

HINNANG HÜPOTEEKLAENUDE KESKMISELE RISKIKAALULE KEHTESTATUD 15% ALAMPIIRI NÕUDE SÄILITAMISE KOHTA (JUULI 2023)

KOKKUVÕTE

Alates 30. septembrist 2019 kehtib Eestis makrofinantsjärelevalve nõue, mille kohaselt peab sisereitingute meetodit (*Internal Ratings Based (IRB) approach*) kasutavate pankade (edaspidi IRB-pangad) Eesti residentidele antud hüpoteeklaenude keskmine riskikaal olema riskiga kaalutud vara arvutamisel vähemalt 15%. 2023. aasta kevadel tehtud hindamise tulemusena otsustas Eesti Pank, et pikendab alates 30. septembrist 2023 nõude kehtivust kahe aasta võrra.

Nõude pikendamise põhjendus. Meetme kehtestamise tinginud süsteemne risk ei ole viimaste aastate jooksul vähenenud. Kiire laenukasvu tõttu on majapidamised haavatavamad ja eluasemete hinnakasv on toonud kaasa ülehinnatuse suurenemise. Püsib oht, et IRB-pankade sisemudelitel põhinevad riskikaalud ei arvesta ettevaates piisavalt süsteemse riski võimaliku realiseerumisega. Kehtestatud alampiiri nõue aitab ära hoida selle, et kapitalinõuete arvestamisel kohaldatavad riskikaalud langevad liiga palju.

Riskikaalu alampiiri määr	15%
Riskipositsioon	Kinnisvaraga tagatud jaenõuded Eesti residentide vastu
Ullatus	Sisereitingute meetodit kasutavad pangad individuaalselt ja konsolideeritud alusel
Otsuse 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

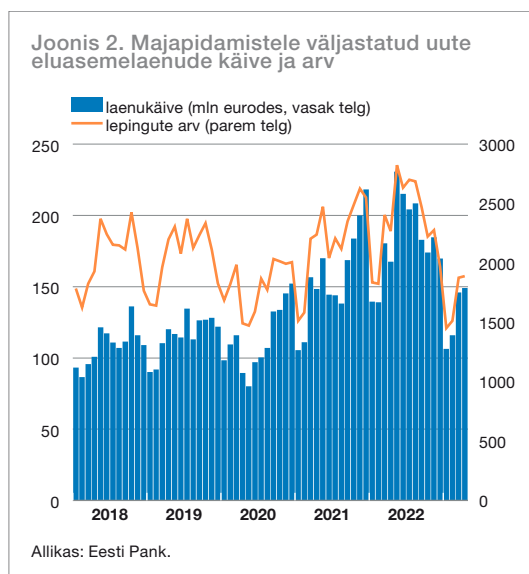
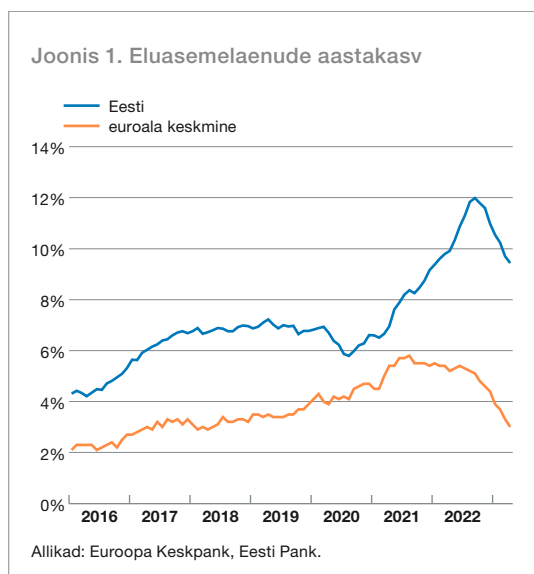
Meetme kirjeldus. Eestis tegutsevad IRB-pangad peavad alates 30. septembrist 2019 kasutama riskiga kaalutud vara arvutamisel kasutama Eesti residentidele antud hüpoteeklaenude ehk kinnisvaraga tagatud jaenõuete portfelli puhul vähemalt 15% keskmist riskikaalu. Alampiiri nõue kehtib selliste laenude portfelliga,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

Eesmärk ja põhjused. Meetme eesmärk on kindlustada pankade vastupanuvõime eluasemelaenu-dega seotud riskide suhtes. Nõue kehtestati 2019. aastal seetõttu, et samal ajal, kui eluasemelaenudega seotud riskid olid püsivalt kiire laenukasvu tõttu keskmisest suuremad, 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 riskikaaludega hinnatakse riske liiga väikeseks, võib tekkida oht, et pangad ei hoia eluasemelaenudega seotud tulevaste riskide katteks piisavalt kapitali. Kuna eluasemelaenu moodustavad olulise osa pankade varadest ning IRB-pangad märkimisväärse osa Eesti eluasemelaenu-turust, suurendaks riskikaalude liiane langus riske Eesti finantsstabiilsusele.

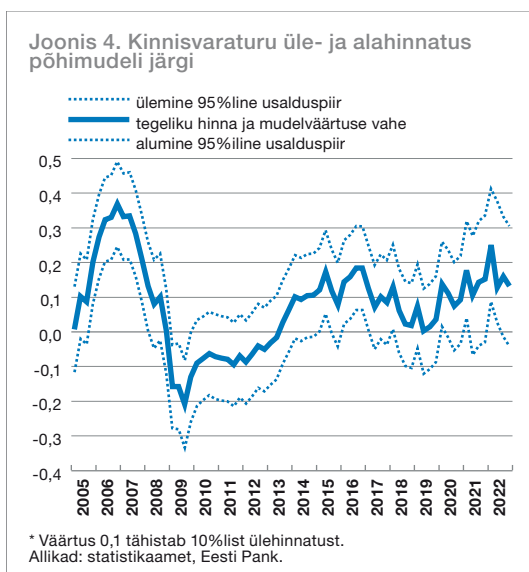
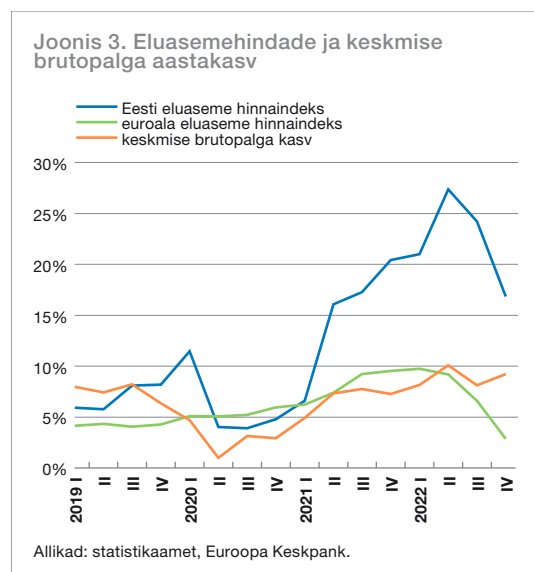
2. SÜSTEEMSE RISKI ARENG

ELUASEMELAENUD JA MAJAPIDAMISTE VÕLAKOORMUS

Eesti finantsstabiilsuse üks olulisemaid haavatavusi on seotud eluasemelaenude kiire kasvuga. Eesti pankadest väljastatud eluasemelaenude jäägi aastakasv oli ligi 7% juba 2017.–2019. aastal. 2020. aasta kevadel puhkenud COVID-19-pandeemia mõjudest taastus kinnisvaraturg kiiresti ja järgnevad kaks aastat kujunesid erakordselt aktiivseks. 2022. aasta sügiseks kiirenes eluasemelaenude aastakasv 12%ni (vt joonis 1). Eluasemenõudlusele andsid hoogu majapidamiste sissetulekute kiire kasv, kogunenud säästud ja soovijatele avanenud võimalus võtta kasutusele II pensionisambasse kogutu. Laenuõudlust soodustasid ka rekordmadalale langenud intressimäärad¹. Arvult väljastati eluasemelaene nii 2021. kui ka 2022. aastal ligi 15% enam kui varasematel aastatel (vt joonis 2).



Koos nõudlusega kasvasid kiiresti ka kinnisvarahinnad. 2021. ja 2022. aastal kasvasid eluasemehinnad majapidamiste sissetulekutest märksa kiiremini (vt joonis 3.) 2022. aasta III kvartalis olid kinnisvarahinnad peaaegu veerandi võrra kõrgemad kui samal ajal aasta tagasi. Eesti eluasemete hinnakasv ületas märkimisväärselt euroala keskmist eluasemete hinnakasvu. Vastavalt Eesti Panga mudelile, millega analüüsitakse kinnisvaraturu üle- või alahinnatust, olid eluasemed 2022. aastal keskmiselt 10–15% ülehinnatud (vt joonis 4).



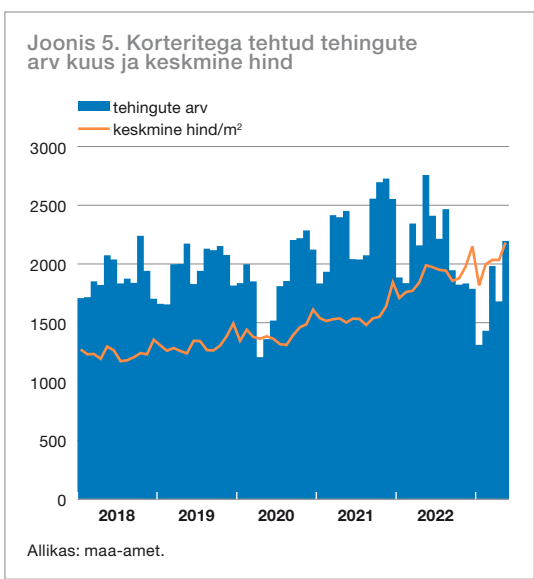
1 Vt pikemalt: [Finantsstabiilsuse Ülevaade 1/2023](#).

Eluasemehinna kiire kasv kasvatas ka keskmist laenusummat ja laenumaksekoormust.

2022. aastal suurenes märgatavalt selliste laenude osakaal, mille laenumaksed jäid intressimäärade võimaliku tõusuga arvestades² napilt alla Eesti Panga seatud piirmäära. Viimase kohaselt ei tohi kuine laenuteenindamiskulu ületada 50% laenuvõtja netosissetulekust. Kasvas ka maksimaalse ehk 30-aastase tähtajaga laenude osakaal, mis samuti viitab, et uued laenud on väljastatud kõrgema riskiprofiiliga.

Üldine hinnatõus, kindlustunde vähenemine ja euribori järsk kasv aasta teisel poolel jahutasid nõudlust, kuid 2023. aasta kevadised andmed näitavad nõudluse järkjärgulist taastumist.

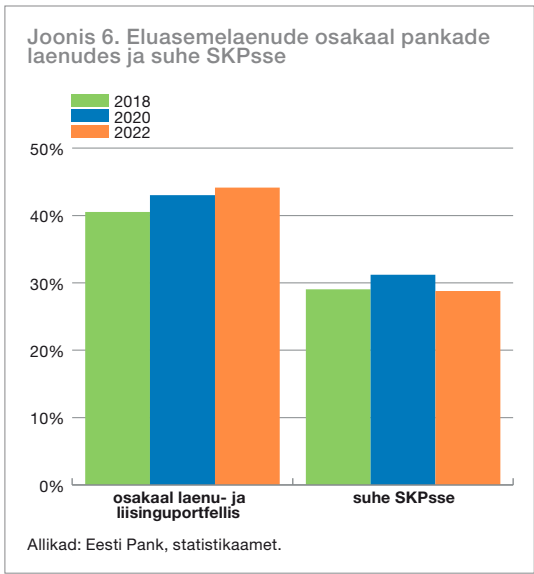
2023. aasta mais jäi tehingute arv möödunud aastast küll veel pisut madalamaks, kuid ostetud-müüdud korterite keskmine hind ületas mullust näitajat pea kümnendiku võrra (vt joonis 5).



ELUASEMELAENUDE OSAKAAL JA TURU KONTSESTRATSIOON

Eluasemelaenude osakaal pankade laenuportfellis on suur. See teeb pangad tundlikuks asjaolude suhtes, mis mõjutavad majapidamiste maksevõimet või kinnisvaraturgu ebasoodsalt. Võrreldes 2020. aastaga suurenes eluasemelaenude osakaal reaalsektori laenudes protsendipunkti võrra, 44%ni. Eluasemelaenude suhe SKPsse oli 2022. aasta lõpus 29% (vt joonis 6).

Endiselt on kõrge ka eluasemelaenude kontsentratsioon. Kaks IRB-panka on väljastanud ligi kolmveerandi eluasemelaenude kogumahust. Kuigi viimastel aastatel on suuremad pangad eluasemelaenude turuosa mõnevõrra loovutanud, annavad need kaks panka jätkuvalt ligi kaks kolmandikku uutest laenudest. Seega, kui suure turuosaga IRB-pangad riske alahindavad, võib juhtuda, et nende kapitalipuhvrid on ebapiisavad – see aga mõjutaks laiemalt kogu majanduse rahastamist.



EESTI PANGA RISKIHINNANG

Kiire laenukasvu püsimine suurendab riske pangandussektorile. Eesti Panga 2023. aasta kevadprognoosi kohase majandusarengu puhul ei kaasne majapidamiste maksevõimele märkimisväärsed tagasilööke ning lähiaastatel jätkub eluasemelaenude kasv mõõdukalt tugevas tempos. Kasvu taastumine sõltub majapidamiste kindlustundest ja rahalisest olukorrast. Euribori oodatust suurem tõus võib nõudlust siiski mõnevõrra jahutada. Teisalt toetavad tugev tööturg ning jätkuv palgakasv eluasemete taskukohasuse taastumist.

Majanduskasvu aeglustumise taustal märgib hiljutine tugev laenukasv riskide suurenemist. Eesti Panga prognoosi kohaselt inflatsioon tänava aeglustub. Mõõdukama majanduskasvu juures võib

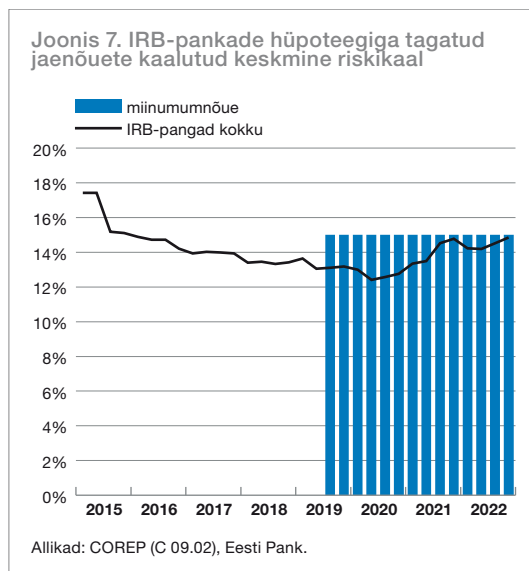
² Eesti Panga kehtestatud nõuete järgi leitakse laenumaksete ja sissetuleku suhtarv ehk DSTI arvestusliku laenumakse põhjal, kus arvutustes kasutatud aastaintressimäär on 6% või tegelik intressimäär, millele on lisatud 2 protsendipunkti – sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

majapidamiste võlakooormus hakata taas suurenema. Majapidamised peavad seega tulema toime suurema laenumaksekoormusega. Üldine hinnatõus ja intressikulude kasv on samal ajal vähendanud majapidamiste sääste. Kui majanduskeskkond peaks ootamatult halvenema, võib mõju pankadele osutada seeläbi suuremaks.

3. RISKIKAALUDE DÜNAAMIKA JA MEETME VAJADUS

Eestis tegutsevate IRB-pankade hüpoteeklaenude **kaalutud keskmine** riskikaal oli 2022. aasta lõpus sisemudelite põhjal arvatuna 14,9%. Pärast mitmeaastast langust stabiliseerus keskmine riskikaal 2020. aastal allpool 13% taset. Seejärel riskikaalud aga tõusid ning alates 2021. aasta teisest poolest on IRB-pankade keskmine näitaja püsinud 14%st kõrgemal (vt joonis 7).

Pankade sisemudelite põhjal leitav riskikaal võtab arvesse seda, kui suur on olnud eluasemelaenude kahjus mõõdunud aastatel. Keskmise riskikaalu langust saab peamiselt põhjendada sellega, et Eesti majanduskeskkond oli viimase rohkem kui kümne aasta jooksul üldjoontes soodne. **NPLide** (*non-performing loans*) osakaal on edasi vähenenud ka viimastel aastatel; 2022. aasta lõpus moodustas see 0,3% IRB-pankade hüpoteeklaenude kogumahust. Pangandussektoris tervikuna on hüpoteeklaenude keskmine probleemplaenude osakaal vähenenud kahe aasta taguselt 1,5%lt 0,4%le.



Hüpoteeklaenude riskikaalude langust on aidanud piirata Eesti Panga kehtestatud alampiiri nõue. Eesti Pank kehtestas alates 30. septembrist 2019 IRB-pankade hüpoteeklaenude keskmisele riskikaalule 15% alampiiri nõude põhjendusel, et riskikaalude langustrend ei pruugi adekvaatselt peegeldada eluasemelaenudega seotud riske. Täna sellest ebasoodsama majanduskeskkonna puhul võib majapidamiste võime oma laenukohustusi täita märkimisväärselt halveneda 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 seatud 15% alampiir suurendas IRB-pankade kapitalinõuete aluseks olevaid riskivarasid 31. detsembri 2022. aasta seisuga kokku 196 miljoni euro võrra. Koondvaates oli mõju kapitali adekvaatsuse suhtarvule hinnanguliselt 0,6 protsendipunkti. Mõlemad IRB-pankad hoidsid 2022. aasta lõpu seisuga Eestis märkimisväärses mahus kapitalipuhvreid, millest piisab nõude täitmiseks varuga: kaalutud keskmisena ületas IRB-pankade nõuet arvestav kogumava-hendite suhtarv 26,5%.

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 alampiiril olnud märkimisväärselt mõju pankade tegevusele teistes valdkondades, näiteks ettevõtete rahastamisele. Samuti ei ole nõue piiranud eluasemelaenude väljastamist, kuna pankade omavahendid on ületanud kapitalinõudeid piisava varuga.

PIIRIÜLENE MÕJU

Meetme piiriülene mõju on väga väike. Nõue ei laiene Eestis filiaalidena tegutsevatele ega teistest riikidest piiriüleselt teenuseid osutavatele pankadele. 2022. aasta lõpus tegutses Eesti turul viis välispangafiliaali, kes olid väljastanud ligi 1% eluasemelaenude agregeeritud portfelli mahust. Kuna filiaalide aktiivsus Eesti eluasemeturul on olnud suhteliselt tagasihoidlik, ei ole Eesti Pank pidanud vajalikuks nõude kaaskendamist (*reciprocity*) filiaalide päritoluriikides. Teiste liikmesriikide pankadest on eluasemelaene pakutud väga vähe, mistõttu ei avalda see kohalikule laenu turule erilist mõju.