

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**27. juuni 2019,****Tšehhi Vabariigi elamukinnisvarasektori haavatavuste kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2019/10)**

(2019/C 366/07)

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 finantssüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelevalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta, ⁽¹⁾ eelkõige selle artikleid 3, 16 ja 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 krediitiasutuste 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 finantssüsteemi stabiilsust ja majanduse stabiilsust tervikuna, mis võib kaasa tuua negatiivse piiriülese ülekandumise. Mõju finantsstabiilsusele võib olla nii otsene kui kaudne. Otsene mõju avaldub hüpoteeklaenuportfellide 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 kaasa tuua 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 suures osas tsüklilised tegurid, on neid haavatavusi mõjutanud ka struktuursed tegurid. Nende tegurite hulka võivad kuuluda elamukinnisvara pakkumise puudumine, mis on põhjustanud eluasemehindade tõususervet ja kinnisvara ostvate kodumajapidamiste võlgade kasvu, või muud avaliku sektori poliitikavalikud, mis võivad stimuleerida kodumajapidamisi üle laenama. Kuivõrd need tegurid ulatuvad kaugemale makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitikast, võivad teiste poliitikavaldkondade meetmed tõhusalt ja tulemuslikult täiendada ja toetada praegusi makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid, mis parandaks haavatavusi riikide kinnisvaraturgudel, tekitamata suuri kulusid reaalmajandusele ja finantssüsteemile.

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

- (5) 2016. aastal koostas Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) liiduülese hinnangu elamukinnisvaraga seotud haavatavustele keskpikas perspektiivis ⁽²⁾. Hindamise käigus tuvastas ESRN mitmes riigis mitmeid keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad olla finantssüsteemi süsteemse riski allikaks, ning andis seetõttu hoiatused järgmisele kaheksale riigile: Belgia, ⁽³⁾ Taani, ⁽⁴⁾ Luksemburg, ⁽⁵⁾ Madalmaad, ⁽⁶⁾ Austria, ⁽⁷⁾ Soome, ⁽⁸⁾ Rootsi ⁽⁹⁾ ja Ühendkuningriik ⁽¹⁰⁾.
- (6) ESRN lõpetas hiljuti süstemaatilise ja arengut käsitleva EMP ülese elamukinnisvarasektori haavatavuste hindamise ⁽¹¹⁾.
- (7) Selle raames tuvastas ESRN 11 riigis, sh Tšehhi Vabariik, finantsstabiilsuse süsteemse riski allikatena teatavad keskpikas perspektiivis haavatavused, mille vastu ei ole võetud piisavalt meetmeid.
- (8) ESRN võtab arvesse, et Tšehhi Vabariik on võtnud makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmeid leevendamaks elamukinnisvarasektorist tulenevat süsteemset riski ning soovib asjaomastel Tšehhi asutustel olla valmis võtma edasisi meetmeid, kui praegune makrotasandi usaldatavusjärelvalve poliitika peaks osutama ebapiisavaks.
- (9) ESRNi haavatavuste hinnang rõhutab seoses Tšehhi Vabariigiga järgmist.
- a. Eluasemehindade kasv on keskmises perspektiivis ületanud kodumajapidamiste tulu kasvu ning seda ei saa täielikult põhjendada arengutega kodumajapidamiste võla teenindamise võimekuses. Česká národní banka (CNB) hinnangul olid 2018. aasta teise poole seisuga eluasemehinnad Tšehhi Vabariigis 10 % –15 % ülehinnatud. Lisaks tsüklilistele teguritele on võimalik, et ülehindamist on mõjutanud ka olulised struktuursed tegurid. Eelkõige võib eluaseme pakkumise puudujäägile olla kaasa aidanud Praha linnastu detailplaneeringu aeglane koostamine ning viivitused ehituslubade väljaandmises (eelkõige pealinnas).
- b. Endiselt kasvavate eluasemehindade ülehinnatus koos eluasemelaenu suure kasvu ja laenuandmise standardite lõdvendamise viimastel aastatel on suurendanud hüpoteeklaenudega seotud krediitkajumite võimalust ebasoodsate majandus- ja finantstingimuste või ebasoodsate elamukinnisvaraturu arengute korral, mis mõjutab otseselt finantsstabiilsust. Ka kodumajapidamiste kasvav võlakoorumus võib koos nende kodumajapidamiste kasvava osakaaluga, kes võivad olla haavatavad ebasoodsate majandus- ja finantstingimuste või ebasoodsate elamukinnisvaraturu arengute suhtes, tuua kaasa kodumajapidamiste tarbimise vähendamise majandus- ja finantsvapustuse korral, mis võib põhjustada teise ringi mõjusid, mis mõjutavad kaudselt finantsstabiilsust.
- c. Eluasemelaenu iga-aastane kasv on olnud keskpikas perspektiivis suur. Enne laenusumma ja tagatisvara väärtuse (LTV) suhtarvu, võla ja sissetuleku (DTI) suhtarvu ja laenumaksete ja sissetuleku (DSTI) suhtarvu soovitatud piirmäärade sisseadmist, kaasnes eluasemelaenu kasvuga laenuandmise standardite lõdvendamine, mida tõendab kõrge LTV suhtarvuga (üle 80 % ja 90 %) laenude kasv osakaal ning kõrgete DTI ja DSTI suhtarvudega (vastavalt üle 8 % ja 40 %) laenude kasv osakaal. Need laenu anti kodumajapidamistele, kes võivad olla haavatavad ebasoodsate majandus- ja finantstingimuste suhtes. Lisaks on antud järjest rohkem selliseid laene, mille puhul kaasneb kõrge LTV suhtarvuga ka kõrge DTI või DSTI suhtarv, mis suurendab veelgi nende uute hüpoteeklaenudega seotud krediitkajumite võimalust. Kuigi Tšehhi Vabariigis sisereitingute meetodit kasutavate krediitiasutuste hüpoteeklaenude portfelli keskmisi riskikaale saab pidada suhteliselt suureks võrreldes teiste EMP riikidega, on need riskikaalud languses.

⁽²⁾ Vt „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRN, november 2016, avaldatud ESRNi veebilehel www.esrb.europa.eu.

⁽³⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. septembri 2016. aasta hoiatus ESRN/2016/06 Belgia elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 45).

⁽⁴⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. septembri 2016. aasta hoiatus ESRN/2016/07 Taani elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 47).

⁽⁵⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. septembri 2016. aasta hoiatus ESRN/2016/09 Luksemburgi elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 51).

⁽⁶⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. septembri 2016. aasta hoiatus ESRN/2016/10 Madalmaade elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 53).

⁽⁷⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. septembri 2016. aasta hoiatus ESRN/2016/05 Austria elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 43).

⁽⁸⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. septembri 2016. aasta hoiatus ESRN/2016/08 Soome elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 49).

⁽⁹⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. septembri 2016. aasta hoiatus ESRN/2016/11 Rootsi elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 55).

⁽¹⁰⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu 22. septembri 2016. aasta hoiatus ESRN/2016/12 Ühendkuningriigi elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 57).

⁽¹¹⁾ Vt „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRN, 2019, avaldatud ESRNi veebilehel www.esrb.europa.eu.

- d. Ehkki Tšehhi Vabariigi kodumajapidamiste võlakooormust saab pidada mõõdukaks võrreldes teiste EMP riikidega, on see kasvanud koos eluasemelaenude kasvuga. Vaatamata asjaolule, et viimasel ajal on esinenud pikemaia fikseeritud intressimääraga perioode, anti oluline osa uutest hüpoteeklaenudest varem algselt vähem kui viieks aastaks fikseeritud intressimääraga. Seetõttu võib olulisele osale uusi hüpoteeklaene võtvatest kodumajapidamistest olla keeruline intressimäärade tõusu korral oma võlga teenindada.
- e. Ebasoodsad majandus- ja finantstingimused või ebasoodsad elamukinnisvaraturu arengud võivad tuua kaasa mõnest eespool osutatud haavatavusest tulenevate riskide realiseerumise. Näiteks kui kodumajapidamise tulu kasv väheneb või intressimäärad kasvavad, siis võib olla suure võlakooormusega kodumajapidamistel keerukam oma laene teenindada. Kui need kodumajapidamised ei suuda oma laene tagasi maksta ja eluasemehinnad samal ajal langevad, võib see kaasa tuua hüpoteeklaenude krediitkajumi. Võttes arvesse eelmist CNB soovitusi⁽¹²⁾ uute hüpoteeklaenude laenuandmise standardite kohta, võib praegu krediitdasiutuste jaoks eeldada väikest maksejõuetuste ja otseste krediitkajumite riski. Lisaks võib krediitdasiutuste vastupanuvõimet elamukinnisvarasektoriga seotud otsestele krediitiriskivapustustele pidada heaks, võttes arvesse sisereitingute meetodit kasutavate krediitdasiutuste hüpoteeklaenude portfelli suhteliselt suuri riskikaale ning Tšehhi Vabariigi pangandussektori suhteliselt suurt kapitaliseeritust. Kodumajapidamised võivad siiski tarbimist korrigeerida, kuna võimalik tulude või varaseisu kahanemine võib kaudselt mõjutada finantsstabiilsust.
- f. ESRN märgib, et Tšehhi Vabariigis on kasutusel suur hulk laenusajaajapõhiseid makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmeid elamukinnisvarasektori riskide leevendamiseks. LTV suhtarvu piirmäärade eesmärk on hoida ära haavatavuste kuhjumine, mis on seotud uute hüpoteeklaenude andmisega turul, kus eluasemehinnad on ülehinnatud, mis võib otseselt mõjutada finantsstabiilsust. Lisaks on DTI suhtarvu ja DSTI suhtarvu piirmäärade eesmärk suurendada LTV suhtarvu piirmäärade tõhusust, piirates uute laenude andmist kodumajapidamistele, mis on potentsiaalselt haavatavad ebasoodsate majandus- ja finantstingimuste ja elamukinnisvaraturu arengute suhtes Tšehhi Vabariigis. Samuti soovitatakse krediitdasiutajatel teha stressiteste võlgnike šokitaluvusvõime suhtes, mis on seotud intressimäärade kasvu või tulu vähenemisega. Institutsioonide vastupanuvõime suurendamiseks tsükliliste haavatavuste suhtes tõstis CNB 2018. aastal vastutsüklilist kapitalipuhvri määra 2 %-le (varasemalt 1,5 %-lt), mis hakkab kehtima 1. juulil 2020.
- g. Samas on praegused laenusajaajapõhised meetmed kasutusele võetud CNB soovitusel, mis ei ole õiguslikult siduv ning puudub õigusraamistik, mille alusel oleks võimalik need meetmed aktiveerida õiguslikult siduvate aktidega. Sellisena ei ole võimalik praeguste meetmete tulemuslikkust keskpikas perspektiivis tagada ning sellel perioodil võivad nii eluasemehindade ülehinnatus kui ka hüpoteekkrediidi kasv veelgi suurenedada.
- h. Praegune makrotasandi usaldatavusjärelvalve poliitika on Tšehhi Vabariigi elamukinnisvarasektori haavatavuste võimalike arengute suhtes keskpikas perspektiivis osaliselt kohane ja piisav. On oluline, et riigi ametiasutused saaksid kasutada õiguslikult siduvaid laenusajaajapõhiseid meetmeid, mis annavad neile vajalikud volitused võimalike finantsstabiilsuse haavatavustega tegelemiseks, sealhulgas volitused kehtestada vajadusel seoses uute eluasemelaenudega õiguslikult siduvad piirmäärad laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvule (koos tähtajapiirangutega kas võla ja sissetuleku suhtarvule või laenumaksete ja sissetuleku suhtarvule). Ainult õiguslikult siduvad laenusajaajapõhised meetmed tagavad, et kõik krediitdasiutajad olenemata nende liigist või asukohast kodu- või välismaal järgivad täielikult olemasolevaid meetmeid.

⁽¹²⁾ 12. juuni 2018. aasta soovitus, elamukinnisvaraga tagatud jaelaenude andmisega seotud riskide haldamise kohta, avaldatud <https://www.cnb.cz> (ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí).

- (10) Tuvastatud haavatavuste parandamiseks meetmete aktiveerimisel, nende kalibreerimisel ja järkjärgulisel kasutuselevõtul tuleks arvestada Tšehhi Vabariigi positsiooni majandus- ja finantstsüklites ning mis tahes võimalikku kulude ja tuludega seotud mõju.
- (11) ESRNi soovitusel avaldatakse pärast Euroopa Liidu Nõukogule ESRNi haldusnõukogu kavatsusest teatamist ja nõukogule vastamise võimaluse andmist ning pärast adressaatide teavitamist avaldamise kavatsusest,

ON VÕTNUD VASTU KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Tšehhi Vabariigi elamukinnisvarasektoris keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Makrotasandi usaldatavusjärelvalve seisukohast peab ESRN peamiseks haavatavusteks eluasemehindade suurt ülehinnatust koos eluasemelaenu suure kasvuga ning nõrkade laenuandmise standarditega, kusjuures käesoleval ajal kasutusel olevad laenuaajapõhised meetmed ei ole õiguslikult siduvad.

Frankfurt Maini ääres, 27. juuni 2019

ESRNi haldusnõukogu nimel
ESRNi sekretariaadi juhataja
Francesco MAZZAFERRO
