

KIIRE LAENUKASV VÕIB TUUA TULEVIKUS KAASA SUUREMAD LAENUKAHJUMID

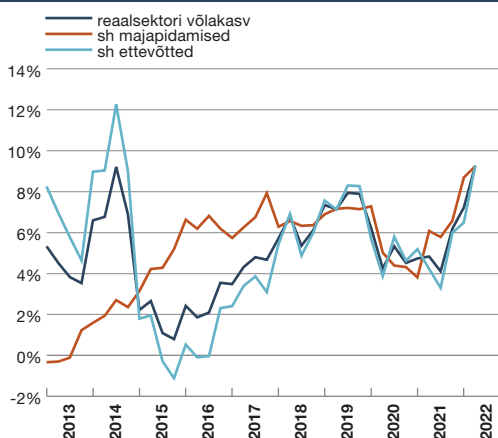
Viimase paari aasta makromajanduslikku arengut Eestis on iseloomustanud tugev nõudluskeskkond ning sissetulekute ja säästude hoogne kasv, mis madalate intressimäärade juures on toonud kaasa laenumahu märkimisväärse suurenemise. Eriti tempokalt on kasvanud kinnisvarasektor – koos kinnisvarahindade tõusuga on jõudsalt kerkinud nii eluasemelaenu kui ka kinnisvara finantseerimiseks ettevõtetele antud laenu maht. Ettevõtete ja majapidamiste võlakohustused on viimase aasta jooksul suurenenud kiiremini kui majanduskasv. See tähendab, et reaalsektori haavatavus majanduskeskkonna halvenemise suhtes on tõusnud, mis negatiivsete sündmuste korral võib tähendada pankadele suuremaid laenukahjumid. Eesti Pank on kehtestanud pankadele vastutsüklilise kapitalipuhvri nõude 1% baastasemel, kuid kasvanud riskide valguses on suurenenud vajadus puhvrinõuet tõsta.

ETTEVÕTETE JA MAJAPIDAMISTE LAENUKASV ON TÄNAVU OLNUD TUGEVI

Majapidamiste ja ettevõtete võlakohustuste kasv on alates 2021. aasta viimasest kvartalist kiirenenud. Kui majapidamiste võla kasv võttis hoogu juba 2021. aasta esimeses pooles, siis aasta viimasel kvartalis hoogustus ka ettevõtete võla kasvutempo, mille mõjul kiirenes reaalsektori koguvõla aastakasv 2022. aasta teise kvartali lõpuks 9%ni (vt joonis 16). Võlakasvu kiirenemine tugines tugevale nõudluskeskkonnale, sissetulekute kasvule ning hoiustele kogunenud säästude toel suurenenud laenuvõimekusele. Samuti on võlakohustuste suurenemist toetanud madalad intressimäärad ja hoiuste tugeva kasvu ning pankade kõrge kapitaliseerituse najal püsivad suur laenu-pakkumine. Samal ajal on laenumahtu kasvatanud kinnisvara ning viimase aasta jooksul ka erinevate kaupade ja teenuste hinna tõus. Peamisteks võla kiiret kasvu toetanud rahastamisallikateks on viimase aasta jooksul olnud kodumaised pangalaenu ja -liisingud (vt joonis 17), mis tõenäoliselt määravad koguvõla kasvutempo ka lähikvartalites.

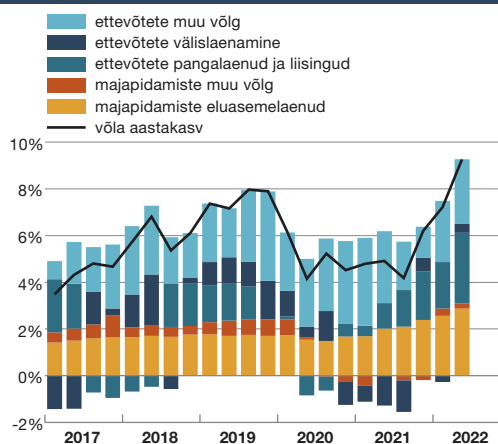
Pangalaenu kasvutempo kiirenes kolmandas kvartalis veelgi. Ettevõtetele ja majapidamistele pankade poolt väljastatud laenu ja liisingute maht kasvas 2022. aasta septembri lõpuks aastaga 12% (vt joonis 18). Laenuportfelli kasvu on viimastel aastatel vedanud peamiselt tugev nõudlus eluasemelaenu järele – eluasemelaenuportfell suurenes aastaga 12%. Ka nõudlus tarbimislaenu järele on püsitud küllaltki tugev, ehkki see laenuportfell on aastaga suurenenud mõeldukalt (7%), sest teisest pensionisambast välja makstud raha kasutati osaliselt tarbimislaenu tagasimaksmiseks. Ettevõtete pangalaenu ja liisingute kasv, nagu koguvõla omagi, hakkas kiirenema 2021. aasta viimasel kvartalis, jõudes 2022. aasta septembriks majapidamiste omaga sarnasele tasemele (12,5%).

Joonis 16. Reaalsektori võla aastakasv



Allikas: Eesti Pank.

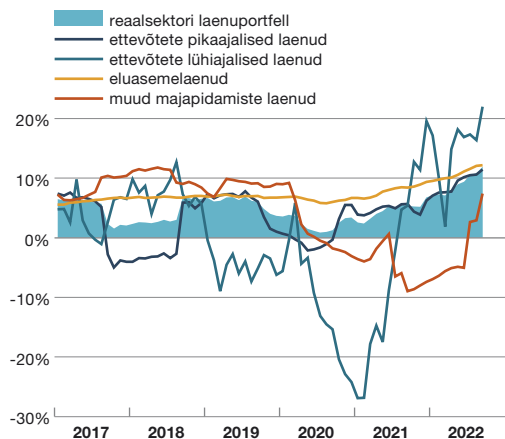
Joonis 17. Võlakasvu komponendid



Allikas: Eesti Pank.

Ettevõtete laenuportfelli kiirese kasvu andis peamise panuse kinnisvara- ja ehitussektori finantseerimine. Ehkki laenu aastakasvutempo kiirenes ka mitmes teises äri sektoris (vt joonis 19), on suure portfelliga kinnisvara- ja ehitussektoris aastane laenukasv püsitud üle 10% juba rohkem kui aasta. Selle tulemusena on kinnisvaraarendusega seotud tegevusalade osakaal

Joonis 18. Pankade laenuportfelli aastakasv lausegmentide kaupa



Allikas: Eesti Pank.

ettevõtete laenuportfellis kasvanud 41%ni, mis peegeldab laenuportfelli suurenenud kontsentratsiooni ning avatust väga tsükliliselt käituva elukondliku ja kommerts-kinnisvara turuga seotud riskidele. Tegevusmahude ja varude kasvu tõttu on sel aastal keskmiselt 19% võrra rohkem antud ka lühiajalisi laene, millest suurima osa moodustas ettevõtetele väljastatud arvelduskrediit.

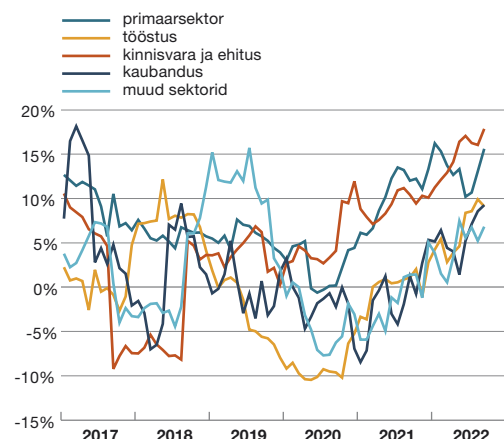
Uusi laene on eelmise aastaga võrreldes antud suuremas mahus kõigi peamiste äri-kinnisvara segmentide finantseerimiseks.

Kõige enam väljastati esimesel poolaastal laene ladude ja tootmispindade ning eluasemete arendusprojektide rahastamiseks. Selles segmentis kasvas laenumaht aastatagusega võrreldes üle kahe korra (vt joonis 20). Kommerts-kinnisvara laenukasvu on mõjutanud nii nõudluspoolsed tegurid kui ka ehitushindade hüppeline tõus ning madalad intressimäärad. Laenukasvu dünaamikas selles sektoris on mänginud rolli ka tugev pankadevaheline konkurents – väikepankade osakaal laenukäibes on viimasel paaril aastal kasvanud ligikaudu kolmandikuni.

Pankade laenu tingimused on soosinud laenu võtmist.

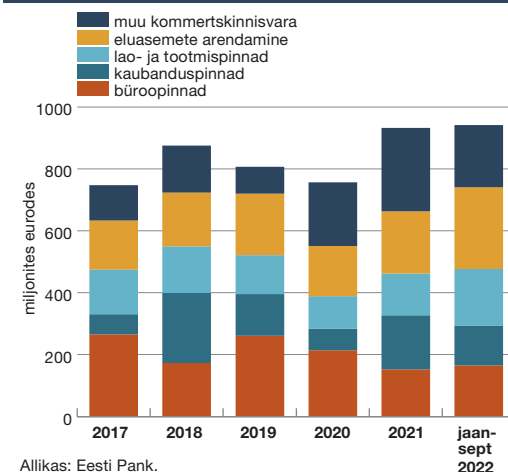
Pankade laenustandardid ja -tingimused on pankade laenu tegevuse uuringu põhjal mõnes pangas ettevõttele laenu puhul karmistunud, kuid pole tervikuna oluliselt muutunud. Pisut on leevenenud eluasemelaenu tingimused¹⁵. Tõusnud baasintressimäär ja pankadevaheline konkurents taustal on laenu intressimarginaalid langenud. 2021. aastast alates on vähenenud nii eluasemelaenu kui ka ettevõtetele väljastatud uute pikaajaliste laenu aasta keskmine intressimarginaal (vt joonis 21).

Joonis 19. Ettevõtetele antud laenu jäägi aastakasv majandussektorite kaupa



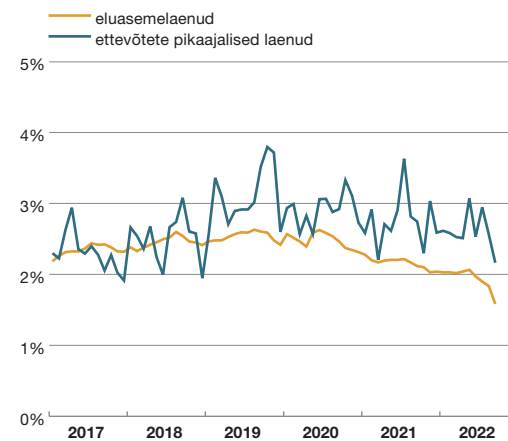
Allikas: Eesti Pank.

Joonis 20. Kommerts-kinnisvara eesmärgiga väljastatud pikaajalised laenud



Allikas: Eesti Pank.

Joonis 21. Keskmine intressimarginaal 6 kuu euribori suhtes



Märkus: Negatiivne euribor on arvestatud nulliks.
Allikas: Eesti Pank.

¹⁵ Eluasemelaenu tingimuste muutusi on põhjalikumalt käsitletud taustinfos 2.

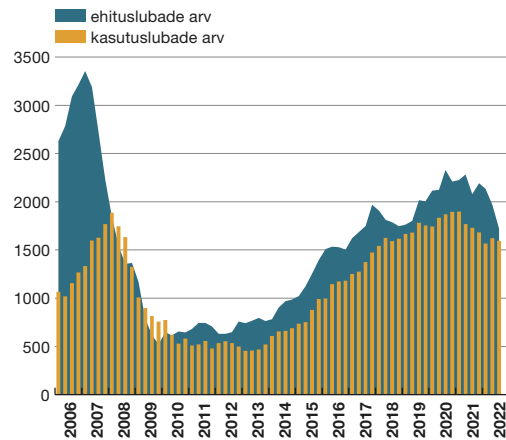
TUGEV NÕUDLUS KINNISVARATURUL ON KIIRENANUD MAJAPIDAMISTE VÕLA KASVU

Nõudlus eluasemeturul püsis 2022. aasta esimeses pooles tugev ja hindade kasv kiirenes. Nõudlust soodustasid keskmise palga hoogne kasv, kogunenud säästud ning ka teise samba pensionifondidest tehtud väljamaksed¹⁶. Pakkumine ei vastanud aga kasvanud nõudlusele. Uute elamispindade lisandumist on tagasi hoidnud ehitusmaterjalide hinnatõus ja tarneraskused (vt joonis 22). Järelturul võis pakkumise suurenemist hoida tagasi ka müüjate ootus, et eluasemete kiire hinnakasv jätkub edaspidigi. Nende tegurite koostmõjul kiirenes eluaseme hinnaindeksi aastane kasv statistikaameti andmetel 2022. aasta teise kvartali lõpuks 27%ni (vt joonis 23).

Kolmandas kvartalis nõudlus eluasemeturul vähenes ja hinnakasv pidurdus. Kiire inflatsiooni tõttu on tarbijate kindlustunne langenud ja majapidamiste ostujõud vähenenud, mistõttu on kahanenud ka nõudlus eluasemelaenude järele. Lisaks on teise samba väljamaksete mõju eluasemelaenu nõudlusele järjest nõrgemaks muutunud. Kinnisvara ostu-müüki vahendavate veebiportaalide andmetel on eluasemete pakkumine hakanud suurenema. Eluhoonetega tehtud tehingud vähenesid juba aasta alguses, septembris ja oktoobris jäi korteritega tehtud tehingute arv aastatagusest märgatavalt väiksemaks.¹⁷ Korteri keskmine hind jäi maa-ameti esialgsetel andmetel selle aasta kolmandas kvartalis eelmisega sarnasele tasemele. Enam on viimastel kuudel vähenenud uute korterite hind, mis on küll ka volatiilsem, sõltudes enam perioodi jooksul müüdud kinnisvara eripäradest, kuid pidurdunud on ka järelturu korterite hinnakasv (vt joonis 24).

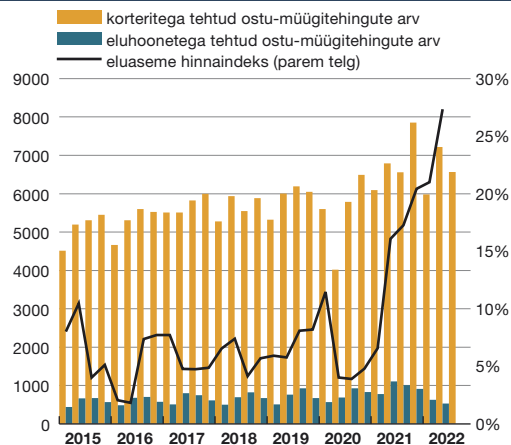
Elukondliku kinnisvara hindade kiire kasvu tõttu on eluasemeturg ülehinnatud. Eluasemehindade muutusi selgitatakse Eesti Panga mudelis sissetulekute, eluruumide arvu ja intressimäärade muutuste kaudu. Peamiseks eluasemehindade mõjutajaks on aastate jooksul olnud sissetulekute kasv. Eluruumide arvu suurenemise mõju on olnud väiksem. Intressimäärad on erinevatel perioodidel panustanud nii hindade kasvu kui ka kahanemisse. 2021. ja 2022. aastal

Joonis 22. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade arv (4 kvartali libisev keskmine)



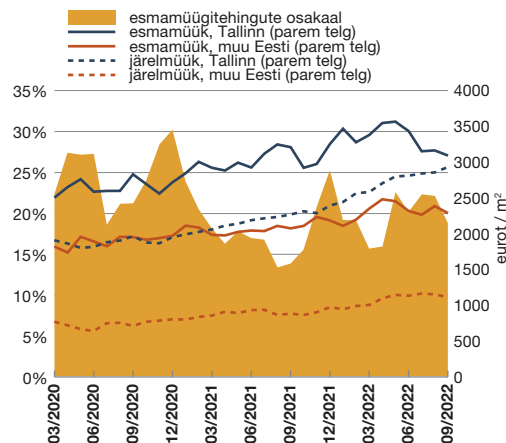
Allikas: statistikaamet.

Joonis 23. Eluasemehindade aastakasv ja ostu-müügitehingute arv kvartalis



Allikad: statistikaamet, maa-amet.

Joonis 24. Korteri esmamüügi osakaal tehingute mahus ning keskmine ruutmeetri hind

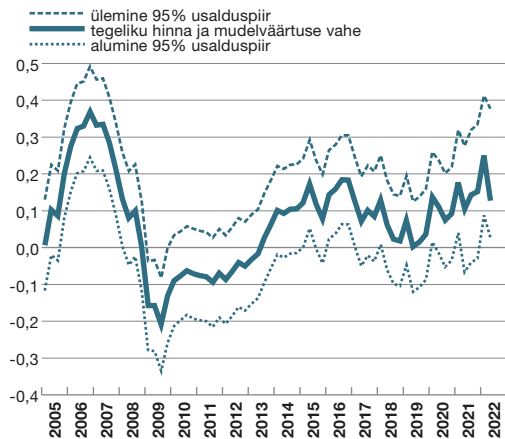


Allikas: maa-amet.

¹⁶ Alates 2021. aasta kolmandast kvartalist on majapidamised teisest sambast välja võtnud ligi 1,3 miljardit eurot.

¹⁷ Siinkohal tuleb arvestada, et 2021. aasta septembris tehti teise samba pensionifondidest esimene ja kõige suurem väljamakse, mis oluliselt suurendas eluasemeturul tehtud tehingute mahtu.

Joonis 25. Eluasemete üle- ja alahinnatus Eesti Panga põhimudeli järgi



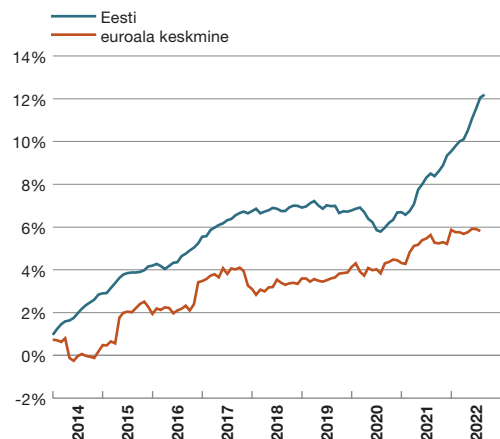
Märkus. Väärtus 0,1 tähistab 10% ülehinnatust.
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

toetas hinnakasvu sissetulekute hoogne kasv ning eluasemed olid mudeli järgi vähesel määral ülehinnatud (vt joonis 25). Viimastes kvartalites on ülehinnatust võimendanud kiire inflatsioon, mille tulemusel majapidamiste reaalsissetulekud vähenesid.

Aktiivse eluasemeturu ja kiire hinnakasvu juures on eluasemelaenude kasv sel aastal kiirenenud. Eluasemelaenude aastakasv ületas septembris 12%, mis on märgatavalt kiirem kui euroalal keskmiselt, kuigi ka paljude teiste euroala riikide eluasemeturg on aktiivne ja laenukasv küllaltki kiire (vt joonis 26). Tugeva nõudluse taustal väljastati 2022. aasta kolmandas kvartalis eluasemelaene arvuliselt 18% ning summana pea kolmandiku võrra enam kui aasta varem. (vt joonis 27). Tehinguaktiivsuse vähenemise mõju jõuab eluasemelaenude mahtu viitajaga, kuna osa laenudest väljastatakse uue, alles valmiva kinnisvara ostuks ning tugeva nõudluse faasis sõlmitakse ostukokkulepped sageli palju varem, kui laenusumma kasutusele võetakse. Kui 2020.–2021. aastal laenuvahendite kasutamine eluasemetehingute finantseerimiseks vähenes, siis käesoleval aastal on see taastunud pikemaajalise keskmise juurde (vt. joonis 28).

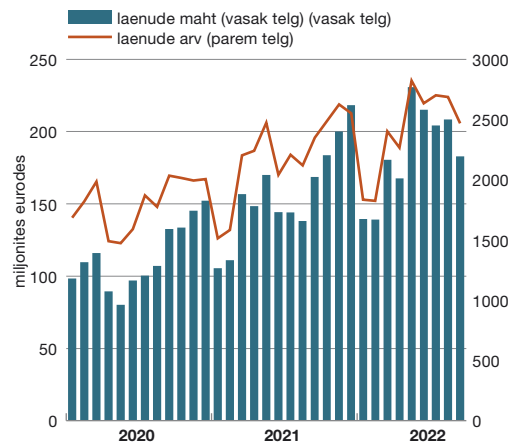
Sissetulekutest kiiremini kasvavate kinnisvarahindade ja suurenenud pankadevahelise konkurentsi tingimustes on ka Eesti Panga poolt pankade laenuingimustele seatud piirmäärade lähedaste laenude osakaal kasvanud. Eesti Pank on pankade väljastatavate laenude tingimustele kehtestanud piirmäärad, mis aitavad eluasemelaenuturgu tasakaalustada ja liigset laenukasvu piirata. Uute eluasemelaenude puhul on suurenenud selliste laenude osakaal,

Joonis 26. Eluasemelaenude portfelli aastakasv



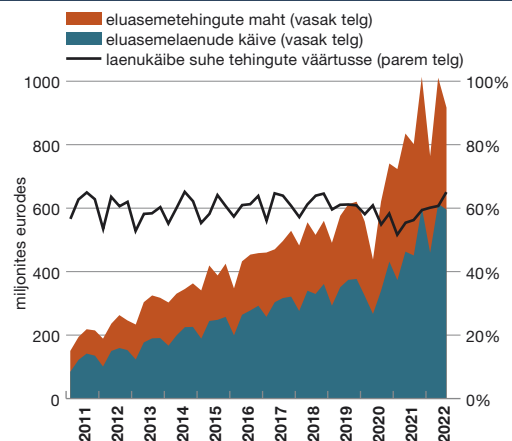
Allikad: Euroopa Keskpank, Eesti Pank.

Joonis 27. Kuu jooksul väljastatud eluasemelaenude maht ja arv



Allikas: Eesti Pank.

Joonis 28. Eluasemetehingute maht ja eluasemelaenude käive kvartalis



* Korterite ja eluhoonetega hoonestatud maa tehingud.
Allikad: maa-amet, Eesti Pank.

mille laenumaksed, arvestades intressimäärade võimaliku tõusuga, jäävad napilt alla piirmäära, mis on 50% laenuvõtja netosissetulekust. Samuti on suurenenud maksimaalse (30aastase) tagasimaksetähtajaga laenude osakaal (vt taustinfo 2). See võib viidata sellele, et uute laenuvõtjate profiil on muutunud keskmiselt riskantsemaks.

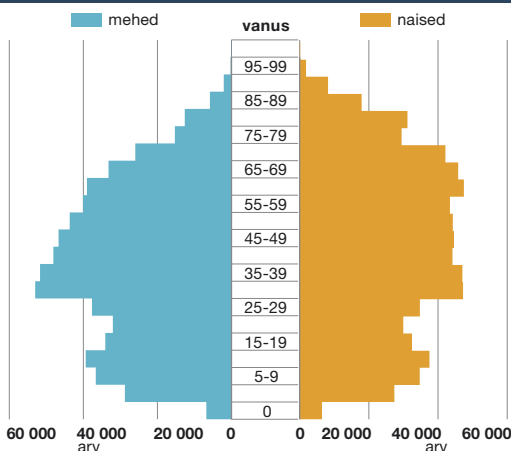
Ettevaates on eluaseme- ja eluasemelaenu nõudlust toetavate tegurite mõju nõrgenenud. Tarbijahindade kiire kasv on vähendanud kindlustunnet ning võimekust eluaset soetada ja eluasemelaenu võtta. Laenude teenindamise kulu on suurendamas baasintressimäärade tõus. Samas peaks üldine hinnakasv Eesti Panga septembriprognosis järgi juba järgmisel aastal hakkama leevenema, võimaldades sissetulekute tugeva kasvu jätkumise korral ajapikku majapidamiste ostujõu taastumist. Uute eluasemete pakkumine eeldatavasti ei suurene, kuna nõudluse vähenemine ja nii finantseerimis- kui ka muude kulude kasv on muutnud arendustegevuse kallimaks ning riskantsemaks. Samas võib järelturu pakkumiste arvu kasv nõudluse vähenedes hindu ka allapoole suruda. Seega võib oodata, et eluasemelaenude kasv küll jätkub, kuid senisest aeglasemalt.

Pikemaajaliselt toetab nõudlust eluasemeturul ka elanikkonna suurenemine. Eestis on oma kodu soetamise ikka jõudmas küll varasemast märksa väiksemaarvulisem põlvkond (vt joonis 29), kuid alates 2022. aasta veebruarist on Eesti elanikkond kasvanud enam kui 35 000 ajutise kaitse saanu võrra¹⁸. Elanikkonna kiire kasv suurendab esmalt küll pigem nõudlust üüripindade järele ja nende hinda, kuid võib oodata, et mõju kandub edaspidi ka eluasemeturule laiemalt.

KASVAVA VÕLAKOORMUSE TÕTTU ON PANKADEL TARVIS TAGADA PIISAVATE KAPITALIPUHVRITE OLEMASOLU

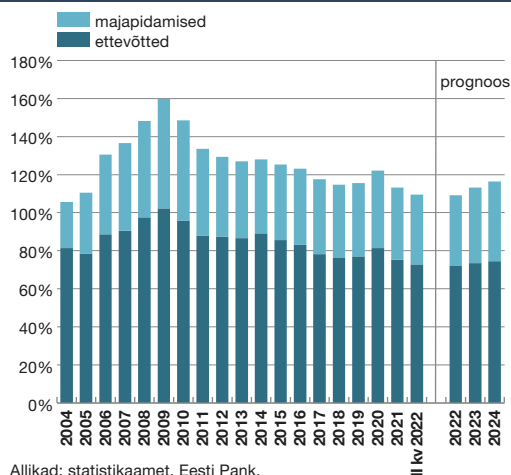
Vaatamata majanduskasvu väljavaate halvenemisele oli Eesti majapidamiste ja ettevõtete laenukasv ka suve lõpukuudel väga tugev, märkides tsükliliste riskide suurenemist. Laenukasvu võib pidada täiendavat riski tekitavalt suureks, kui see on püsivalt kiirem kui nominaalse SKP kasv ehk kui võlakoormus suureneb. Laenukasvu suuruse ja krediiditsükli hindamisel kasutab Eesti Pank kahe peamise näitajana reaalsektori võlakoormuse muutust ja võla

Joonis 29. Eesti rahvastikupüramiid, 2022



Allikas: statistikaamet.

Joonis 30. Reaalsektori võla ja SKP suhtarv



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

aastakasvutempo erinevust pikaajalisest, kaheksa aasta keskmisest nominaalsest majanduskasvust. Nende näitajate põhjal saab järeldada, et kiire laenukasvuga kaasnevad riskid on Eestis suurenenud.

- **Eesti reaalsektori võlakoormus on lähiaastatel kasvamas.** Vaatamata võla kiirele kasvule jätkus ka 2022. aastal võlakoormuse vähenemine ning teise kvartali lõpuks oli võla ja SKP suhtarv taandunud 2005. aasta 109% tasemele. Suhtarv vähenes suuresti seepärast, et järsult kiirenenud inflatsiooni tõttu on majanduse nominaalmaht tänava jõudsalt kasvanud. Lähtudes Eesti Panga septembriprognosisest on inflatsioon järgmistel aastatel väiksem ning mõõdukama majanduskasvu juures on oodata, et võlakoormus hakkab peagi järk-järgult suurenema (vt joonis 30).

- **Võla kasvutempo on majanduse pikaajalisest kasvust kiirem.** Täpsustatud andmetel oli reaalsektori võla aastakasv kaheksa aasta keskmisest nominaalsest majanduskasvust veidi kiirem juba 2021. aasta lõpus ning kasvuerinevus suurenes käesoleva aasta esimeses pooles veelgi. Eesti Panga septembriprognnoosi järgi jääb võla kasv kiireks ka järgmistel aastatel, ületades nii pikaajalist kui ka jooksva aasta SKP kasvu (vt joonis 31).

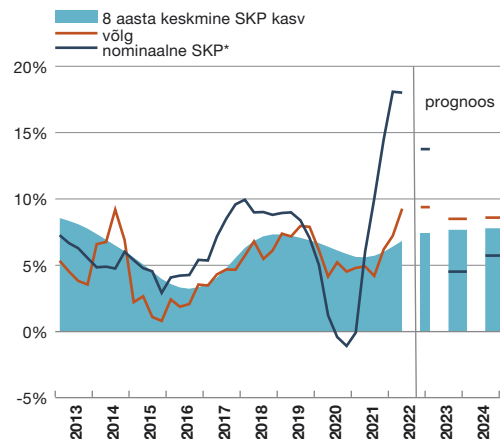
Sissetulekute tõusu ületav laenukasv suurendab reaalsektori haavatavust. Teisisõnu tähendab see, et ettevõtted ja majapidamised peavad olema valmis tulema toime suurema laenumaksoormusega. Kui makromajanduse olukord peaks ootamatult ja järsult halvenema, tekivad probleemid laenu tagasimaksmisega, mis on varasema liiga kiire laenukasvu tõttu potentsiaalselt suuremad. Seetõttu ongi tähtis, et pangad hoiaksid kiire laenukasvu perioodil täiendavaid omavahendeid, et tulevikus suurenevate laenukahjumitega toime tulla.

Finantssüsteemi vastupanuvõime kindlustamine on vajalik ka Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRB) hinnangul. 2022. aasta septembri lõpus välja antud hoiatuses¹⁹ rõhutas ESRB, et seoses tänava märkimisväärselt kasvanud riskidega tuleks liikmesriikidel kaaluda kõiki mikro- ja makrofinantsjärelevalve meetmeid, mis aitaks finantssüsteemi vastupanuvõimet kindlustada. Pangandussektori puhul tähendab see võimalusel tsükliliste kapitalipuhvrite suurendamist, kuid ka konservatiivset riskijuhtimist ja piisavat proviisoneerimist. Samuti tuleks pankadel kapitaliplaanides ja kasumijaotuse otsustes kasvanud riskidega arvestada.

Suur osa Euroopa riikidest on viimase paari aasta jooksul otsustanud vastutsüklilise kapitalipuhvri määra tõsta. Koroonaviiruse negatiivne mõju majandusele osutus enamikes riikides lühiajaliseks ning majanduslangusele järgnes tugev tõus, seda eriti laenude toel rahastatud kinnisvarasektoris. Tsükliliste riskide vastu on mitmed riigid rakendanud erinevaid makrofinantsjärelevalve meetmeid, sealhulgas tõstnud vastutsüklilise kapitalipuhvri määra. 30.09.2022 seisuga oli 18 Euroopa riiki otsustanud puhvrimäära tõsta nulltasemest kõrgemale. Enamikus neist riikidest jõustub kõrgem puhvrimäär lähima 12 kuu jooksul (vt joonis 32).

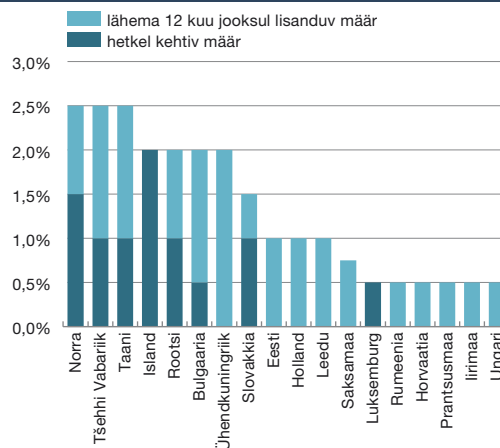
Pangad peavad krediidasutusepõhise kapitalipuhvri arvutamisel arvestama nii Eestis

Joonis 31. Reaalsektori võla ja nominaalse SKP aastakasv



* Libisev 4 kvartali SKP aastakasv.
Allikad: Eesti Pank, statistikaamet.

Joonis 32. Nulltasemest kõrgema vastutsüklilise kapitalipuhvri määraga Euroopa riigid (seisuga 30.09.2022)



Allikad: ESRB, BIS, Eesti Pank.

kehtestatud kui ka teiste riikide vastutsüklilise kapitalipuhvri määradega. Juhul kui Eestis tegutseval pangal on puhvrimäär kehtestanud riigis krediidiriskipositsioone ehk pank on väljastanud selle riigi residentidele näiteks seal tegutseva filiaali kaudu või otse piiriülevalt laenu, rakendub automaatselt üleilmne tunnustamise põhimõte. See tähendab, et nende positsioonide vastu peab pank hoidma vastavas määras täiendavaid omavahendeid. Sama põhimõtet peavad järgima välismaised pangad, kes on andnud laenu Eesti residentidele. Arvestades Eestis litsentseeritud pankade krediidiriskipositsioonide asukohta ning eeldades, et kõikide riikide puhvriõuded on jõustunud, on Eesti pangandussektori keskmine krediidiasutusepõhine vastutsüklilise kapitalipuhvri määr hinnanguliselt 0,88%.

¹⁹ https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/esrb.warning220929_on_vulnerabilities_union_financial_system-6ae5572939_en.pdf.

Eestis on pankadele kehtestatud vastutsüklilise kapitalipuhvri baasnõue, mille määr on 1%. Seda nõuet peavad pangad täitma alates 7. detsembrist 2022. Tegemist on puhvrimääraga, mis püsib tavaolukorras muutumatu ning selle roll on tagada pankade kapitalivaru makrokeskkonnast lähtuva süsteemse riski katmiseks. Kiire laenu- ja võlakooomuse kasv tähendab aga majandusele ja finantssüsteemile täiendavat riski, mida saab maandada puhvrinõude tsüklilise komponendi abil. Seni on see osa vastutsüklilise kapitalipuhvri nõudest olnud 0% tasemel, kuid lähtudes kord kvartalis krediidsükli kohta antavast hinnangust, võib Eesti Pank otsustada tõsta puhvrimäär baasnõudest kõrgemale. Tuleb silmas pidada, et selle meetme eesmärk ei ole pidurdada laenukasvu, vaid kindlustada pankadele täiendav kapitalivaru kriisilukordadeks. Pangad saavad kogutud kapitalipuhvrit laenukahjumite katteks alati kasutada. Lisaks võib Eesti Pank puhvrinõuet kiiresti vähendada, et pangad saaksid vabaneva kapitali toel jätkata ettevõtetele ja majapidamistele laenu andmist ning niiviisi leevendada kriisilukorras tekkida võivaid rahastamispingeid.

Krediidikasvu näitajatele tuginedes tuleks Eestis kaaluda vastutsüklilise kapitalipuhvri tsüklilise nõude tõstmist. Krediidsüklilist tulevad riskid on viimase aasta jooksul selgelt suurenenud ning laenuvõtjate suhteliselt hea laenuvõime (sh kiire sissetulekute kasv ning ettevõtete ja majapidamiste suhteliselt suured rahalised puhvrid) ja investeringuvajadus toetavad küllaltki tugeva laenukasvu jätkumist ka lähiaastatel. Samas toob majanduse jahtumine tõenäoliselt kaasa laenuaktiivsuse mõningase aeglustumise võrreldes 2022. aasta keskpaiga kõrge tasemega.

Lisaks on laenumahtu viimasel ajal paisutanud kõrged tootmis-, tarbimis- ja kinnisvarahinnad, mille mõju laenukasvu kiirendava tegurina aja jooksul nõrgeneb. Lähikuud annavad selgust selle kohta, mil määral ja kui kaua võib nõrgenenud kindlustunne nii Eestis kui ka välisriikides laenuaktiivsust tagasi hoida ning seega tsükliliste riskide edasise kuhjumise peatada. Juba toimunud kiire laenukasvuga seotud riskide katteks on aga tähtis, et pangad hoiaksid suuremat kapitalivaru.

Tänu pangandussektori heale seisule ei mõjutaks kapitalipuhvri nõude tõstmine eriti suurel määral laenude kättesaadavust. Eesti pangandussektor täidab kapitali- ja puhvrinõudeid hetkel piisava varuga. Lisaks toetab kapitaliseeritust pankade hea kasumlikkus, mis tänu rahaturuintressimäärade tõusule lähiajal tõenäoliselt veelgi paraneb. Arvestades ka enamiku pankade stabiilset rahastamisbaasi, püsib oht, et pangad hakkavad laenamist piirama, endiselt väike. Seega ei tohiks vastutsüklilise kapitalipuhvri määra vähene tõstmine majanduse rahastamisele märkimisväärset negatiivset mõju avaldada. Lisanduvat nõuet oleks kõigil süsteemsetel olulistel pankadel võimalik täita seni vabatahtlikult hoitavate omavahendite või kasumi arvelt. Pealegi jõustuks kõrgem nõue alles aasta pärast, mis jätab pankadele piisava ajavaru kapitali juurdekogumiseks. Kui kohustada panku osa omavahenditest lisaks säilitama, aitab see tagada, et kiire laenukasvu perioodil võetud krediidiriski realiseerumise korral oleks neil olemas vajalik kapital. Juhul kui majandusolukord Eestis halveneb määral, mis toob kaasa laenukahjumite järsu suurenemise või märkimisväärsed rahastamispinged, võib Eesti Pank puhvri tõstmise otsuse ümber vaadata.

Taustinfo 2. Pankade eluasemelaenu väljastamise tingimused ja makrofinantsjärelevalve nõuded

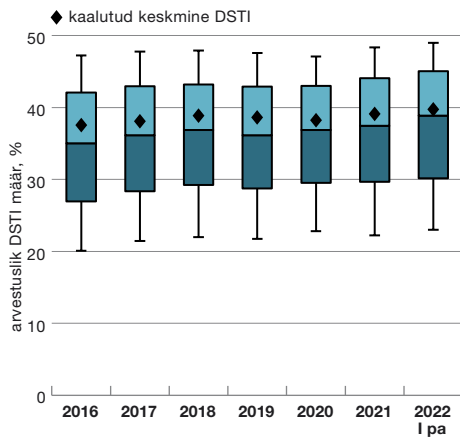
Eluasemelaene on sel aastal väljastatud mõnevõrra leebematel tingimustel kui varem. Selle põhjus on ühelt poolt kõrge laenuaktiivsuse taustal aset leidnud pankadevahelise konkurentsi suuremine. Teisalt võis tingimuste leevendamist põhjustada ka eluaseme keskmise hinna kiire tõus, mis tingib vajaduse suuremate laenude järele. Laenuitingimusi raamistavad Eesti Panga vastavad nõuded, mis aitavad tasakaalustada eluasemelaenuurgu ja takistavad laenubuumi teket.

Laenuteenindamise määra (DSTI²⁰) dünaamika viitab sellele, et riskantsemate laenude osakaal on suurenenud. Kasvanud on nii DSTI suhtarvu keskmine kui ka mediaanväärtus (vt joonis T2.1²¹), mis tähendab, et laenumakse moodustab üha suurema osa laenusaja sissetulekust. Märगतav tõus

20 DSTI (laenu põhiosa- ja intressimaksete suhe laenusaja netosissetulekusse) leitakse arvestusliku laenumakse põhjal, kus arvutustes kasutatud aastaintressimäär on vähemalt 6%.

21 Diagrammi alumine ja ülemine tipp viitavad vastavalt 10. ja 90. protsentile. Karp kajastab 2. ja 3. kvartiili.

Joonis T2.1. Uute eluasemelaenude jaotus arvestusliku DSTI suhtarvu järgi



Allikad: Eesti Pank, finantsinspeksioon.

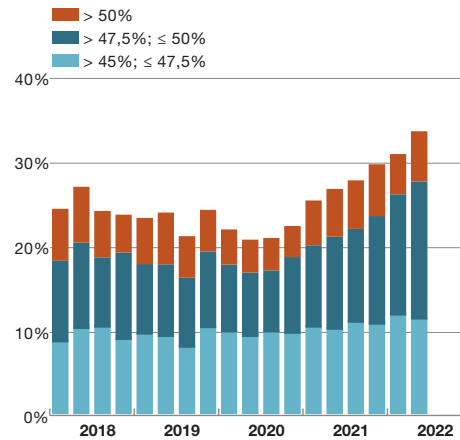
on toimunud DSTI piirmäära lähedases vahemikus 47,5–50%, kuhu kuulus 16% teises kvartalis väljastatud laenumahust (vt joonis T2.2).

Eluasemelaenude keskmine tähtaeg on pikenenud (vt joonis T2.3²²). Suurem muutus on aset leidnud alates 2020. aasta teisest poolest, mil eluasemehinnad kiiresti kasvasid. Üha rohkem laene on maksimaalse ehk 30aastase tagasimaksetähtajaga, mis peegeldab suurema osa laenuvõtjate soovi oma laenumaksekoormus võimalikult pika aja peale jaotada.

Laenusumma ja tagatise väärtuse (LTV) suhtarvus pole sel aastal märkimisväärset muutust toimunud. Kaalutud keskmine LTV on isegi veidi vähenenud ning madalamate LTV väärtuste jaotus laienenud (vt joonis T2.4²³). See võib viidata säästude suuremale kasutamisele või teise kinnisvara ostmise kasvule. Samuti on vähenenud KredExi käendusega laenude osakaal eluasemelaenudes: 2022. aasta teises kvartalis oli see 21% ehk ligi 10 protsendipunkti madalam kui 2020. aasta teises pooles saavutatud tippase. KredExi käenduste väljastamine uutele sihtgruppidele (lasterikkad pered ja maapiirkonna elanikud), millega alustati aprillis, on seni olnud tagasihoidlik ning ootuspäraselt on see esialgu pigem asendanud varasemaid käendustooteid.

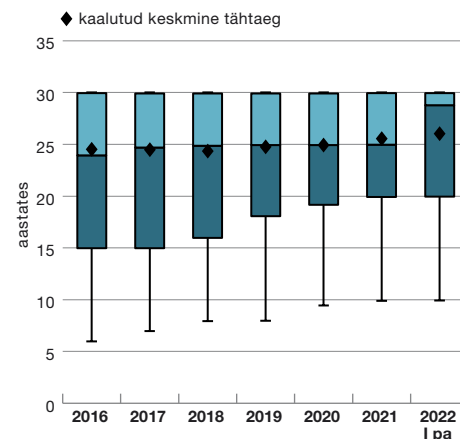
Üle 90% eluasemelaenudest antakse Eesti Panga kehtestatud piirmäärade raamides. 2022. aasta esimesel poolaastal kasutati erandeid ligi 6% laenude puhul, mida on märksa vähem,

Joonis T2.2. Kõrgema DSTI suhtarvuga laenude osakaal uutes eluasemelaenudes



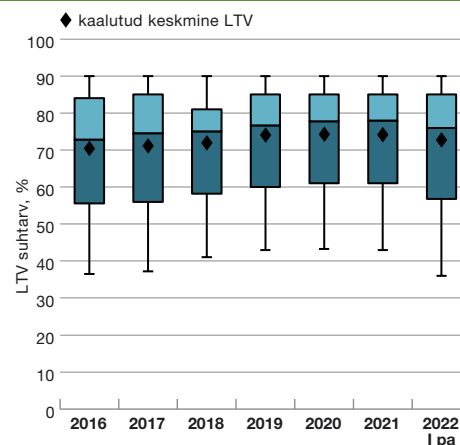
Allikad: Eesti Pank, finantsinspeksioon.

Joonis T2.3. Uute eluasemelaenude jaotus laenu tähtaja järgi



Allikad: Eesti Pank, finantsinspeksioon.

Joonis T2.4. Uute eluasemelaenude jaotus LTV suhtarvu järgi



Allikad: Eesti Pank, finantsinspeksioon.

²² Diagrammi alumine ja ülemine tipp viitavad vastavalt 10. ja 90. protsendiile. Karp kajastab 2. ja 3. kvartiili.

²³ Diagrammi alumine ja ülemine tipp viitavad vastavalt 10. ja 90. protsendiile. Karp kajastab 2. ja 3. kvartiili.

kui piirmääraga lubatud kuni 15% kvartali jooksul väljastatud laenude mahust (vt joonis T2.5). Valdava osa eranditest moodustas DSTI limiidi ületamine. Peamiselt kasutavad erandeid suured pangad, kellel on selleks teatav mastaabieelis. Väiksematel pankadel võivad mõne üksiku eluasemelaenu pisut erandlikumad tingimused tuua kaasa erandite piirmäära ületamise.

Hinnang Eesti Panga eluasemelaenuõuete piisavuse kohta

Laenude väljastamise tingimusi reguleerivad nõuded on peamiselt struktuurse iseloomuga, kuna nad avaldavad laenuurule pikaajalist stabiliseerivat mõju. Kiire laenukasvu korral on siiski võimalik piirmäärade muutmise kaudu nõudeid karmistada. Lisaks võivad muudatused ja täpsustused laenuõuetes olla vajalikud selleks, et kindlustada nõuete eesmärgipärane järgimine.

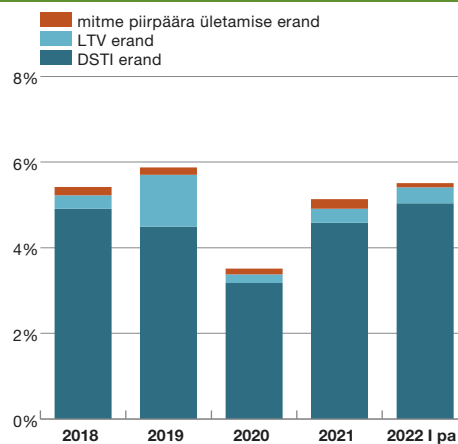
Eestis kehtestatud eluasemelaenuõuded on kinnistanud siinsel laenuurul laenuandmise põhimõtteid ning aidanud vältida liiga riskantset laenamist. Eesti eluasemelaenuõuded on mõne piirangu osas (nt DSTI piirmäär) teiste ELi riikidega võrreldes pigem konservatiivsemate seas. Lisaks tuleb silmas pidada, et tegemist on üldiste, kogu eluasemelaenuurule suunatud nõuetega, mis raamistavad pankade sisereeglitega kehtestatud tingimusi. Viimased võivad aga laenuvõtja karakteristikute (nt sissetulek, vanus, jne) või laenu eesmärgi (nt teise kinnisvara soetamine) suhtes olla piiravamad. Eesti Panga hinnangul on eluasemelaenuõuded struktuurse turuülese meetmena täitnud üldjoontes edukalt oma eesmärgi. Seejuures on need nõuded suures osas aidanud kiire kasvu sooviga pankade puhul ära hoida liiga leebete laenustandardite rakendamise.

Nõuete karmistamist Eesti Pank praegu vajalikuks ei pea. Kuigi eluasemelaenu kasvutempo on olnud väga kiire ning majapidamiste laenukoormus prognoosi järgi lähiaastatel suureneb, pidurdab liigset laenukasvu makromajandusliku keskkonna halvenemisega kaasnev laenuõudluse vähenemine. Kehtiv 50% DSTI piirmäär on laenuingimuste raamistamisel jätkuvalt adekvaatne ja tõhus meede. Tõusvate intressimäärade keskkonnas on oma olulisust tõestamas nõude kõrvaltingimus, et DSTI suhtarvu arvutamisel tuleb lähtuda 6% laenuintressimäärast või kahe protsendipunktilise intressilisaga määrast, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

DSTI piirmäära tõhusat rakendamist toetab ka Eestis kehtiv 30aastase maksimaalse laenukestuse nõue, mille karmistamine või leevendamine ei ole põhjendatud. Lisaks ei poolda Eesti Pank mõnes riigis levinud põhimõtet, et laene ei amortiseerita ning klient tasub pangale üksnes laenuintresse²⁴.

Klientidele vastutulemiseks on pankadel võimalik laenu andmisel rakendada erandeid (kuni 15% kvartalimahust), mida pangad on enamasti kasutanud vaid erandolukorras. Kogu laenuuru kohta on erandite kasutamise määr olnud väiksem, kui regulatsiooniga lubatud. Paindlikkus pankade laenuotsuste tegemisel aitab kaasa turu sujuvale toimimisele ning kindlustab põhiosas nõuete korrektse järgimise. Erinevaid ebastandardseid lahendusi ja olukordi saavad pangad käsitleda erandina, tegemata seejuures järeleandmisi kehtestatud nõuetes.

Joonis T2.5. Piirmäärasid ületavate eluasemelaenu osakaal



Allikad: Eesti Pank, finantsinspeksioon.

²⁴ Juhul kui Eestis mõni pank pakub eluasemelaenu väljastamisel kliendile maksepuhkust, tuleb DSTI piirmäära sellelegi-poolsest arvestada maksepuhkust arvesse võtmata.