

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HOIATUS,**22. september 2016,****Luksemburgi elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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 Luksemburgi osas järgmist:
 - a. Elamukinnisvara hinnad on Luksemburgis juba pikemat aega tõusnud. Hinnad on praegu ebatavaliselt kõrgel tasemel ja suurenevad nii sissetuleku kui ka üürihinnaga võrreldes. Seda hinnaarengut on toetanud tasakaalu- nihe eluasemenõudluse, mille aluseks on demograafilised tegurid ja poliitika stiimulid, ja kättesaadava eluaseme pakkumise piiratuse vahel.
 - b. Tõusvad elamukinnisvarahinnad võivad koosmõjus kodumajapidamiste võlakoormusega seotud haavatavusega kaas tuua täiendava võlakoormuse tõusu ja haavatavate kodumajapidamiste proportsionaalse osa suurenemise. Hüpoteeklaenu on viimastel aastatel järsult suurenenud ja hüpoteekvõla tase on kõrge võrreldes Luksemburgi kodumajapidamiste kasutatava tuluga. Lisaks esineb kodumajapidamistel ka intressimäärarisk, kuna hüpoteekvõlad on enamasti muutuva intressimääraga. Keskmine laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv ning koguvõla piirmäär on Luksemburgis mõõdukas ja see võib olla leevendav tegur finantsüsteemi kahjumite jaoks, kui haavatavus peaks realiseeruma. Samas näitab nende suhtarvude jagunemine uute ja olemasolevate hüpoteeklaenu vahel, et märkimisväärselt suure osa hüpoteeklaenu võtjate laenukoormus ja laenu teenindamise suhe sissetulekusse on kõrge.
 - c. See kodumajapidamiste sektori haavatavus koosmõjus kõrge ja muutumatult tõusujoones kinnisvarahindadega on finantsstabiilsusrisk Luksemburgi reaalmajandusele. Majandus- või finantsšoki tulemusel, näiteks tööpuuduse kasvu ja/või sissetuleku või elamukinnisvarahindade langusega võib suurema võlakoormusega kodumajapidamistel osutada raskeks oma laenusid teenindada ja hüpoteeklaenu kohustuste rikkumine võib suureneda, millest tuleneb pankade otsene laenukahjum, eriti kui 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 hüpoteeklaenu teenindamiseks vähendama tarbimist). Probleemi võib võimendada kodumajapidamiste võlakoormuse jätkuv kasv Luksemburgis. Tuleb märkida, et Luksemburgi kodumajapidamiste finantsvarade tase on kõrge, kuigi see väheneb võlaga seoses, ning see võib šokki leevendada, kui kodumajapidamised tahavad ja saavad neid varalisi ressursse kasutada.

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

- d. ESRN võtab arvesse Luksemburgi ametiasutuste poolt elamukinnisvaraga seoses rakendatud meetmeid. Praeguseks rakendatud meetmed on keskendunud pangandussektori vastupidavusele; hüpoteekide riskikaalu suurendati kõrge laenusumma ja tagatusvara väärtuse suhtarvuga ja kogu pangandussüsteemile ja süsteemselt olulistele asutustele kohaldati kapitalipuhvreid. Keskmiselt on Luksemburgi pangad hästi kapitaliseeritud ja nende elamukinnisvara riskipositsioon on suhteliselt väike. Neid poliitikameetmeid arvesse võttes on elamukinnisvara haavatavusega seotud otsene risk pangandussüsteemile praegu väike.
- e. Lisaks mikrotasandi usaldatavusmeetmetele, mille kohaselt peab pankadel olema kohane sisejuhtimine ja hüpoteekturu poliitika, ei ole rakendatud makrotasandi meetmeid haavatuse osas, mis tuleneb kodumajapidamiste võlakoormuse ja elamukinnisvarahindade dünaamika vahelisest võimaliku negatiivsest koosmõjust. Seetõttu võib Luksemburgi ametiasutuste poolt rakendatud poliitika olla ebakohane kogu tuvastatud haavatavuse käsitlemiseks.

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA HOIATUSE:

ESRN on tuvastanud Luksemburgi 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 peamiseks haavatavuseks on kõrged elamukinnisvarahinnad ja kodumajapidamiste võlakoormuse kasv.

Frankfurt Maini ääres, 22. september 2016

ESRNi haldusnõukogu nimel

ESRNi sekretariaadi juhataja

Francesco MAZZAFERRO