 (kuningriigi 31. mai 2016 määrus <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macprudential-supervision/macprudential-instruments/real-estate>).