

LIISA 2. LAENUMAKSETE PIIRMÄÄRA NÕUDE MÕJU ELUASEMELAENUDE MAHTUDELE

Eesti Pank kehtestas 2015. aasta märtsis nõuded, millega kommerts pangad peavad arvestavama eluasemelaenu väljastamisel: eluasemelaenu tagatuse ehk LTV (*loan-to-value*) piirmäär 85%, laenumaksete ehk DSTI (*debt service-to-income*) piirmäär 50% ja eluasemelaenu maksimaalne tähtaeg 30 aastat. Eesti Panga eluasemelaenu nõuded on struktuurse olemusega makrofinantsjärelevalve meetmed ning nende juurutamine 2015. aastal toimus keskkonnas, kus pankade laenuitingimused peegeldasid üsna adekvaatselt laenuuru pikaajalisi riske. Piirmäära nõuded kalibreeriti laenuitingimuste juures, mis raamistasid laenuuru käitumist olukordadeks, kus laenukasvu riskid suurenevad, näiteks kinnisvarahindade tõustes. Uurimistöös hinnatigi, kuidas on nõuded laenu väljastamist mõjutanud järgnevatel aastatel.²⁵

Eeldatavalt avaldab LTV piirmäär tõusvate kinnisvarahindade juures laenumahule väiksemat mõju kui DSTI piirmäär ning analüüsis keskenduti DSTI piirmäära mõju hindamisele 2016.–2021. aastal.²⁶ Kasutati jaotusfunktsioonide analüüsi, mis on levinud meetod poliitikameetmete mõju hindamisel.²⁷ Uute eluasemelaenu DSTI suhtarvu jaotusfunktsioonide põhjal hinnati, kui paljud laenajad võtsid laenu väiksema DSTI suhtarvuga, et vastata eluasemelaenu nõuetele, ning kui paljud laenajad loobusid või ei saanud laenu, kuna nende soovitud laenu DSTI suhtarv oleks ületanud piirmäära.

Eesti Pank kogub laenu põhiseid andmeid alates 2016. aastast ning kuna ei ole teada, milline oleks laenu DSTI jaotusfunktsioon ilma DSTI piirmäärata, simuleeriti hulk võimalikke jaotusfunktsioone, mis vastasid järgmistele eeldustele: 1) piirmäärata DSTI suhtarvu jaotusfunktsioon vastab normaaljaotusele; 2) laenu, mille DSTI suhtarv oleks ka ilma piirmäärata väiksem kui 50%, ei ole nõuete kehtestamisest mõjutatud, s.t nende laenu maht ei muutunud; 3) DSTI piirmäärast mõjutatud laenu, mis võeti uutelt tingimustel 50%st väiksema DSTI suhtarvuga, asuvad jaotusfunktsioonis piirkonnas, mis jääb DSTI mediaani ja 50% vahele. Teisest ja kolmandast eeldusest saab järeldada, et piirmäära kehtestamine muutis jaotusfunktsiooni kuju osas, kus DSTI suhtarv on mediaanväärtusest suurem, kuid ei mõjutanud jaotusfunktsiooni kuju osas, kus DSTI suhtarv on mediaanväärtusest väiksem.

Kõiki sobivaid simuleeritud piirmäärata DSTI suhtarvude jaotusfunktsioone võrreldi tegelike jaotusfunktsioonidega igas kvartalis ning arvatati laenu arv kahes segmendis: mediaanväärtusest kuni 50% piirmäärani, kuhu koondusid need laenajad, kes võtsid laenu eeldatavalt väiksemas mahus, mis viis laenu DSTI suhtarvu jaotuses allapoole 50% piirmäära, ja jaotuse paremas osas, kust on puudu need laenu, mida ei võetud kehtestatud piirmäära tõttu.

²⁵ Uurimistöõ avaldatakse Eesti Panga toimetisena nr. 4/2023: Kukkk, M., Levenko, N. ja Reigl, N. (2023) „Borrower-based policy measures in Estonia: the effects of debt-service-to-income ratio limits on new housing loans“.

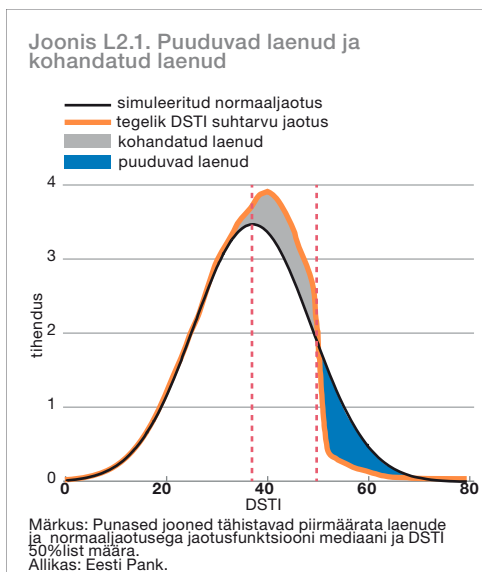
²⁶ DSTI 50% piirmäär kehtestati mitte tegelikule, vaid nn. arvestuslikule DSTI suhtarvule, mis arvestab ka intressimäära suurenemise võimalusega - DSTI suhte arvutuseks kasutatakse kas laenulepingus toodud aastast intressimäära, millele on lisatud 2 protsendipunkti, või aastaintressimäära 6% sõltuvalt sellest, kumb intressimäär on suurem.

²⁷ Põhjaliku ülevaate jaotusfunktsioonide kasutamisest poliitikameetmete analüüsidest annab Kleven, H.J. (2016). Bunching. Annual Review of Economics, 8, 235-464.

Jaotusfunktsioonide kasutamist illustreerib joonis L2.1, kus esimene segment on märgitud kui kohandatud laenud ja teine segment, kaotatud laenud, arvutatakse puuduvate laenude ja kohandatud laenude vahena.

Saadud tulemused on esitatud tabelis L2.1 aastate kaupa. Aastatel 2016–2021 mõjutas DSTI piirmäära kehtestamine hinnanguliselt 11% laenudest: ca 4–5% laenudest võeti väiksemas mahus ja ca 6% potentsiaalsetest laenudest jäeti võtmata. Kahe mõjutatud grupi osakaal on olnud kuue vaatluseluse aasta jooksul suhteliselt stabiilne.

Mõjutatud laenude arvu põhjal hinnati DSTI piirmäära mõju uute laenude mahule.²⁸ Tulemused on esitatud tabeli L2.1 parempoolses paneelis: aasta jooksul võetud uute eluasemelaenude maht on ligikaudu 10% väiksem, kusjuures väiksem maht on tingitud eelkõige laenajatest, kes ei võtnud laenu – kaotatud laenude tõttu on maht 8–9% väiksem. Kohandatud laenude tõttu, mida võeti väiksemas mahus, on uute eluasemelaenude maht 1–2% väiksem. Kuna piirmäärast mõjutatud laenude osakaal on püsunud aastate jooksul stabiilne, on vaadeldaval perioodil stabiilne püsunud ka mõju uute laenude mahule.



Tabel L2.1 DSTI piirmäärast mõjutatud laenud ja mõju uute eluasemelaenude mahule (%)

aasta	mõjutatud laenud			mõju uute laenude mahule (osakaal uutest laenudest)		
	kohandatud	kaotatud	kokku	kohandatud laenudelt	kaotatud laenudelt	kokku
2016	3,8	5,7	9,5	-1,3	-8,8	-10,1
2017	4,5	5,9	10,4	-1,9	-9,4	-11,3
2018	4,7	6,4	11,1	-1,5	-9,6	-11,1
2019	4,2	5,4	9,6	-1,0	-7,9	-8,9
2020	4,3	6,7	11,0	-0,6	-8,9	-9,5
2021	6,3	6,2	12,5	-0,8	-8,2	-9,0

Tabel L2.2 DSTI piirmäära mõju eluasemelaenude portfelli kogumahule

aasta	tegelik laenujääk (kehtiva DSTI piirmääraga)		simuleeritud laenujääk (ilma DSTI piirmäärata)		vahe % tegelikust laenujäägist
	miljon eurodes	aastane kasvumäär, %	miljon eurodes	aastane kasvumäär, %	
2015	6 323	4,3	6 437	6,1	1,8
2016	6 660	5,3	6 896	7,1	3,5
2017	7 106	6,7	7 499	8,7	5,5
2018	7 602	7,0	8 156	8,8	7,3
2019	8 118	6,8	8 811	8,0	8,5
2020	8 655	6,6	9 376	6,4	8,3
2021	9 449	9,2	10 438	11,3	10,5

²⁸ Mõju laenumahule on arvatud eeldusega, et mõjutatud laenude keskmine suurus oleks ilma DSTI piirmäärata sama, mis laenudel, mille DSTI suhtarv on piirmäärast kõrgem, s.t laenud, mis on saanud nõuetest erandi.

Uute eluasemelaenude väiksema mahu põhjal arutati DSTI piirmäära mõju eluasemelaenuportfelli kogumahule. Selle aastakasv on aastatel 2016–2021 olnud hinnanguliselt 1,5–2 pp võrra väiksem ning 2021. aasta lõpuks oli eluasemelaenuportfelli kogumaht ligikaudu 10% väiksem, kui see oleks olnud DSTI piirmäära nõudeta. Analüüsist saab järeldada, et DSTI piirmäära nõue on olnud tõhus meede laenamisega seotud riskide vähendamisel ning stabiilne mõju on aastate jooksul püsinud. Seda nii ajavahemikul 2016–2019, mil palgad kasvasid samas tempos kinnisvarahindadega kui ka aastatel 2020–2021, kui kinnisvarahindade kasv ületas märkimisväärselt palgakasvu.