

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**22. september 2016,****Hollandi elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2016/10)**

(2017/C 31/07)

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 võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele.
- (3) ESRNi haavatavuse hinnang märgib Hollandi osas järgmist.
 - a. Kodumajapidamistel Hollandis on kõrge laenukoormus ja kodumajapidamiste võla ja sissetuleku suhtarv on üks kõrgemaid liidus, vaatamata mõningasele vähenemisele viimastel aastatel.
 - b. Lisaks on Hollandi hüpoteegid suurimate hulgas Euroopa. võttes arvesse tagatisvara väärtust. Ligikaudselt neljandik hüpoteekvara omanikke ja pooled hüpoteeklaenu võtjatest on alla 40 aasta vanuses ja nende koguvõlg ületab nende eluaseme väärtuse. See haavatavus jääb tõenäoliselt kõrgele tasemele, kuna esiteks on uued hüpoteeklaenud enamasti suured võrreldes ostetud vara väärtusega ja teiseks on keskmine amortiseerimise määrad madal. Uute hüpoteeklaenude osas on amortisatsioonimäärad kõrgemad, kuna ainult amortiseeritavate hüpoteekide puhul saab intressi maksudest maha arvata, mis motiveerib kodumajapidamisi oma laenusid amortiseerima.
 - c. Praegu ei ole üldiseid märke elamukinnisvaraturu ülehindamisest Hollandis ja hinnad on sissetuleku suhtes varasemaga võrreldes pigem madalad. Seda hoolimata asjaolust, et elamukinnisvarahinnad on viimastel aastatel muutumatult tõusnud pärast üleilmsele finantskriisile järgnenud olulist langust. Suuremates linnades, kuid mitte igal pool riigis, pöörduvad hinnad tagasi kriisieelsele tasemele.
 - d. Kodumajapidamiste kõrge laenukoormus koosmõjus suhteliselt madala hüpoteektagatisega võib kaasa tuua olulise negatiivse otsese ja kaudse mõju finants- ja makromajanduslikule stabiilsusele. Näiteks ebasoodsa majandus- või finantsšoki tulemusel, nagu tööpuuduse kasv ja/või sissetuleku langus, võib suurema võlakoormusega kodumajapidamistel osutada raskeks oma laenusid teenindada ja hüpoteeklaenude kohustuste rikkumine võib suurenedada, 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 esialgselt šokki veelgi võimendada, mis võimendab ka negatiivset otsest ja kaudset mõju finantsstabiilsusele (näiteks juhul, kui kodumajapidamised peavad oma hüpoteeklaenude teenindamiseks vähendama tarbimist).

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

- e. Üldiselt on Hollandi pangandussüsteem hästi kapitaliseeritud ja Hollandi ametiasutused on kehtestanud mitmeid kapitalipuhvreid, mida rakendatakse etappide kaupa tulevastel aastatel. Ka stressitestid näitavad, et Hollandi pankadel on piisavalt kapitali, et vastu seista elamukinnisvaraga seotud negatiivsele arengukäigule. Seetõttu loetakse pangandussüsteem otseste elamukinnisvarašokkide suhtes vastupidavaks. Samuti on oluline märkida pangandusvälise sektori kasvavat tähtsust elamukinnisvara laenudes. Praegu annavad üle poole uute hüpoteekide mittepangad, näiteks kindlustusasutused. Teatavad laenude suhtes võetud makrotasandi meetmed (näiteks laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu piirang) kehtib ka pangandusvälise sektori antud laenude suhtes. Samas on pangandusväliste hüpoteeklaenuandjate võimalikku riski finantsstabiilsusele vähe analüüsitud.
- f. Eespool osutatud haavatavuse leevendamiseks piiravad hüpoteeklaenudest tulenevat otsest krediidiriski mitmed struktuuritegurid, näiteks laenuandjate suured inkassoõigused ja ranged eraisiku pankroti reeglid.
- g. ESRN võtab arvesse Hollandis elamukinnisvarasektori osas rakendatud meetmeid. Nende hulka kuuluvad piirangud koguvõla piirmäära ning laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvudele ning hüpoteegi intressimaketelt maksu mahaarvamise võimaluse vähendamine. Kuigi need poliitikameetmed on kohased Hollandi elamukinnisvara haavatavuse olemust arvesse võttes, võib sellest mitte piisata, kuna enamus meetmeid rakendatakse etappide kaupa ja ka pärast täiel määral rakendamist jääb nende mõju pinnapealseks,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Hollandi elamukinnisvarasektoris keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Makrotasandi finantsjärelvalve seisukohast leiab ESRN, et peamine haavatavus on kodumajapidamiste võlakoormuse kestvalt kõrge tase koosmõjus hüpoteekide vähese tagatisvaraga. Peamiselt suure kodumajapidamiste grupi tõttu, mis hõlmab eelkõige noori hüpoteeklaenu saajaid, kelle võlatase ületab nende eluaseme väärtuse.

Frankfurt Maini ääres, 22. september 2016

ESRNi haldusnõukogu nimel

ESRNi sekretariaadi juhataja

Francesco MAZZAFERRO
