

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**22. september 2016,****Rootsi elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2016/11)**

(2017/C 31/08)

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 Rootsi osas järgmist:
 - a) Rootsi elamukinnisvara hinnad on pikema aja jooksul oluliselt tõusnud. Viimastel aastatel on elamukinnisvara hinnad tõusnud kiiremini kui kodumajapidamiste sissetulek (kuigi märgatav on hinnakasvu aeglustumine viimastel kuudel). Sellest nähtub elamukinnisvara ülehindamine Euroopa Keskpanga ja Rahvusvahelise Valuutafondi prognooside alusel.
 - b) Elamukinnisvara hindade areng kajastub ka Rootsi kodumajapidamiste võlatasemes. Võlataseme suhe kodumajapidamiste kasutatavasse tulusse ja SKPsse kasvab ja on kõrgemal tasemel kui enamikus teistes liidu riikides. Näiteks kodumajapidamiste, kes võtsid uusi hüpoteeklaene 2015. aastal, hüpoteekvõlgnevus ületab keskmiselt neli korda nende kasutatava aastasissetuleku ning väike ei olnud ka nende kodumajapidamiste osakaal, kelle võetud uued laenud ületasid kasutatava aastasissetuleku üle seitsme korra. Kuigi Rootsi kodumajapidamiste hoiuste määr ja varade tase on kõrge, moodustab suure osa nende varadest elamukinnisvara ja pensioniskeemid, mille väärtus ja likviidsus ei ole pingelises turuolukorras vastupidavad. Lisaks puuduvad kvaliteetsed andmed nende varade jaotumise kohta kodumajapidamiste vahel.
 - c) Lisaks tsüklilistele teguritele lisavad elamukinnisvarahindade ja kodumajapidamiste kõrge võlakoormuse tõusule kiirust ka struktuurilised tegurid. Mõned nendest faktoritest on väljaspool Rootsi ametiasutuste otsest kontrolli, näiteks demograafilised muutused, linnastumine ja sissetulekute kasv. Samas suurendavad elamukinnisvara haavatavuse kuhjumist tegurid, mis on ametiasutuste poolt kontrollitavad, näiteks kinnisvaraga seotud maksustamiskord (eluasemeomanike maksusoodustused, võimalus hüpoteegiintressi maksust maha arvata, kapitalitulude maks) ja piirangud pakkumise poolel (rangelt reguleeritud üüriturg ja juriidilised piirangud uue elamispinna ehitusega seoses). Sellistes olukordades võiks kasutada makrotasandi finantspoliitika meetmeid, et suurendada finantsüsteemi ja kodumajapidamiste eelarvete vastupidavust, kui struktuurimõjutustes tulenevat haavatavust ei saa muul viisil struktuurireformidega käsitleda.
 - d) Majandus- või finantsšoki tulemusel, näiteks tööpuuduse kasvu ja/või sissetuleku või elamukinnisvarahindade langusega, võib suurema võlakoormusega kodumajapidamistel osutada raskeks oma laenusid teenindada ja hüpoteeklaenude kohustuste rikkumine võib suurened, millest tuleneb pankade otsene laenukahjum, eriti kui

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

esineb ka 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 otsest ja kaudset mõju finantsstabiilsusele (näiteks juhul, kui kodumajapidamised peavad oma hüpoteeklaenude teenindamiseks vähendama tarbimist).

- e) Elamukinnisvarahindade ja kodumajapidamiste ebasoodne liikumine võib kaasa tuua riski ka pangandussüsteemile. Negatiivset riski võib suurendada Rootsi pankade ulatuslik tuginemine turu- ja välisvääringus rahastamisele. Põhja- ja Baltimaade pankade omavaheline seotus võib kaasa tuua olulise piiriülese ülekandumise pangandussüsteemide vahel, kui selle regiooni riikides esineb elamukinnisvaraga seotud pingeid. Siiski on Rootsi pangandussektor hästi kapitaliseeritud ja kasumlik võrreldes Euroopaga ning laenuandmise standardid on usaldusväärsed. Rootsi pangandussüsteemi suhtes läbi viidud stressitestid osutavad, et see on vastupidav raske makromajandusliku halvenemise olukorras. Lisaks on Rootsi ametiasutused Rootsi pangandussektori vastupidavuse tõstmiseks vastu võtnud mitmeid meetmeid, s.h kapitalipuhvrid, kõrgemad kapitalinõuded hüpoteeklaenude riskipositsioonide osas ja erinevate likviidsuskatte nõuete kehtestamine olenevalt vääringust.
- f) ESRN võtab arvesse kodumajapidamiste võlakoormuse ja elamukinnisvarahindadega seotud haavatavuse osas rakendatud meetmeid. Eeldatakse, et teataval määral avaldab haavatavuse kuhjumisele mõju 2010. aastal vastu võetud 85 % piirang laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvule uute hüpoteekide osas ning amortisatsiooninõue 2016. aastal. Kuigi need poliitikameetmed on kohased, võttes arvesse elamukinnisvara haavatavuse olemust Rootsis, võib selle käsitlemiseks sellest mitte piisata. Kuna meetmeid kohaldatakse ainult uute eluaseme-laenude suhtes, võtab kodumajapidamiste võlakoormusega seotud haavatavuse oluline vähenemine aega,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Rootsi 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 kiire kasv, tõenäoline ülehindamine ning eelkõige teatavate kodumajapidamiste gruppide hulgas esinev kõrge ja kasvav võlakoormus. Lisaks võib riskide realiseerumise korral esineda riskide ülekandumine teistesse Põhja- ja Baltimaadesse.

Frankfurt Maini ääres, 22. september 2016

ESRNi sekretariaadi juhataja

ESRNi haldusnõukogu nimel

Francesco MAZZAFERRO