

HINNANG HÜPOTEEKLAENUDE KESKMISELE RISKIKAALULE KEHTESTATUD 15% ALAMPIIRI NÕUDE SÄILITAMISE KOHTA (JUULI 2021)

KOKKUVÕTE

Eestis kehtib alates 30. septembrist 2019 makrofinantsjärelevalve nõue, mis kohustab sisereitingute meetodit (Internal Ratings Based (IRB) approach) kasutavaid krediidasutusi (edaspidi IRB-pangad) rakendama Eesti residentidele antud hüpoteeklaenude puhul riskiga kaalutud vara arvutamisel vähemalt 15% keskmist riskikaalu. 2021. aasta kevadel tehtud hindamise tulemusena otsustas Eesti Pank pikendada nõude kehtivust kahe aasta võrra alates 30. septembrist 2021.

Nõude säilitamise põhjendus. Meetme kehtestamise tinginud süsteemne risk ei ole viimase kahe aasta jooksul vähenenud. Kinnisvara- ja eluasemelaenu turu sai 2020. aasta kevade pandeemiaolukorra määramatusest põhjustatud šokist kiiresti üle ning 2021. aasta kevadise riskihinnangu järgi oli eluasemelaenude kiire kasvu risk suurenenud. Lisaks kasvas eluasemeturul oht ülehinnatuse tekkeks. IRB-pankade sisemudelitest lähtuv hüpoteeklaenude kaalutud keskmine riskikaal oli samas langust jätkanud, alanedes 2020. aasta lõpuks 12,8%le. Kehtestatud 15% alampiiri nõue aitab ära hoida kapitalinõuete arvestamisel kohaldatava riskikaalu edasise languse.

Riskikaalu alampiiri määr	15%
Riskipositsioon	Kinnisvaraga tagatud jaenõuded Eesti residentide vastu
Ulatus	Sisereitingute meetodit kasutavad pangad individuaalselt ja konsolideeritud alusel
Jõustumine	30.09.2019
Õiguslik alus	Määruse (EL) nr 575/2013 artikkel 458
Määrus	Eesti Panga presidendi 27. augusti 2019. aasta määrus nr 6 „Kinnisvaraga tagatud jaenõuete riskikaalu alampiiri kehtestamine“

1. KEHTIVA MEETME KIRJELDUS, EESMÄRK JA PÕHJUSED

Meetme kirjeldus. Eestis tegutsevad IRB-pangad peavad alates 30. septembrist 2019 riskiga kaalutud vara arvutamisel kasutama Eesti residentidele antud hüpoteeklaenude ehk kinnisvaraga tagatud jaenõuete portfelli puhul vähemalt 15% keskmist riskikaalu. Alampiiri nõue kehtib vastavate laenude portfelliga tervikuna, mis tähendab, et üksikute laenude riskikaalud võivad olla seotud miinimumtasemest madalamad. Keskmise riskikaalu lävend rakendub IRB-pankadele nii konsolideeritud kui ka individuaalsel alusel.

Eesmärk ja põhjused. Meetme eesmärk on kindlustada pankade vastupanuvõime eluasemelaenudega seotud riskide suhtes. Nõude kehtestamise 2019. aastal tingis asjaolu, et samal ajal, kui eluasemelaenudega seotud riskid olid püsivalt kiire laenukasvu tõttu keskmisest kõrgemal tasemel, oli Eesti IRB-pankade hüpoteeklaenude kaalutud keskmine riskikaal märkimisväärselt alanenud. Seetõttu otsustati kehtestada keskmisele riskikaalule miinimumtaseme nõue, mis aitaks ära hoida hüpoteeklaenude keskmise riskikaalu edasise languse. Kui riskikaalud peaksid alanema liiga madalale tasemele, võib tekkida oht, et pangad ei arvesta eluasemelaenudega seotud tulevaste riskide katteks piisavalt kapitali. Kuna eluasemelaenu moodustavad olulise osa pankade varadest ning IRB-pangad märkimisväärse osa Eesti eluasemelaenu turust, suurendaks riskikaalude languse jätkumine riske Eesti finantsstabiilsusele.

2. SÜSTEEMSE RISKI ARENG

ELUASEMELAENUD JA MAJAPIDAMISTE VÕLAKOORMUS

Eesti finantsstabiilsuse üks olulisemaid haavatavusi on seotud eluasemelaenude kasvuga. Kui mitte arvestada 2020. aasta kevadet, mil eluasemeturg oli puhkenud koroonakriisi tõttu ajutiselt halvatud, on **eluasemelaenude kasvutempo** püsinud viimase nelja aasta jooksul 7% juures (vt joonis 1). Kinnisvaraturg sai pandeemiaolukorra määramatuse põhjustatud šokist kiiresti üle ning 2021. aasta kevadel oli nõudlus eluasemete ja nende ostu rahastamiseks kasutatavate laenude järele suurem kui enne kriisi. Eluasemelaenuid kasvasid kiiresti ka mitmes teises ELi riigis, kuid sinne eluasemelaenude kasvutempo on püsinud suhteliselt jõuline juba mitu aastat. Euroala keskmisega võrreldes oli Eesti eluasemelaenude kasvutempo eelmisel aastal ligikaudu poolteist korda suurem.

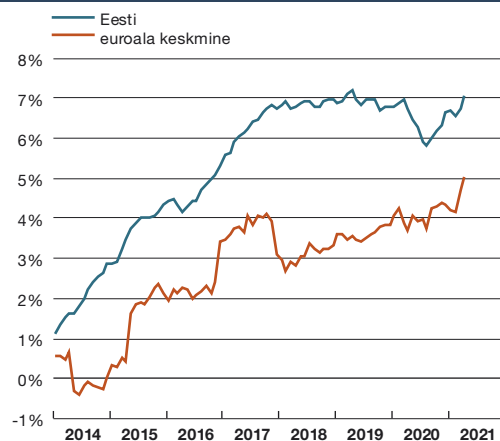
Kuna eluasemelaenuportfelli kasvutempo oli 2020. aastal SKP ja majapidamiste sissetulekute kasvust suurem, hakkas **majapidamiste võlakoormus** pärast mitmeid aastaid kestnud stabiilsusperioodi taas tõusma (vt joonis 2). Kasvu vedasid eluasemelaenuid, samas kui majapidamiste muud laenud eelmisel aastal vähenesid.

ELUASEMETURU AKTIIVSUS JA HINNAKASV

Kinnisvaraturu aktiivsus pöördus 2020. aasta teises pooles kasvule ning hoogustus aasta viimastel kuudel. Osaliselt suurenes **tehingute arv** kevadel edasi lükatud tehingute arvelt. 2021. aasta esimeses kvartalis tehtud tehingute arv jäi aasta esimestele kuudele omaselt IV kvartaliga võrreldes küll pisut tagasihoidlikumaks, kuid hinnakasv jätkus ning huvi püsis suur eelkõige uute korterite vastu (vt joonis 3).

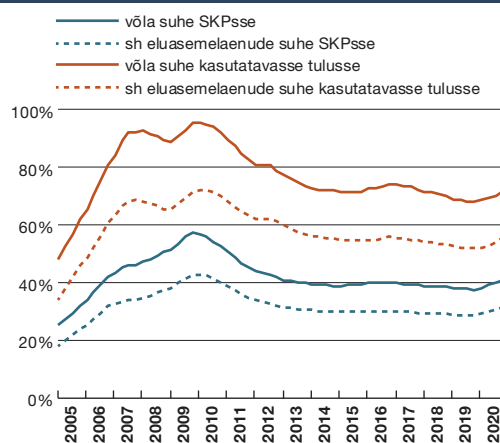
Eluasemehinnad taastusid pärast 2020. aasta kevadel toimunud ajutist langust kiiresti. Keskmist hinda mõjutas osaliselt ka tehingute struktuur, kus uute eluasemete suurem osakaal tõstab üldjuhul keskmise hinna näitajat. Neljandas kvartalis oli eluaseme hinnaindeks statistikaameti andmetel aastatagusest 4,8% kõrgem, 2021. aasta I kvartalis kiirenes kasv 6,6%le.

Joonis 1. Eluasemelaenuportfelli aastakasv



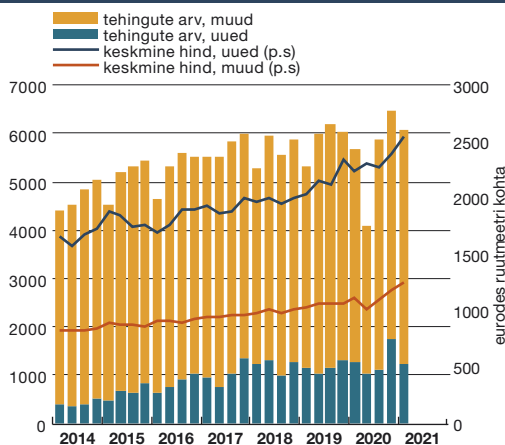
Allikad: Euroopa Keskpank, Eesti Pank.

Joonis 2. Majapidamiste võlakoormus



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

Joonis 3. Korteritehingute arv ning keskmine hind



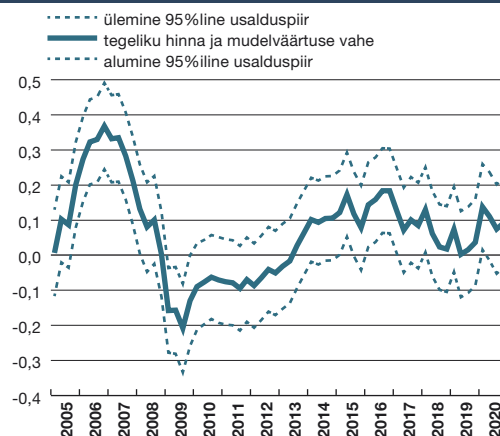
Allikas: maa-amet.

Suurenenud eluasemenõudluse taga oli mitmeid tegureid, eelkõige sissetulekute suhteliselt tugeva kasvu jätkumine mitmes sektoris, tarbimise muutuste tõttu suurenenud säästmine, madalad intressimäärad jne¹. Ettevaates võib tänava nõudlust eluasemete järele veelgi suurendada ja hinnakasvule hoogu anda osa II samba pensionifondidest lahkujate kogutud säästude liikumine kinnisvarasse. Arvestades eluasemete suhteliselt kõrget hinnataset, võib eeldada, et II sambasse kogutud sääste kasutatakse täiendavalt pangahoiustele eelkõige laenurahastuse omafinantseeringuks.

Ettevaates mõjutab elukondliku kinnisvara hinda ka pakkumine, sh **uute elamispindade lisandumise määr**. 2021. aasta esimesteks kuudeks oli müügis olevate korterite arv vähenenud, mille taga oli asjaolu, et 2020. aasta kevadise ebakindluse tõttu lükkas osa arendajaid ehitustegevuse alustamist edasi. Samas reageeriti nõudluse jõulisele taastumisele kiiresti ning ettevaates on oodata pakkumise kasvu. Ehkki pakkumise vähesusest tulenev surve hindadele peaks aja jooksul kahanema, mõjutab ettevaates uute elamispindade hinnataset ehitushindade tõus.

Eluasemeturul on suurenenud **oht ülehinnatuse tekkeks**. Vastavalt Eesti Panga mudelile, millega hinnatakse kinnisvaraturu üle- või alahinnatust, on võrreldes 2018. ja 2019. aastaga suurenenud tõenäosus, et keskmisena võivad eluasemehinnad olla kergelt ülehinnatud (vt joonis 4). Arvestades kinnisvarahindade jätkuvat tõusu ning keskmise palga kasvu vaoshoitumat prognoosi, võib eeldada, et ülehinnatus Eesti eluasemeturul lähikvartalites pigem suureneb.

Joonis 4. Kinnisvaraturu üle- ja alahinnatus põhimudeli järgi



* Väärtus 0,1 tähistab 10%list ülehinnatust.
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

ELUASEMELAENUDE OSAKAAL JA TURU KONTSESTRATSIOON

Eluasemelaenude osakaal pankade laenuportfellis on jätkuvalt suur, mis teeb pangad tundlikuks majapidamiste laenuteenindamist või kinnisvaraturgu mõjutavate ebasoodsate muutuste suhtes. Kuna eluasemelaenude portfelli kasv taastus 2020. aasta teises pooles kriisieelse taseme lähedale, aga ettevõtetele väljastatud laenud ja erasikute tarbimislaenud samal ajal nii jõudsasti ei kasvanud, suurenes eluasemelaenude osakaal reaalsektori laenudes kahe aastaga 41%lt 43%le.

Ehkki vähenenud, on Eesti **eluasemelaenu turu kontsentratsioon** endiselt suur. Eluasemelaenu pakuvad Eestis peamiselt pangad ja laenamine on koondunud üksikute suurte turuosaliste kätte. Kahe IRB-panga (Swedbank ja SEB) turuosa moodustas eluasemelaenude portfelli mahu alusel 2020. aasta lõpus 75% ehk see ei ole kahe aasta võrdluses muutunud. Kuigi 2020. aasta jooksul loovutasid mõlemad IRB-pangad uute laenude väljastamisel veidi turuosa, moodustas see kokku endiselt enamuse ehk 70%. Juhul kui suure turuosaga IRB-pangad peaksid majapidamiste laenamise või kinnisvaraturuga seotud süsteemseid riske alahindama, võib juhtuda, et nende kapitalipuhvrid osutuvad majanduse negatiivse stsenaariumi realiseerumise korral ebapiisavaks. See aga võib ohustada kogu pangandussüsteemi toimimist.

EESTI PANGA RISKIHINNANG

Kiire laenukasvu püsimine suurendab riske pangandussektorile. Eesti Panga 2021. aasta juuniprognoozi järgi suureneb eluasemelaenuportfell lähiaastail ligi 8% aastakasvutempoga. Kui laenud peaksid kasvama kiiremini kui majandus tervikuna või sissetulekud, kaasneb sellega majapidamiste võlakoozumise suurenemine. Kõrge võlakoozumudab majapidamised haavatavamaks võimaliku

1 Vt pikemalt [Finantsstabiilsuse Ülevaade 1/2021](#).

sissetulekute languse või intressimäärade tõusu suhtes. Kuna eluasemelaenud moodustavad suure ja kasvava osa pankade laenu- ja liisinguportfelligist, võib praegune kiire laenukasv tähendada pankadele tulevikus arvestatavas mahus laenukahjumeid, kui majapidamiste maksevõimet või kinnisvaraturgu peaks tabama tõsine tagasilöök.

3. RISKIKAALUDE DÜNAAMIKA JA MEETME VAJADUS

Eestis tegutseb kaks IRB-panka (Swedbank ja SEB Pank), kelle kapitalinõuete arvestuse aluseks olev riskivarade maht lähtub sisemudelitel põhjal arvutatud riskikaaludest. Nende pankade hüpoteeklaenude **kaalutud keskmine riskikaal** on viimase viie aasta jooksul alanenud ja jõudis 2020. aasta lõpuks 12,8%ni (vt joonis 5).²

Pankade sisemudelitel põhjal leitav riskikaal võtab arvesse seda, kui suur on olnud eluasemelaenude kahjus mõõdunud aastatel. Seega selgitab riskikaalude langust asjaolu, et Eestis viimaste aastate suhteliselt soodsas majanduskeskkonnas ja madalate intressimäärade tingimustes on eluasemelaenude kvaliteet olnud hea ning mudelitega hinnatud tõenäosus makseprobleemide tekkimiseks on soodsalt kulgenud aastate lisandudes üha vähenenud.

Viivislaenude osakaal on jõudsalt alanenud ning jõudnud viimase paarikümne aasta madalaimale tasemele. Kui eelmise majanduskriisi ajal küündis rohkem kui 60 päeva maksetähtaega ületanud eluasemelaenude osakaal üle 4%, siis 2020. aasta lõpus oli see näitaja vaid 0,2%. Samas võib IRB-pankade sisemudelitel hinnanguid hakata mõjutama koroonakriisi tagajärjel tekkivate laenukahjumite avaldumine, aga eeldatavasti jääb mõju riskikaaludele siiski mõõdukaks.

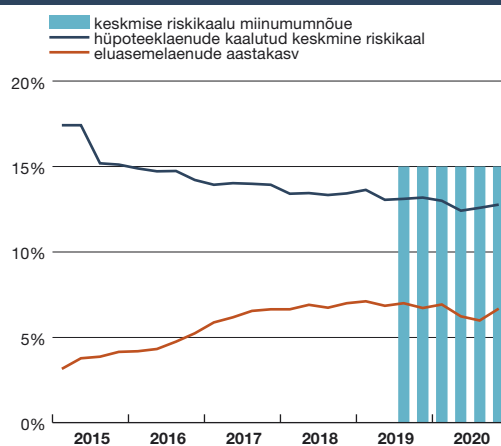
Hüpoteeklaenude riskikaalude langust on aidanud piirata Eesti Panga kehtestatud alampiiri nõue. Põhjendusel, et riskikaalu langustrend ei pruugi adekvaatselt peegeldada tulevase eluasemelaenudega seotud riske, kehtestas Eesti Pank 30. septembrist 2019 IRB-pankade hüpoteeklaenude keskmisele riskikaalule 15% alampiiri nõude. Kiire laenukasvu tõttu võib majapidamiste haavatavus võimalike riskide suhtes suureneda ning seda tuleb silmas pidada ka varade riskisuse arvestamisel. Seega on endiselt asjakohane Eesti Panga meede, mis kohustab IRB-panku arvestama kinnisvaraga tagatud jaenõuete puhul vähemalt 15% keskmise riskikaaluga.

4. RISKIKAALUDE MIINIMUMNÕUDE MÕJU

MÕJU KAPITALISEERITUSELE

Hüpoteeklaenude kaalutud keskmisele riskikaalule 15% alampiiri kehtestamine suurendas IRB-pankade kapitalinõuete aluseks olevaid riskivarasid 31.12.2020 seisuga 2,2% võrra. Mõju kapitaliadekvaatsuse suhtarvule oli hinnanguliselt 0,8 protsendipunkti. Mõlemad IRB-pankad hoidsid 2020. aasta lõpu seisuga Eestis märkimisväärses mahus kapitalipuhvreid (kaalutud keskmine esimese taseme põhiomavahendite suhtarv oli 35,7%), mis on aidanud tulla toime kapitalinõuete täitmisega.

Joonis 5. Eluasemelaenude aastakasv ja IRB-pankade hüpoteeklaenude keskmine riskikaal



Allikad: finantsinspeksioon, Eesti Pank.

² Teiste, n-õ standardmeetodit kasutavate pankade riskikaal on fikseeritud 35% tasemel.

Riskikaalude lävendi nõude kalibreerimiseks viis Eesti Pank 2019. aastal läbi tugevusanalüüsi, kus negatiivse stsenaariumi eeldusena kasutati 2009-2010. aasta majanduskriisi šoki kordumist³. Analüüsis leiti, et sellise stsenaariumi korral võivad eluasemelaenudega seotud laenukahjumid ulatuda ligi 1,4%ni eluasemelaenude portfelist. 2021. aasta kevadine hinnang oli sarnane kahe aasta tagusega, ehkki majapidamiste sissetulekute ja säästude kasv ning koroonakriisis võetud abimeetmed on tõenäoliselt majapidamiste maksevõimet toetanud. Koguriskipositsiooni suhtes arvestatuna võivad laenukahjumid stressistsenaariumi korral ulatuda 0,7%ni, mida on võimalik tänu pankade heale kapitaliseeritusele katta olemasolevate puhvrite arvelt.

MÕJU MAJANDUSELE JA LAENUTEGEVUSELE

Meetme otsesed negatiivsed kõrvalmõjud Eesti majandusele on olnud piiratud, kuna see rakendub ainult kinnisvaraga tagatud laenudele, mis on välja antud Eesti jaeklientidele. Seega ei ole hüpoteeklaenude riskikaalude lävendil olnud märkimisväärset mõju pankade tegevusele teistes valdkondades, näiteks ettevõtete rahastamisele. Samuti ei ole nõue piiranud eluasemelaenude väljastamist, kuna pankade kapitaliseeritus on püsinud hea.

Mõju pankade laenumarginaalidele või laenukasvule võib hinnata väikeseks. Pigem on IRB-pankade keskmine intressimarginaal tänu pankadevahelise konkurentsi suurenemisele 2019. aasta esimese poolaastaga võrreldes veidi alanenud. Eesti IRB-pankade suhtes kehtestatud meede ei avalda mõju teiste laenupakkujate tegevusele. Eluasemelaenude turul domineerivad Eestis pangad; pangaväliste laenupakkujate roll nende laenude väljastamisel on väga väike.

PIIRIÜLENE MÕJU

Meetme piiriülene mõju on väga väike. Rohkem kui 99% siinsete IRB-pankade jaeklientidele antud hüpoteeklaenudest on väljastatud Eestis. Nõue ei laiene Eestis filiaalidena tegutsevatele ega teistest riikidest piiriülevalt teenuseid osutavatele pankadele. 2020. aasta lõpus tegutses Eesti turul viis välispankade filiaali, kes olid kokku väljastanud ligi 1% kõikidest eluasemelaenudest. Kuna filiaalide aktiivsus Eesti eluasemeturul on olnud suhteliselt tagasihoidlik, ei ole Eesti Pank pidanud vajalikuks nõude kaasrakendamist (*reciprocity*) filiaalide päritoluriikides. Eluasemelaenude piiriülest pakkumist teistest liikmesriikidest on esinenud väga vähe, mistõttu ei avalda see kohalikule laenuturule erilist mõju.

3 Vt [Hüpoteeklaenude riskikaalu alampiiri nõude kehtestamise analüüs \(september 2019\)](#)