

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**2. detsember 2021,****Ungari elamukinnisvarasektori haavatavuste kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2021/15)**

(2022/C 122/06)

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HALDUSNÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 1092/2010, 24. november 2010, finantssüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelvalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta ⁽¹⁾, eelkõige selle artikli 3 lõike 2 punkti c ning artikleid 16 ja 18,

võttes arvesse Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu otsust ESRN/2011/1, 20. jaanuar 2011, millega võetakse vastu Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu töökord ⁽²⁾, eelkõige selle artiklit 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 pankade bilansimahust hõlmavad tihti suure osa eluasemelaenuid. Elamuehitus on tavaliselt ka reaalmajanduse oluline osa, olles tööhõive, investeringute 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 ning kaasa tuua negatiivse piiriülese mõju. Mõju stabiilsusele võib olla nii otsene kui kaudne. Otsene mõju avaldub hüpoteeklaenu portfelli krediitkahjumina, 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 tuua kaasa tõsise negatiivse mõju nii finantsstabiilsusele kui ka reaalmajandusele. Võttes arvesse elamukinnisvara olulisust finants- ja makromajandusliku stabiilsuse jaoks, on eriti oluline kasutada makrotasandi usaldatavusjärelvalve 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. Sellised struktuursed tegurid võivad hõlmata eluasemete vähest pakkumist, mis avaldab survet eluasemehindadele ja kergitab kinnisvara ostvate kodumajapidamiste võlakooormust, või muid avaliku sektori poliitikaid, mis võivad põhjustada kodumajapidamiste liigset laenuvõtmist. Kuivõrd need tegurid ulatuvad kaugemale makrotasandi usaldatavusjärelvalve poliitikast, võivad teiste poliitikavaldkondade meetmed tõhusalt ja tulemuslikult täiendada ja toetada praegusi makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmeid, mis parandaks haavatavusi riikide kinnisvaraturgudel, tekitamata suuri kulusid reaalmajandusele ja finantssüsteemile.
- (5) COVID-19 pandeemia puhkemine 2020. aastal ning sellest tulenev kriis ei ole kaasa toonud eluasemeturu tsüklilist langust. Pärast järkjärgulise kasvu perioodi on eluasemehindade ja laenuandmise reaalkasv madalate intressimäärade keskkonnas mitmes riigis kiirenenud, oluliselt ületades kodumajapidamiste sissetuleku kasvu. Pandeemia ning sellega kaasneva majandusliku määramatuse mõju leevendamiseks on rakendatud erinevaid meetmeid ja poliitikaid, nt moratooriumid ja riigigarantiid. Kirjeldatud laiemas poliitilises kontekstis on mõnes riigis eelnevalt kavandatud

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

⁽²⁾ ELT C 58, 24.2.2011, lk 4.

makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid ajutiselt lõvendatud või nende aktiveerimist edasi lükatud. Praegu märgatav majandusliku olukorra paranemine võimaldab riikidel, kus on täheldatud elamukinnisvaraga seotud haavatavusi, oma makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitikat korrigeerida.

- (6) Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) lõpetas hiljuti täiendava süstemaatilise, tulevikku vaatava EMP ülese elamukinnisvarasektori haavatavuste hindamise.
- (7) Ungari puhul on hindamise käigus tuvastatud, et:
- Eluasemehindade aastane reaalkasv ulatus 2015.-2019. aastal 10 %-ni või ületas seda, olles eriti märgatav Budapestis. Magyar Nemzeti Banki (MNB) hinnangul tõi see kaasa märkimisväärse ülehindamise, mis ulatus 2019. aasta kolmandas kvartalis Budapestis 18 %-ni ja riigis tervikuna 3 %-ni. MNB andmetel erineb hinnadünaamika riigi erinevates piirkondades oluliselt. Budapestis hakkasid elamukinnisvara reaalhinnad 2019. aasta lõpus aeglustuma, 2020. aastal peatusid ja langesid pisut, ning jäid 2021. aasta esimesel poolel mõõdukale tasemele. Teistes piirkondades - eelkõige väiksemates omavalitsustes ja maapiirkondades, kus kodumajapidamistel oli õigus saada eluaseme soetamiseks riiklikku toetust - oli hinnatõus kahekohaline. Tulevikku vaadates on Budapesti eluasemehindade dünaamikas oluline tegur rahvusvahelise turismi taastumine. Riigis tervikuna võib erinevate riiklike toetusprogrammide ⁽³⁾ jätkamine suurendada nõudluspõhist survet eluasemehindadele, samas kui uute ehitiste ⁽⁴⁾ sooduskäibemaks võib leevendada tarneraskusi keskpikas perspektiivis.
 - Alates 2018. aasta keskpaigast on hüpoteeklaenude maht oluliselt kasvanud, kusjuures aastane reaalkasv on 5 % lähedal või üle selle. Kuigi MNB hinnangul sõlmiti 2020. aastal pangalaenuga ainult pooled eluasemehingutest, kiirenes hüpoteeklaenude aastane reaalkasv 2021. aasta jaanuari ja augusti vahelisel perioodil keskmiselt 6,8 %-ni. Samal ajal ulatus kodumajapidamiste laenude reaalkasv eelmise aastaga võrreldes keskmiselt 10 %-ni. Kuigi see kasv ületab hüpoteeklaenude reaalkasvu, on see tingitud lapse kasvatamiseks mõeldud sünnieelsete laenude ning moratoriumi alla kuuluvate kodumajapidamiste laenude osakaalu suurenemisest (31 % kõikidest eluasemelaenudest ja 42 % kõlblikest eluasemelaenudest olid 2021. aasta juuni seisuga endiselt moratoriumi all ning seega amortiseerimata). Kui moratoriumi mõju välja jätta, ulatus hüpoteeklaenude ja kodumajapidamiste laenude aastane reaalkasv MNB hinnangul 2021. aasta esimesel poolel vastavalt 0,7 % ja 2,7 %-ni. Kodumajapidamiste laenukasvule on kaasa aidanud ka mitmesugused riiklikud toetusprogrammid, sealhulgas 2021. aasta alguses välja töötatud täiendav toetusprogramm ⁽⁵⁾.
 - Kuigi enne 2008. aastat väljastatud hüpoteeklaenudele kohaldati väga kõrget laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu (*loan-to-value*, LTV), jäi 2021. aasta esimesel poolel 90 % laenude LTV suhtarv alla 80 %. See on osaliselt tingitud eluasemehindade kiirest kasvust ja vanade laenude amortiseerimisest. Lisaks kohaldatakse uute laenude LTV suhtarvudele alates 2015. aastast 80 %-st piirmäär. Mis puudutab laenumaksete ja sissetuleku (*debt service-to-income*, DSTI) suhtarvu, siis ligikaudu 22 % olemasolevate ja 25 % uute hüpoteeklaenude (mahupõhises arvestuses) DSTI suhtarv jäi 2021. aasta esimesel poolel 40–60 % vahemikku. See on osaliselt tingitud DSTI suhtarvu kõrgematest piirmäärdest kõrge sissetulekuga laenuvõtjate puhul, kelle osakaal uutest laenudes on kasvanud: 2021. aasta esimesel poolel kohaldati üle 60 %-st DSTI suhtarvu piirmäär ligikaudu 60 %-le uutest eluasemelaenudest (laenuvõtja igakuine netosissetulek ületas 500 000 Ungari forintit suurust regulatiivset künnist), ning üle 50 %-st DSTI suhtarvu 5 %-le uutest laenudest. Kuigi uute laenude tähtjad on veidi pikenenud, ei ole MNB hinnangul piisavalt tõendeid selle kohta, et pikemaid tähtaegu kasutataks üha enam selleks, et hoida kõrvale DSTI suhtarvudele kehtestatud piirmäärdest.
 - Fikseeritud intressimäärasid kasutati kodumajapidamiste laenude puhul sagedamini pärast seda, kui MNB võttis 2017. aastal kasutusele sertifitseerimismärgi. Seda märgistust on lubatud kasutada vaid eluasemelaenude puhul, mille intressimäär fikseerimise tähtaeg on vähemalt viis aastat. Pikema intressimäär fikseerimise perioodiga eluasemelaenude kasvu on võimendanud DSTI suhtarvude madalamad piirmäärad, mida kohaldatakse alates 2018. aasta oktoobrist alla kümneaastase fikseeritud intressimääriga hüpoteeklaenudele. 2021. aasta veebruari seisuga oli ligikaudu 75 %-l ja 25 %-l uutest laenudel vastavalt kümne- ja viieaastane fikseeritud tähtaeg.

⁽³⁾ Toetus eluaseme soetamiseks ja sünnieelne laen lapse kasvatamise toetamiseks, s.o intressivaba laen, mille kasutuseesmärk ei ole piiratud.

⁽⁴⁾ 2021. aasta jaanuaris taaskoostati uute ehitiste sooduskäibemaks, mida kohaldatakse elamukinnisvarale, mille ehitamine lõpetatakse 2026. aastaks (ehitusluba väljastatakse 2022. aastaks).

⁽⁵⁾ Täiendava toetusprogrammiga pakutakse rahalist tuge kodumajapidamistele, kes on juba kasutanud eluaseme soetamise toetust.

Laenumahtu arvestades moodustasid alla üheaastase fikseeritud tähtajaga laenuid siiski peaaegu 40 % laenude kogumahust, kuigi see osakaal on järk-järgult vähenenud.

- e. COVID-19 pandeemiaga seotud laenumoratoriumi pikendati hiljuti 2022. aasta juunini. Samas on laenupuhkuse saamise õigust piiratud ning laenupuhkusel kodumajapidamiste laenumaht moodustab kodumajapidamiste laenuportfelli kogumahust umbes 5 %. MNB analüüsi kohaselt moodustavad haavatavates sektorites töötavate kodumajapidamistest laenuvõtjate varasema laaulatuslikuma moratoriumi alla kuuluvad laenuid ligikaudu 10 % kõikide laenujääkide kogusummast.
- f. ESRN tunnustab Ungaris kehtivaid makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid, mis leevendavad praeguseid kinnisvaraga seotud haavatavusi, eelkõige LTV ja DSTI piirmäärasid. Samuti tunnustab ESRN asjaolu, et pangad on nõuetekohaselt tunnistanud pikendatud moratoriumist tingitud krediidiriski suurenemist, liigitades mõned laenuid 2. etapi laenudeks.
- g. Tulevikku vaadates ning võttes arvesse keskpika perioodi riskiväljavaateid, hindab ESRN praeguseid makrotasandi usaldatavuspoliitika meetmeid osaliselt asjakohaseks ja osaliselt piisavaks. Kui elamukinnisvara haavatavused jätkuvalt kasvavad, aitaks haavatavusi parandada DSTI suhtarvu piirmäära karmistamine, tähtaja piirmäära lisamine ja/või süsteemse riski puhvri või vastutsüklilise kapitalipuhvri kehtestamine. Siiski võiks makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitikat täiendada üldisemate poliitikameetmetega, mille eesmärgiks oleks kodumajapidamiste võlakooormuse suurendamist lihtsustavate või eluasemete taskukohasuse tasakaalustamatust soodustavate tegurite kõrvaldamine. Need poliitikameetmed peaksid täiendama praeguseid makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid ja käsitlema praegu Ungari elamukinnisvaraturul tuvastatud haavatavusi tõhusalt ja tulemuslikult, ilma ülemäärase kuluta Ungari reaalmajandusele ja finantsüsteemile. Ungaris võivad riiklikud toetused ja tugilaenuid suurendada nõudlust omaniku kasutuses olevate eluasemete järele, tuues kaasa elamukinnisvara ülehindamise ja kodumajapidamiste võlakooormuse suurenemise, kuna eluasemete pakkumine on ebapiisav. Täiendavad poliitikameetmed võiksid seetõttu hõlmata kodumajapidamiste suuremat võlakooormust soodustavate tegurite kõrvaldamist, eelkõige riiklike toetuste ja tugilaenuid lõpetamist ning piisava eluasemete pakkumise ja tõhusa üürituru tagamist. Järgnevatel kvartalitel oleks soovitatav, et riigi ametiasutused jätkaksid moratoriumi alla kuuluvate kodumajapidamiste võla krediitdikvaliteedi jälgimist ja tagaksid eeldatava kahjumi katmiseks piisavad eraldised.

- (8) Tuvastatud haavatavuste käsitlemiseks meetmete aktiveerimisel, nende kalibreerimisel ja järkjärgulisel kasutuselevõtul tuleks arvestada Ungari positsiooni majandus- ja finantsstabiilsuses ning mis tahes võimalikku kulude ja tuludega seotud mõju.

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Ungari elamukinnisvarasektoris keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad olla finantsstabiilsuse süsteemse riski allikaks ja millest võivad tuleneda olulised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Makrotasandi usaldatavusjärelevalve seisukohast on ESRNi hinnangul peamiseks haavatavusteks üha suurenev elamukinnisvara ülehindamise risk, hüpoteeklaenuid ja kodumajapidamiste laenuid kiire kasv ning suure võlakooormusega laenuvõtjatega seotud haavatavused.

Frankfurt Maini ääres, 2. detsember 2021

ESRNi haldusnõukogu nimel
ESRNi sekretariaadi juhataja
Francesco MAZZAFERRO