

Pankadevaheline konkurents Eesti laenuturul

TEEMAPABERID



Eesti Pank
EUROSÜSTEEM

1/2024

DOI: 10.23656/24613800/012024/0208
ISBN 978-9916-710-13-5 (pdf)
Eesti Pank. Teemapaberid, ISSN 2461-3800; 1/2024 (pdf)

Toimetanud
Kujundanud

Mare Vahter
Urmas Raidma

PANKADEVAAHELINE KONKURENTS EESTI LAENUTURUL

Jana Kask, Timo Kosenko, Taavi Raudsaar

LÜHIÜLEVADE

Teemapaberis analüüsitakse pankadevahelise konkurentsi toimimist Eesti laenuturul. Siinsel väga väikesel turul määrab konkurentsi olemuse väljakujunenud oligopoolne turustruktuur, kus domineerib väike arv suuri panku. Ehkki viimase paarikümne aasta jooksul on olnud nii suurema kui ka väiksema konkurentsihedeusega perioode, võib konkurentsi Eesti laenuturul hinnata üldiselt nõrgemaks kui suures osas teistes arenenud riikides. Sellele viitavad pikaajalises vaates kallim laenuhind ja samal ajal pangandussektori püsivalt suur kasumlikkus. Laenuvõtjate jaoks on nõrgem konkurents peamiselt väljendunud kõrgemas laenuhinnas, mis aga pole laenude kättesaadavust takistanud. Kuigi pangandussektori kasumlikkus on laenupakkumisvõime ja finantsstabiilsuse seisukohast tähtis, tuleks siiski vältida olukorda, kus laenude kõrgem hind kahjustab majanduse konkurentsivõimet ja kasvu.

Teemapaberis leitakse, et konkurentsi suurendamise võimalusi tuleb Eestis otsida eelkõige laenupakkumise efektiivsemaks muutmisest. Koos Finantsinspeksiooni spetsialistidega tehtud analüüsis jõutakse järeldusele, et eluasemelaenu refinantseerimine teises pangas võiks ja saaks olla lihtsam ja laenuvõtja jaoks soodsam. Samuti peaks laenuvõtjal olema võimalik valida, millise viiteintressimääraga laenuintressimäär siduda ning tehtud otsust eluasemelaenu tagasimakseperioodi kestel lihtsasti ja soodsalt muuta. Väiksemad tehingukulud, suuremad võimalused laenuhinna kujundamisel ja laenuvõtjate parem informeeritus saaksid parandada laenuturu toimimist ning ühtlasi soodustada pankadevahelist konkurentsi.

JEL klassifikatsioon: G21, D43, L11

Märksõnad: laenuturg, konkurents, oligopoolne turg, kontsentratsioon, kasumlikkus, intressimarginaal, laenulepingu üleviimine, viiteintressimäär

Teemapaberi autorite arvamused ei pruugi ühtida Eesti Panga ametlike seisukohtadega.

Täname Teele Jürjerit ja Kadri Kaljastet Finantsinspeksioonist ning Indrek Saaparit Eesti Pangast, kes andsid analüüsi koostamiseks vajalikke sisendeid. Lisaks soovime tänada endisi ja tänaseid pangajuhte ning võtmeisikuid, keda intervjuudes küsitlesime ning kelle arvamused ja hinnangud toetasid analüüsi turupraktikal põhineva vaatega.

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. EESTI PANGANDUSTURU STRUKTUUR JA KONKURENTS	6
Taustinfo 1. Globaalse finantskriisi järel otsustas mitu suurt pankka Balti turult lahkuda.....	8
Taustinfo 2. Panga tegevusloa saamise nõuded	12
2. PANKADE KASUMLIKKUS, KONKURENTS JA LAENUTURU TOIMIMINE.....	14
Taustinfo 3. Laenude hinnastamine peab olema riskiga seotud ja kulupõhine	21
3. LAENULEPINGUTE SÕLMIMISE JA MUUTMISE PAINDLIKKUS NING EFEKTIIVSUS	23
3.1. Laenulepingu üleviimine teise pankka	23
3.2. Viiteintresside piiratud valik ja lepingu muutmise vähene paindlikkus	27
KOKKUVÕTE JA JÄRELDUSED	31

SISSEJUHATUS

Eesti pankade väga hea kasumlikkus ning samal ajal euroala keskmisega võrreldes valdavalt kõrgemad laenuintressimäärad ja üksikute suurte pankade domineerimine on Eesti ühiskonnas aeg-ajalt tekitanud küsimusi, kas siinsel turul on konkurents piisav. Kui laenuturul on konkurents liiga nõrk, võib see anda tagasilööke majanduse konkurentsivõimele ning mõjuda negatiivselt majanduskasvule.

Konkurents liigub tandemis efektiivsusega, ehk laenuturu kontekstis majanduse rahastamise efektiivsusega. Seega tuleks konkurentsi toimimist hinnata eelkõige selle järgi, kas laenud on riske arvestades kättesaadavad, kas finantsvahendus toimib kulusid silmas pidades tõhusalt ja kas on tagatud turu dünaamiline areng. Samal ajal on tähtis silmas pidada, et suurema konkurentsi poole püüeldes ei tohi ohtu seada finantsstabiilsust. Liiga leebete laenutingimuste puhul on suurem oht tasakaalustamatuse tekkeks laenu- ja kinnisvaraturul. Samuti võib liiga madalatest laenumarginaalidest tuleneva väiksema kasumlikkuse tõttu kannatada pankade kapitaliseeritus ning seega ka nende laenupakkumise võime.

Käesoleva teemapaberi eesmärk on analüüsida konkurentsi toimimist Eesti pangandussektoris ja kaardistada võimalikke kitsaskohti. Analüüsi põhifookuses on eluasemelaene ja ettevõtete investeerimislaene puudutava konkurentsi hindamine.

Analüüsi koostamisel tugineti pankade konkurentsi kohta varem avaldatud teoreetilistele ja empiirilistele uurimustöödele ning kasutati nii Eesti Panga kui ka teiste keskpankade ja rahvusvaheliste organisatsioonide statistikat. Lisaks viidi läbi kümme intervjuud peamiselt endiste, aga ka mõnede tänaste Eesti pangajuhtide ja võtmeisikutega.

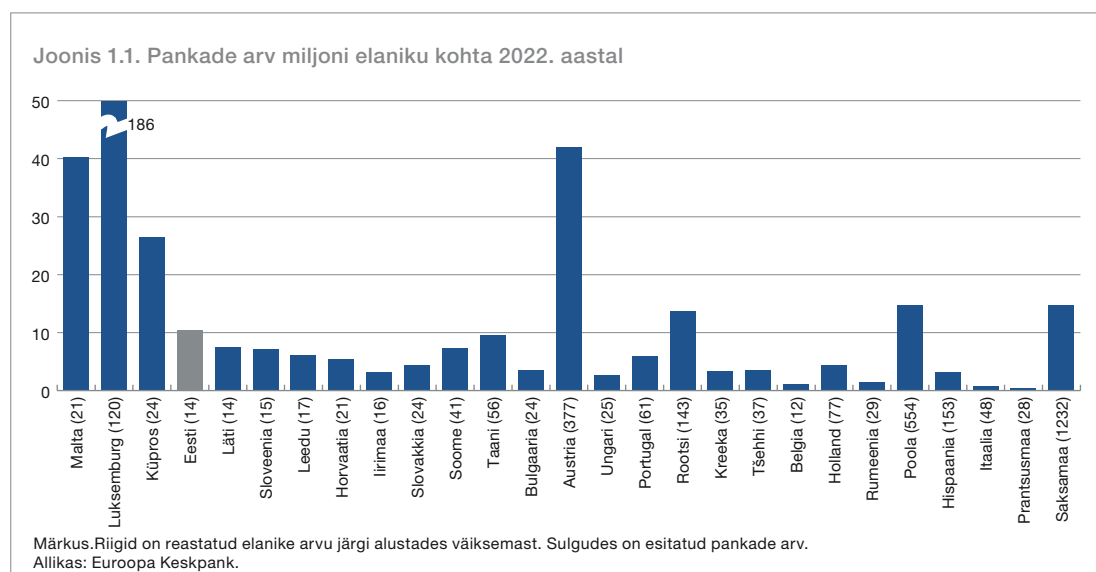
Teemapaber koosneb kolmest osast. Esimeses osas käsitletakse Eesti pangandusturule iseloomulikke jooni ning muutusi pangandussektori struktuuris ja kontsentratsioonis. Struktuuri tegurid määravad suu- resti selle, kui atraktiivne on turg uutele sisenejatele ja milline on pankade motivatsioon ja võimalused muuta konkurentsi dünaamikat. Teises osas analüüsitakse konkurentsi mõju pankade kasumlikkusele ning laenumarginaali kujunemisele. Samuti hinnatakse, kas konkurents on piisav, et tagada laenude kättesaadavus. Kolmas osa keskendub laenusajate mobiilsust ja laenutoodete valikut puudutavatele teemadele. Tähelepanu keskmes on eluasemelaenulepingute refinantseerimise kulud ning pankade vähene huvi pakkuda kliendile viiteintressimäära ja selle muutmise võimalusi. Kokkuvõttes esitatakse analüüsi põhijäreldused ning mõned võimalused, mis võivad muuta laenude refinantseerimise, lepingute muutmise või intressimäära valiku kliendi jaoks kasulikumaks, aidates ühtlasi kaasa konkurentsi suurenemisele.

1. EESTI PANGANDUSTURU STRUKTUUR JA KONKURENTS

Pangandus on suures osas riikides oligopoolne, mis tähendab, et üksikud suured pangad kontrollivad märkimisväärset osa riigi pangandustegevusest. Panganduse konkurentsi käsitlevates teoreetilistes ning empiirilistes uurimustöodes on jõutud järeldusele, et oligopolistlik pangandussektor aitab ühiskonnas heaolu maksimeerida. Ehkki võiks ju eeldada, et pankade suurem arv tähendab ka majanduses suuremat laenumahtu ja klientidele soodsamaid laenutingimusi, toob pankade rohkus siiski kaasa negatiivseid kõrvalmõjusid. Peamiselt võivad need avalduda üleküllastumiskanali (*market congestion channel*) ja likviidsuskanali (*liquidity channel*) kaudu¹. Üleküllastumiseks nimetatakse olukorda, kus pankade efektiivne kulu laenude väljastamisel suureneb: ühelt poolt väheneb tõenäosus leida hea laenuprojektiga klient, teiselt poolt tuleb katta laenude väljastamisega seotud suurem halduskulu, seda nii üksiku panga tasandil kui ka süsteemis tervikuna. Teiseks tähendab suurem arv panku suuremat nõudlust pankade rahastamiseks vajaliku võla- ja omakapitali järele, mis tõstab rahastamise hinda ning toob lõppkokkuvõttes samuti kaasa suurema kulu. Seega suurendab turuosaliste arvul põhinev konkurents heaolu ainult teatud piirini ning ideaalsete tingimuste korral aitab ühiskonna heaolu maksimeerida oligopoolse turu mudel, kus on väike arv suuri panku.

Kui homogeenste laenutoodete (nt eluasemelaen) puhul on laenuturu efektiivselt toimimiseks optimaalne pigem väike arv omavahel konkureerivaid (universaal)panku, siis oligopoolisel turul on alati ruumi ka nišipankadele, kes saavad edukalt tegutseda eristuvate toodete pakkumise kaudu. Erinevalt suurtest pankadest pole neil võimalik tugineda mastaabisäästule, kuid nad saavad siiski tegutseda kasumlikult laenusegmentides, kus suuremad pangad on aeglasemad või uute toodete pakkumisel vähem paindlikud.

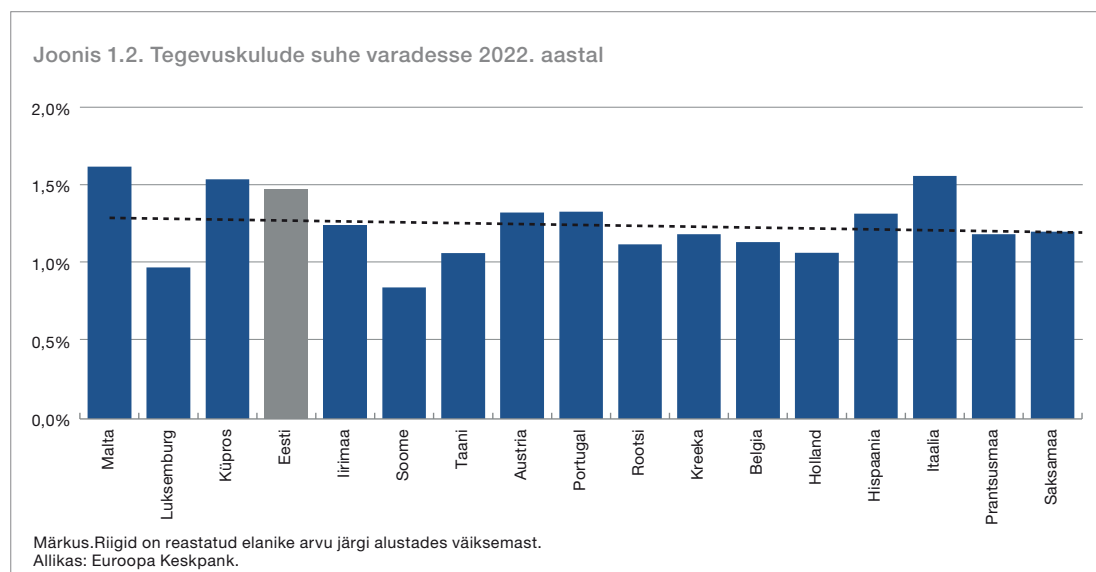
Kuna pankade ärimudelid on erinevad, siis riigi jaoks optimaalset pankade arvu ei ole võimalik välja tuua. Pealegi on näiteks riike, kes positsioneerivad end rahvusvahelise finantskeskusena või riike, kus suur osa pankadest näevad täiendavat kasvupotentsiaali pangateenuseid ekspordides. Kui võrrelda pankade arvu riigi elanike arvu järgi, siis pigem on panku rohkem ELi väiksemates riikides, kuid on ka mõningaid erandeid suurte riikide seas (vt joonis 1.1). Üsna sarnase järelduse saab teha, kui võrrelda pankade arvu riigi SKP suurusega. Samas ei ole õige konkurentsi tugevuse kohta hinnanguid anda ainult pankade koguarvu põhjal. Ühelt poolt võib pankade suur arv näidata ebaefektiivsust, teisalt võib selle taga olla väikeste spetsialiseeritud pankade arvukus, kes suudavad oma segmendis edukalt tegutseda.



¹ Dong, M.; Huangfu, S.; Sun, H.; Zhou C. (2021). A macroeconomic theory of banking oligopoly. *European Economic Review*, Vol 138, September 2021.

Eesti väikesel turul tuleb oligopoolse turumudeli paratamatus veelgi selgemalt esile. Eesti 1,3 miljoni suurune elanikkond ei loo häid eeldusi senisest veelgi suurema arvu (universaal)pankade efektiivseks koostegutsemiseks. Siinne potentsiaalne kliendibaas, millelt mastaabiefekti püüelda, on siiski väga piiratud. Väikesel turul tegutsedes võib panga tegevuskulu olla suhteliselt suurem ning üleküllastus võib väga kergesti tekkida.

Vaatamata kõrgele digitaliseerituse tasemele on Eesti pankade tegevuskulud varade suhtes võrreldes teiste ELi riikidega keskmisest suuremad, eriti kui võrdluses piirduda selliste riikidega, kus finantssüvenemise tase on Eesti omast kõrgem (vt joonis 1.2). Põhjuseid, miks pangandussektori kulutase riigiti erineb on mitmeid, alates pankade ärimudelite spetsiifikast ja tegutsemisvormist (pank vs filiaal) kuni finantsteenuste pakkumise digitaliseerituse tasemeni. Samas mängib kindlasti rolli ka panga tegevusmahu kasvu võimaldava turu suurus.



2023. aasta lõpus tegutses siinsel laenuturul üheksa Eesti tegevusloaga panka ning kolm välispanga filiaali^{2,3}. Neist pankadest nelja-viite suuremat võib määratleda kui universaalpanka, kellel on suhteliselt lai kliendibaas ning kelle tegevuse keskmes on hoiuste kaasamine koduturul ja laenude väljastamine. Väiksemate pankade puhul on näiteid, kus viimaste aastate kiirem kasv on tulnud tänu varade portfelli mitmekesistamisele. Samas võiks nišipankade roll kitsamas laenusegmendis konkurentsi pakkumisel olla oluliselt suurem, eriti mis puudutab väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele laenude ja muude krediiditoodete vahendamist.

Balti turg tervikuna on väike. 2000ndate alguses Balti pangandusturule sisenenud Rootsi suured pangad Swedbank ja SEB on loonud regioonis pikaajalised stabiilsed kliendisuhted ning neil on kõigis kolmes riigis arvestatav turuosa. See annab neile eelise turujõu rakendamiseks.

Siiski võib kuue miljoni elanikuga Balti turgu tervikuna pidada väga väikeseks, mis kahandab turu atraktiivsust suurte rahvusvaheliste välispankade silmis.⁴ Kui sihtturg on koduriigiga võrreldes väga väike, võib sihtriigis asuv tütarpank või filiaal grupi seisukohalt nõuda ebaproportsionaalselt palju tähelepanu. Lisaks tuleb silmas pidada, et Balti riikide puhul on tegemist killustunud turuga: Eesti, Läti ja Leedu erinevad nii finantssüvenemise, riskihinnangute ja kriisikogemuse kui ka võla- ja pankrotiõiguse, regulatsiooni ja järelevalve poolest, kuigi suurpankade üle teostab järelevalvet Euroopa Keskpank.

² 2023. aasta lõpu seisuga oli Eestis registreeritud neli välispanga filiaali (AS Citadele Banka, Nordea Bank Abp, OP Corporate Bank plc ja TF Bank AB (publ.)), kuid kõik neist siin laene ei väljastanud.

³ 1992. aastal tegutses Eestis 42 panka, millest jäi panganduskriisi järel 1994. aastaks alles 18 panka. 1998. aastal toimus Vene-Aasia kriisi mõjul järgmine suurem ühinemise ja restruktureerimise laine. Neli suuremat panka koondusid kaheks kontserniks (Hansapank ja Eesti Hoiupank ning Eesti Ühispank ja Tallinna Pank), mitu väiksemat panka lõpetasid tegevuse kas pankroti tõttu (Maapank, ERA pank ja EVEA pank) või riigistamise (Foreksbank) tulemusel. 1999. aastaks jäi turule kuus panka ja üks välispanga filiaal.

⁴ Balti turu atraktiivsust vähendavaid tegureid on ilmselt veelgi, nagu näiteks perifeerne ja kaugelt vaadates suurema geoloogilise riskiga asukoht. Lisaks võib Eestis juba saavutatud kõrge digitaliseerituse tase tähendada uutele turule sisenejatele suuremaid kulusid ja investeeringuid tehnoloogiasse.

Ka suuri ettevõtteid, kellele suuremahulisi laene ning laia skoobiga pangateenuseid pakkuda, on siin näiteks Kesk- ja Ida-Euroopa riikidega võrreldes märksa vähem (vt tabel 1.1). Turu väikest kasvupotentiaali võib pidada üheks põhjuseks, miks mõned suured pangad (nt Unicredit 2013, Nordea ja DNB 2017, Handelsbanken 2020) otsustasid pärast mitmeid tegutsemisaastaid kõigist kolmest riigist väljuda (vt taustinfo 1). Siiski peaks Balti turu atraktiivsust endiselt toetama pangandussektori kõrge kasumlikkus ning Põhjamaadega võrreldes väiksem finantssüvenemise tase (eriti Lätis ja Leedus).

Tabel 1.1. Riikide suurus ja võlakoormus 2022. aasta andmetel

	elanike arv (mln inimest)	SKP maht (mld eurot)	suurte ettevõtete (üle 250 töötaja) arv	reaalsektori võla suhe SKPsse
Balti riigid	6,0	142,3	808	
Eesti	1,3	36,0	150	109%
Läti	1,9	38,9	199	60%
Leedu	2,8	67,4	459	62%
Põhjamaad	27,7	1 789,9		
Soome	5,5	268,6	671	177%
Rootsi	10,5	562,5	1 457	268%
Norra	5,4	551,4		203%
Taani	5,9	380,6	775	214%
Island	0,4	26,7		243%
Kesk- ja Ida-Euroopa riigid	95,1	1 703,8	9 005	
Poola	37,7	654,6	3 107	67%
Rumeenia	19,0	285,9	1 522	45%
Tšehhi	10,5	276,2	1 582	83%
Ungari	9,7	168,9	1 029	100%
Bulgaaria	6,8	84,6	642	83%
Slovakkia	5,4	109,6	488	97%
Horvaatia	3,9	66,9	388	108%
Sloveenia	2,1	57,0	247	69%

Allikad: Eurostat, Statista.

Taustinfo 1. Globaalse finantskriisi järel otsustas mitu suurt panka Balti turult lahkuda⁵

Kui varasemalt laienesid Lääne-Euroopa ja Põhjamaade pangad suhteliselt aktiivselt uutele turgudele, sh Balti riikidesse, siis pärast globaalset finantskriisi muutunud intressi- ja likviidsuskeskkonnas vaadati paljudel juhtudel laienemisplaanid ja ärimudelid üle ning võeti fookusesse kasumlikkuse säilitamine, keskendudes põhitegevustele ja koduturgudele. Eestis ja teistes Balti riikides on mitmeid näiteid selle kohta, kus välismaised suuropangad hindasid oma tegevuse ümber ja otsustasid siinselt turult lahkuda.

Unicredit

Unicredit sisenes Eesti ja Balti pangandusturule Euroopas toimunud Bayerische Hypo-und Vereinsbanki (HVB) ülevõtmistehingu tulemusena. HVB oli Lätis tegutsenud alates 1996. aastast, Leedus 2001. ja Eestis 2004. aastast. Ülevõtmise käigus müüs HVB 2007. aastal oma üksused Eestis, Lätis ja Leedus UniCrediti gruppi kuuluvale Bank Austria Creditanstalt AG-le. Lätis alustas tegevust tütarpank AS UniCredit Bank nime all, Eestis ja Leedus tegutsesid filiaalid UniCredit Bank Eesti ja AS UniCredit Bank Lithuania.

⁵ Allikad: pankade avalikud aruanded ja pressiteated.

Panga tegevus Balti riikides keskendus korporatiivklientidele ja 2007. aastal alustati hoogsalt – nii laenuportfell kui ka puhaskasum aastavõrdluses enam kui kahekordistuisid. Kuid juba 2008. aastal pöördus tegevus kriisi mõjul kahjumlikuks ja 2010 teeniti allahindluste tõttu juba 46 miljonit eurot kahjumit. Kuigi veel 2012. aastal kinnitas pank oma pühendumist Balti turgudele, koondati 2013. aastal kogu Unicrediti pangandustegevus Baltikumis kulude vähendamiseks Lätti ja Eesti filiaal lõpetas tegevuse. Seejärel lõpetati ka Lätis pangateenuste pakkumine, kuigi esialgu jätkus Balti riikides veel Unicrediti liisingutegevus. Kuid ka 850 miljoni suurune liisinguportfell müüdi 2019. aasta detsembris sõlmitud tehinguga Läti Citadele pangale. Arvatavasti sai panga lahkumisel lisaks kriisi mõjudele täiendavaks kaaluks ka Balti riikides teenitud madal kasum (Unicredit Banki aastaaruannete põhjal 2011. aastal 1,4 miljonit eurot, 2012. aastal 1,7 miljonit eurot) ja selle liialt väike panus Unicredit grupi kogutulemustesse.

Nordea

Nordea ajalugu Eestis ulatub tinglikult tagasi krooniaja algusaastatesse, kuid laiemat geograafilist ambitsiooni peegeldav nimi Nordea võeti kasutusele pärast mitmete Põhjamaade pankade ühinemisi aastal 2000. Eestis asuti seejärel agressiivsete müügikampaaniate toel aktiivselt turgu võitma peamiselt turu keskmisest märkimisväärselt madalama intressimääraga eluasemelaene pakkudes. Kuna ka teised pangad läksid intressimäärade langetamisega kaasa, jõudis eluasemelaenude aastane kasvutempo enam kui 50%ni. Laenuturu hinnaliidrina tõusis Nordea filiaal varade mahult Eestis kolmandaks pangaks ning Nordea Finance Estonia 2012. aastal Eesti liisinguturu suurimaks finantseerijaks. Panga juhtide sõnul oli eesmärgiks saada Eestis suuruselt teiseks pangaks.

Finantskriisi järgses madalate intressimäärade keskkonnas muutis emapank strateegiat. Esmalt müüs Nordea grupp 2014. aastal pangandustegevuse Poolas ning viis olulisemad filiaalid emapanga otsealluvusse. 2017. aastal ühendati Nordea ja DNB kohalikud tütarpangad ja filiaalid Eestis, Lätis ja Leedus ühise valdusfirma alla ning tegevust jätkati Luminori nime all. Varasem emapankadelt saadud rahastus asendati järk-järgult turupõhise rahastusega. 2019. aastal viidi Luminori ühendamine lõpule, panga peakontori asukohaks sai Eesti ning Lätis ja Leedus hakkasid tööle filiaalid. 2021. aastal omandas Luminori valdusettevõtte enamusosaluse USA päritolu investeerimisettevõtte Blackstone, keda võib pidada pigem finantsinvestoriks.

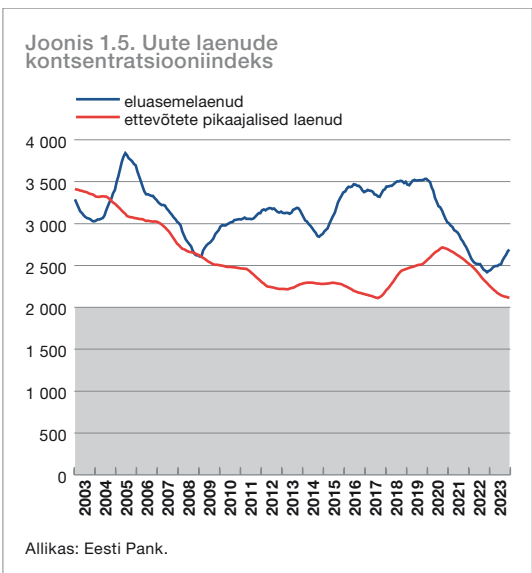
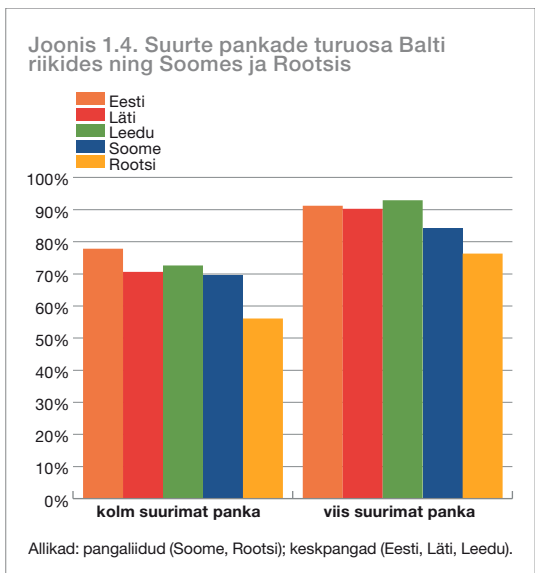
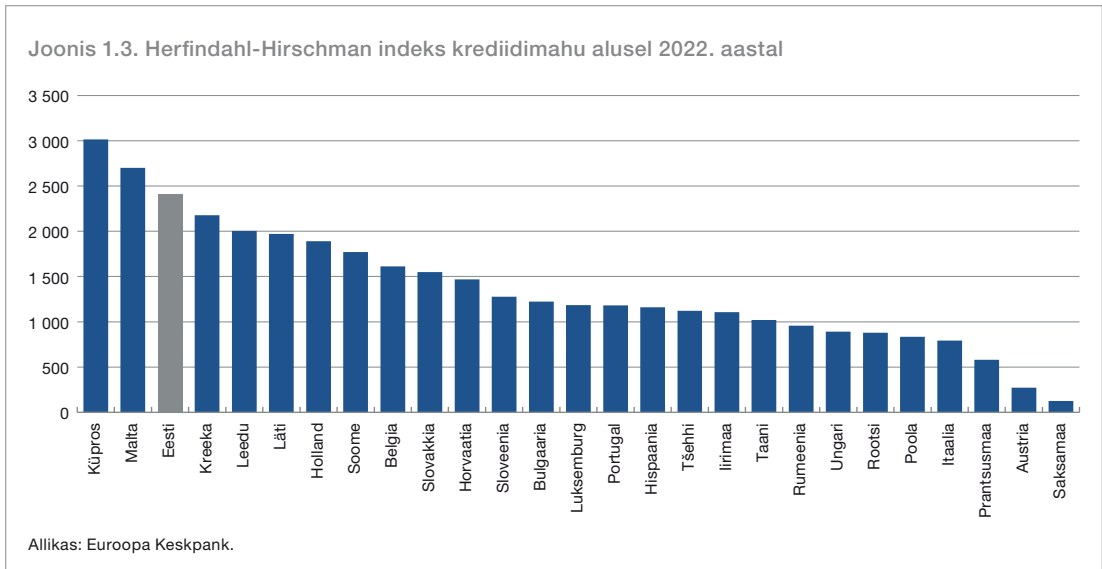
Handelsbanken

Svenska Handelsbanken on üks neljast suuremast Rootsi pangast. Eesti filiaal avati 2006. aastal. Pank keskendus äriklientidele, peamiselt koduturu klientide äritegevuse toetamisele siinsel turul. Handelsbankeni panus Eesti pangandusturul jäi tagasihoidlikuks ja 2019. aasta mais teatas pank, et lõpetab äritegevuse Eestis, Lätis ja Leedus 2020. aasta jooksul. Põhjendusena esitati, et vaatamata efektiivsuse suurendamise püüdlustele ei toonud tegutsemine Balti riikides piisavalt häid tulemusi – kasumlikkus oli madal ja kulud liiga kõrged.

Turu väiksuse tõttu on Eesti pangandussektori kontsentratsioon üks kõrgemaid Euroopa Liidus. Ühe enimkasutatud mõõdiku, Herfindahl-Hirschmani indeksi (HHI) järgi on Eesti pangandussektor esimese kolme enim kontsentreeritud pangandussektoriga riigi seas (vt joonis 1.3). Näitaja ületab 2000 punkti lävendi⁶, mille järgi peetakse sektorit väga kontsentreerituks.

Lisaks HH-indeksile näitab Eesti laenuturu kõrget kontsentratsiooni mõne üksiku panga suur turuosa. Kolme suurima panga osakaal kohalikul laenuturul oli 2022. aasta lõpus ligi 80%, mis on suurem kui teistes Balti riikides ning Soomes ja Rootsis (vt joonis 1.4). Viie suurima panga koondvaates on see osakaal Balti riikide puhul juba üsna sarnane (90% lähedal).

6 Viide HHI 2000 punkti lävendile on esitatud vastavalt Euroopa Liidu ühinemismääruse EL nr 139/2004 alusel välja töötatud juhiste, mille järgi võib Euroopa Komisjon ettevõtete ühinemise hindamisel „väljendada muret konkurentsi pärast“, kui pärast ühinemist on HHI üle 2000 punkti.



Kas kõrge kontsentratsioon tähendab alati ka väiksemat konkurentsi? Kuigi traditsiooniliselt seostatakse kõrgemat kontsentratsiooni tõesti väiksema konkurentsi (nn SCP hüpoteesi)⁷, on hilisemates oligopoliide käitumisel põhinevates käsitlustes leitud, et ka kontsentreeritud turu tingimustes võib konkurents olla piisavalt tugev, kui turuosalistel ei ole võimalik suurema kasumlikkuse saavutamiseks oma turujõudu kasutada ning turg toimib piirkulusid või kogutulu elastsust arvestades efektiivselt⁸. Samuti pole üheselt selge, kas turustruktuur dikteerib pankade käitumise (ehk domineerib SCP hüpoteesi) või on turustruktuur pankade kasumlikkust maksimeeriva käitumise tulemus (ehk efektiivse turu hüpoteesi).

Eesti laenuturu konkurentsi dünaamika peegeldub teatud määral ka kontsentratsiooninäitajates. Kuigi kontsentratsiooninäitajate tase mingil ajahetkel võib jääda konkurentsi iseloomustamiseks ebapiisavaks, aitab nende näitajate muutus siiski ka konkurentsiolukorra dünaamikat kirjeldada. Eestis on 20 aasta jooksul uute laenude HHI üsna palju muutunud (vt joonis 1.5). Ettevõtete pikaajaliste laenude kontsentratsioon vähenes 2017. aasta lõpuni. Seejärel tõi pankade arvu kahanemine (DNB ja Nordea portfelli liitmine, Danske filiaali lahkumine) kaasa kontsentratsiooni tõusu, kuni väiksemad pangad muutusid koroonapandeemia järel 2021.–2022. aastal aktiivsemaks, kasvatades tuntuvalt oma laenu- mahte eelkõige kinnisvaraarenduse segmendis.

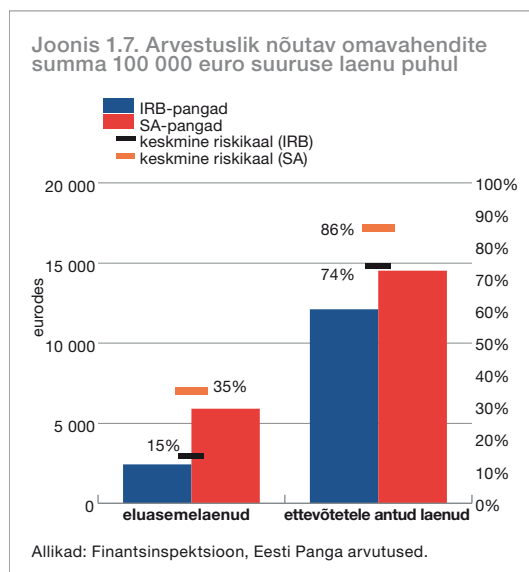
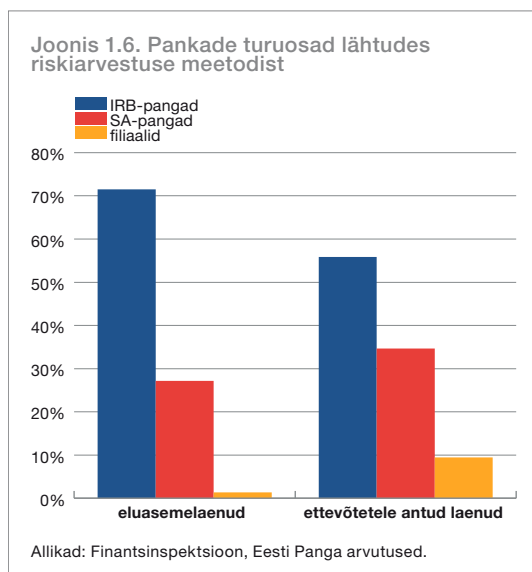
⁷ Klassikaline SCP (*Structure-Conduct-Performance*) paradigma eeldab stabiilset põhjuslikku seost turustruktuuri (kontsentratsiooni) ning hinnastamise, kasumlikkuse ja turujõu rakendamise võimaluste vahel. Nimelt paneb ettevõtete suurem arv neid konkureerivalt hinnastama, mis vähendab ühe ettevõtte turujõudu.

⁸ Vt Leon, F. (2014). Measuring competition in banking: A critical review of methods. *Serie Etudes et documents du CERDI*.

Eluasemelaenu puhul on HHI olnud muutlikum, kuid võrreldes ärialaenudega on kontsentratsioon olnud üldiselt pidevalt kõrgem. Eriti kõrgele tõusis HHI 2005.–2007. aastate laenuhuumi alguses, kui toimus agressiivne võitlus turuosa pärast üksikute suurte välispankade vahel. Kontsentratsioon oli kõrge ka aastail 2015–2019, kuid sarnaselt ärialaenudega on viimastel aastatel lisandunud täiendavat laenupakumist väikepankade poolt.

Pankade turuosa jaotus uute laenu väljastamisel on muutunud viimase paari-kolme aasta jooksul nii eluasemelaenu kui ka pikaajaliste ettevõtuluslaenu puhul veidi ühtlasemaks. See näitab, et ehkki turustruktuur on jõudnud uuele tasakaalutasandile, kus mõlemas laenusegmentis domineerivad kolm suurt panka (Swedbank, SEB ja LHV), on siiski võimalusi ka väiksematele pankadele ja uutele turule sisenijatele. Nende marginaalkulu on aga suurem ning edukus turuosa suurendamisel sõltub muu hulgas sellest, kui tugevalt suuremad pangad oma turuosast kinni hoiavad.

Lisaks mastaabiefektile on kahel suuremal pangal konkurentsieelis ka kapitaliarvestuse meetodist tingituna. Sisereitingutel põhinevate (*Internal Ratings Based*, IRB) mudelite kasutamise tõttu saavad Swedbank ja SEB arvestada riskide katteks tunduvalt vähem kapitali kui standardmeetodit (*Standardised Approach*, SA) kasutavad pangad. Eluasemelaenu puhul, kus IRB-pankade turuosa on üle 70%, võib riskikaalu erinevus võrreldes teiste pankadega olla keskmiselt kuni 20 protsendipunkti⁹. See tähendab, et IRB-pankade puhul võib laenu suhtes arvestatava kapitali maht olla keskmiselt ligi poole väiksem kui standardmeetodit kasutatava panga puhul (vt joonised 1.6 ja 1.7). Ettevõtetele antud laenu puhul on riskikaalu erinevus väiksem, kuid mõjutab siiski arvestataval määral kapitalinõude suurust (IRB-panga nõutav kapitali maht on keskmiselt 17% väiksem). IRB-pankade konkurentsieelis seisneb niisiis selles, et väiksemate kapitalinõuete tõttu on neil lihtsam oma turuosa kaitsta ning teised pangad saavad laenuhinna asemel konkureerida pigem muude tingimustega, mis võib tähendada ka suuremat riskide võtmist.



Samas peab arvestama, et IRB-mudeli rakendamine hõlmab endas erinevaid meetodeid, protsesse ning andmete kogumise ja IT-süsteemide arendamist, mille eesmärk on toetada krediidiriski hindamist, riskipositsioonide jagamist ning hinnangute kvantifitseerimist. Seega kaasnevad IRB-pankadele võrreldes standardmeetodit kasutavate pankadega märkimisväärsed kulud, eriti loa taotlemise faasis. Lisaks võib alates 2025. aastast kapitalikulu erinevus IRB-pankade ja standardmeetodit kasutavate pankade vahel väheneda, kui uute Basel III kapitaliarvestuse põhimõtete rakendamise tulemusel peaks alanema standardmeetodi alusel arvatud keskmine riskikaal ning sisemudeleid kasutavatele pankadele hakkab kehtima riskivarade minimaalse väljundmäära (output floor) nõue.

⁹ IRB-pankade eluasemelaenuportfelli keskmine riskikaalu miinimumnõue on 15%, s.t sõltuvalt panga mudelipõhisest hinnangust võib kapitaliarvestuses kasutatav keskmine riskikaal olla ka kõrgem. Siiski on nii Swedbanki kui ka SEB eluasemelaenu portfelli keskmine riskikaal märkimisväärselt väiksem kui standardlähenedemises ette nähtud 35%.

Lähiaastail mõjutab turustruktuuri suuresti see, milliseks kujuneb tasakaal pankade kasvustrateegiate ning pangaomanike kapitalitootluse eesmärkide vahel. Välispankade tütarpankade ja filiaalide puhul tuleb lisaks silmas pidada grupi kui terviku vaadet: kui pangagrupp tegutseb Põhja-Balti regioonis laiemalt, siis hinnatakse strateegilisi valikuid ressursi paigutamise mõttes toodete ja segmentide ning nende kasvu- ja kasumipotentsiaali suhtes. On võimalik, et suurema volatiilsuse tõttu oodatakse Balti üksustelt kõrgemat pikaajalist kapitalitootlust, mis konkurentsi suurenedes võib tähendada vajadust leida kompromiss turuosa säilitamise sooviga.

Kui börsiettevõtetest kodumaised pangad peaksid soovima suuremat (turuosa) kasvu, võib neil olla vajalik seniseid kõrgeid kasumiootuse eesmärgi korrigeerida. Tõenäoliselt jätkavad aktiivsemat tegutsemist ka teised turuosalised, ehkki mõned pangad on oma strateegias valinud kitsama fookuse või ei ole oma väiksuse või kapitalipirangu tõttu võimelised kummaski segmendis agressiivse hinnastamisega konkurentsi pakkuma.

Kokkuvõttes mõjutavad konkurentsi Eesti laenuturul mitmed struktuursed tegurid, mida on tähtis teadustada, et neis raamides hinnata, kas laenuturg saaks paremini toimida ning kas esineb tõrkeid, mida turg ei suuda ise kõrvaldada. Peamisteks struktuurseteks aspektideks, millega tuleb arvestada, on:

1. Turu väiksus, mis *ceteris paribus* hoiab panga püsi- ja halduskulud kõrgemal tasemel võrreldes sarnase turuosaga pangaga mõnes suuremas Euroopa riigis. Lisaks kahandavad väike rahvaarv ja suurte ettevõtete vähesus turu atraktiivsust potentsiaalsete uute turu sisenajate, s.h suurte välispankade silmis.
2. Oligopoolse turu mudel, kus üksikute suurte pankade domineerimine määrab konkurentsi toimimise. Eesti laenuturu kontsentratsioon on pankade turuosade jaotuse seisukohast üks kõrgeimaid Euroopas.
3. Väljakujunenud turustruktuur, mis põhineb suurte pankade pikaajalistel kliendisuhetel ning annab neile mastaabisäästu. Lisaks on kahel suurimal pangal tänu IRB-mudelile kasutamisele väiksem kapitalkulu, mis annab neile laenude hinnastamisel eelise.

Taustinfo 2. Panga tegevusloa saamise nõuded

Avalikkuselt hoiuste vastuvõtmiseks või muude tagasimaksmisele kuuluvate rahaliste vahendite kaasamiseks peab äriühingul olema krediitiasutuse tegevusluba, millega kaasneb terve rida spetsiifilisi nõudeid. Krediitiasutuse tegevusloa nõuete eesmärk on tagada, et pangandusturule pääsevad vaid usaldusväärsed ja elujõulised ettevõtted. Nõuetele vastavust hinnatakse nii Euroopa Liidu õigusaktide kui ka kohaliku seadusandluse alusel. Näiteks hinnatakse menetluse käigus äriühingu üldist tausta ning taotlemise põhjendusi, kapitali taset, tegevuskava, ärimudelit ning sellega seotud riskiprofiili, struktuurset korraldust, sh IT-süsteemide korraldust ning IT-teenuste sisseostmist, finantsnäitajaid, aktsionäride ja juhtkonna sobivust. Hindamisel võetakse arvesse kõiki asjakohaseid aspekte ning proportsionaalsust kooskõlas tegevusloa taotleva äriühingu tegevuse laadi, ulatuse ja keerukusega ning seonduvate riskidega. Tegevusloaga kaasnevad nõuded seavad uute kohalike pankade turule tulemiseks küllaltki kõrge künnise.

Samas tuleb silmas pidada, et mõnes teise ELi riigi tegevusloa alusel juba tegutsev krediitiasutus võib teha Eestis samu tehinguid ja toiminguid kui koduriigis, asutades selleks filiaali või osutades piiriüleseid teenuseid. Selleks peab ta esitama Finantsinspeksiooni kaudu Euroopa Keskpangale sellekohase informatsiooni koos vajalike andmete ja dokumentidega.

Euroalal on krediitiasutustele tegevuslubade andmise ja nende kehtetuks tunnistamise ainupädevus Euroopa Keskpangal¹⁰. Otsus tegevusloa andmise või sellest keeldumise kohta tehakse kuue kuu jooksul arvates kõigi vajalike nõuetekohaste dokumentide ja andmete saamisest, kuid mitte hiljem kui 12 kuu jooksul arvates tegevusloa taotluse saamisest.

¹⁰ Euroopa Liidu Nõukogu määrus (EL) nr 1024/2013.

Tegevusloa taotlemiseks peab taotleja esitama hulgaliselt tõendusmaterjali, mida tegevusloa väljastamisel arvestatakse ja hinnatakse:¹¹

- a. Äriplaani, mis peab sisaldama kavandatava äritegevuse olemuse, organisatsioonilise ülesehituse, sisekontrollisüsteemi ja juhtimisstruktuuri kirjeldust. Samuti peab äriplaan sisaldama varade ning aktsia- ja omakapitali suuruse prognoosi ja analüüsi, IT-funktsioonide korraldust, üldist strateegiat ning tegutsemiseks kavandatud turuosa, osutatavate teenuste ülevaadet, finantsnäitajaid, krediidipoliitikat, riskide juhtimise üldisi põhimõtteid ning riskide juhtimise strateegiat.
- b. Omavahendite suurust tõendavad dokumendid. Panga asutamisel uue äriühinguna peab tema sissemakstud aktsiakapital olema vähemalt viis miljonit eurot. Aktsiakapitalina võib näidata ainult realselt sissemakstud summasid.
- c. Algbilanss, ülevaade tuludest ja kuludest ning viimase kolme majandusaasta aruanded, kui need on olemas.
- d. Andmed kavandatavate finantsteenuste osutamiseks vajalike info- ja muude tehnoloogiliste vahendite ja süsteemide, turvasüsteemide ning kontrollimehhanismide ja -süsteemide kohta, mis peavad vastama kõikidele regulatiivsetele nõuetele. Samuti peab taotleja olema valmis esitama pangale kohalduvaid regulatiivseid aruandeid.
- e. Panga tegevust reguleerivad siseeeskirjad ja protseduurireeglid või nende projektid, samuti raamatupidamise siseeeskiri või selle projekt. Erinevate valdkondade siseeeskirjad peavad vastama suurele hulga regulatiivsetele nõuetele, s.h Euroopa määrustes, kohalikus seadusandluses kui ka EBA erinevates juhendites seatud nõuetele.
- f. Andmed taotleja juhatuse ja nõukogu liikmete, siseauditiüksuse juhi või revisjonikomisjoni esimehe ning audiitori kohta. Juhtidel peavad olema kollektiivselt piisavad teadmised, oskused ja kogemused, arvestades krediidasutuse ärimudelit ning strateegiat, et mõista krediidasutuse tegevust, sealhulgas peamisi riske. Juhtorgan peab sobima oma kohustusi täitma ning aitama kaasa tõhusale juhtimisele ja tasakaalustatud otsuste tegemisele.
- g. Taotleja aktsionäride või liikmete nimekiri ning andmed iga aktsionäri või liikme omandatavate või talle kuuluvate aktsiate või osa suuruse ja häälte arvu kohta. Lisaks tuleb esitada taotleja aktsionäriks või liikmeks oleva füüsilise isiku varanduslikku seisutõendavad dokumendid kolme viimase aasta kohta, kui tema osa suuruse või osamaksu summa ületab kaks protsenti taotleja aktsia- või osakapitalist või häälte arvust. Samuti tuleb esitada taotleja aktsionäriks või liikmeks oleva juriidilise isiku põhikiri ning viimase kolme majandusaasta aruanded koos vandeaudiitori aruannetega ja aktsionäride või osanike nimekiri koos andmetega nende osa kohta vastava äriühingu aktsia- või osakapitalis, kui juriidilise isiku osa või osamaksu summa ületab viis protsenti taotleja aktsia- või osakapitalist või häälte arvust.

11 Krediidasutuste seadus RT I, 17.03.2023, 17, § 13_1 ja § 13_2.

2. PANKADE KASUMLIKKUS, KONKURENTS JA LAENUTURU TOIMIMINE

KASUMLIKKUS JA KONKURENTS

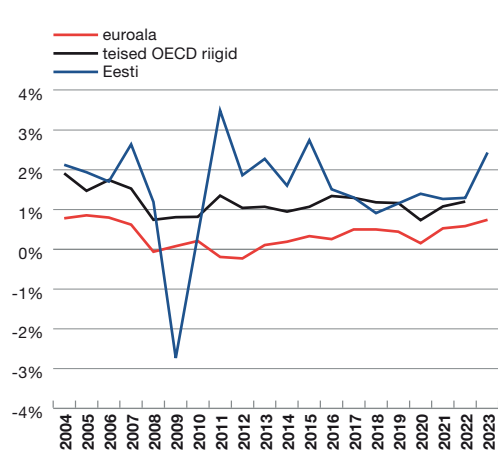
Lühiajaliselt mõjutab konkurents pankade kasumlikkust vähe. Ei saa näiteks väita, et pankade aktiivse turuhõivamise aastatel 2004–2007 oleks olnud Eestis tegutsevate pankade kasumlikkus madalam, kui aastatel 2017–2019, mil turult lahkus mitu panka ja konkurents oli nõrk – pigem vastupidi (vt joonis 2.1). Pankade kasumlikkus sõltub mõneastases perspektiivis peamiselt makromajanduse arengust, laenuallahindluste mahust ja rahapoliitikast. Küll aga on konkurentsil suur mõju pankade kasumlikkusele pikemas vaates.

Eesti pangandussektor on varade tootluse poolest euroala riikide võrdluses olnud esirinnas nii madalate kui ka kõrgete intressimäärade keskkonnas (vt joonis 2.2).

Samas on mitmed rahvusvahelised organisatsioonid ja keskpangad juba aastaid juhtinud tähelepanu sellele, et paljudes Euroopa riikides ei võta laenuintressimäärad piisavalt arvesse riske ja pankade kasumlikkus on liiga väike, et saada hakkama võimalike laenukahjumitega, ligi meelitada täiendavat kapitali ja pakkuda laene ka majanduslikult kehvematel aegadel². Selle tõestuseks võib olla euroala aastatepikkune kidur laenukasv pärast ülemaailmset finantskriisi. Seega poleks ka Eesti finantsstabiilsuse ning majanduse jätkusuutliku rahastamise ja arengu vaatest hea, kui siinse pangandussektori kasumlikkus oleks võimalike väiksemate intressitulude tõttu nii madal, nagu see on olnud ülejäänud euroalal viimasel kümnendil.

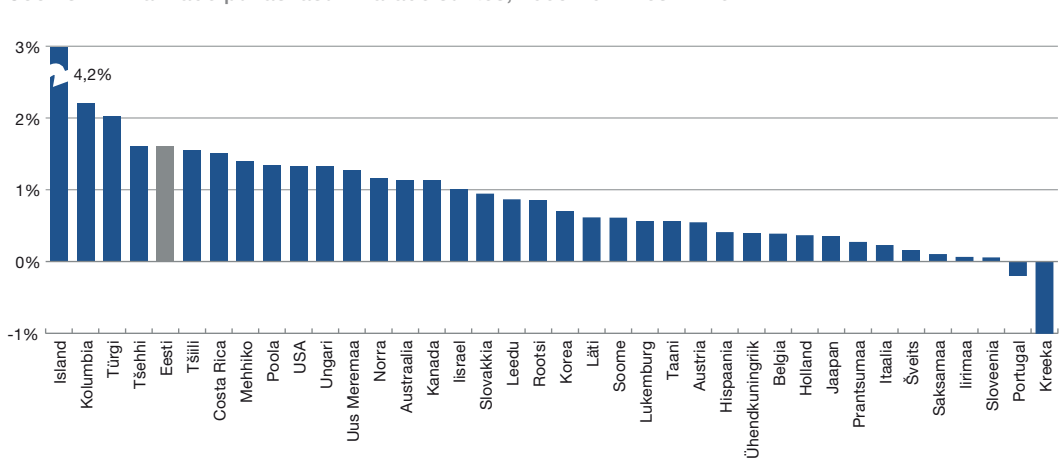
Maailma teiste arenenud piirkondadega võrreldes on Eesti pangandussektori kasumlikkus madalate intressimäärade keskkonnas keskmine ja keskmisest kõrgemate intressimäärade korral suur. Teiste riikidega võrreldes oli siinsete pankade kasumlikkus eriti kõrge aastatel 2011–2015, mil paljud riigid ja pangad maadlesid finantskriisijärgsete muredega, kuid Eesti majandus taastus samas kiiresti ja pankade kasumeid toetasid ulatuslikud laenuallahindluste tagasipööramised.

Joonis 2.1. Pankade puhaskasum varade suhtes

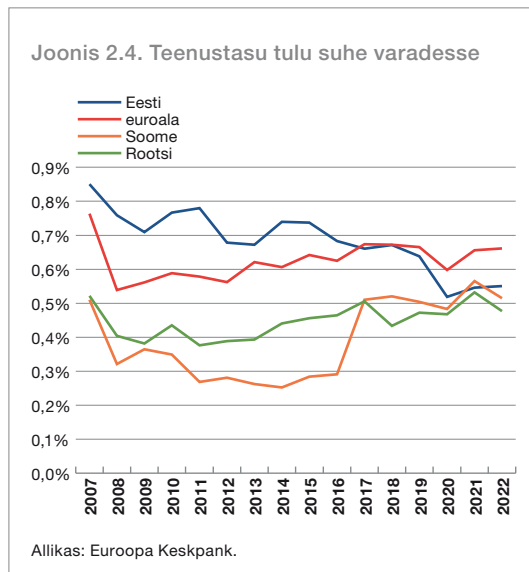
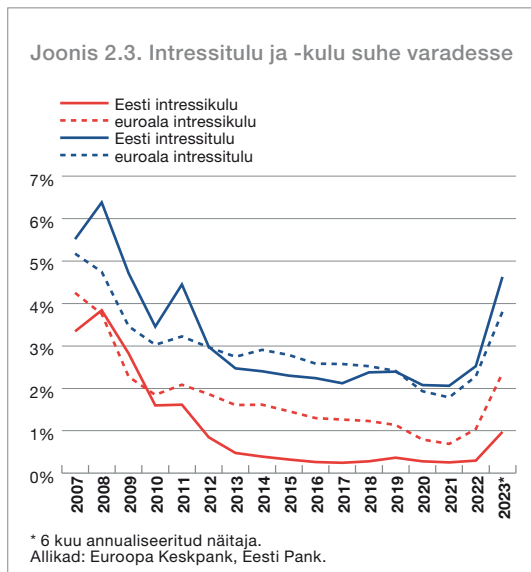


Allikad: Maailmapank, IMF, Euroopa Keskpang, Eesti Panga arvutused.

Joonis 2.2. Pankade puhaskasum varade suhtes, 2005-2022 keskmine

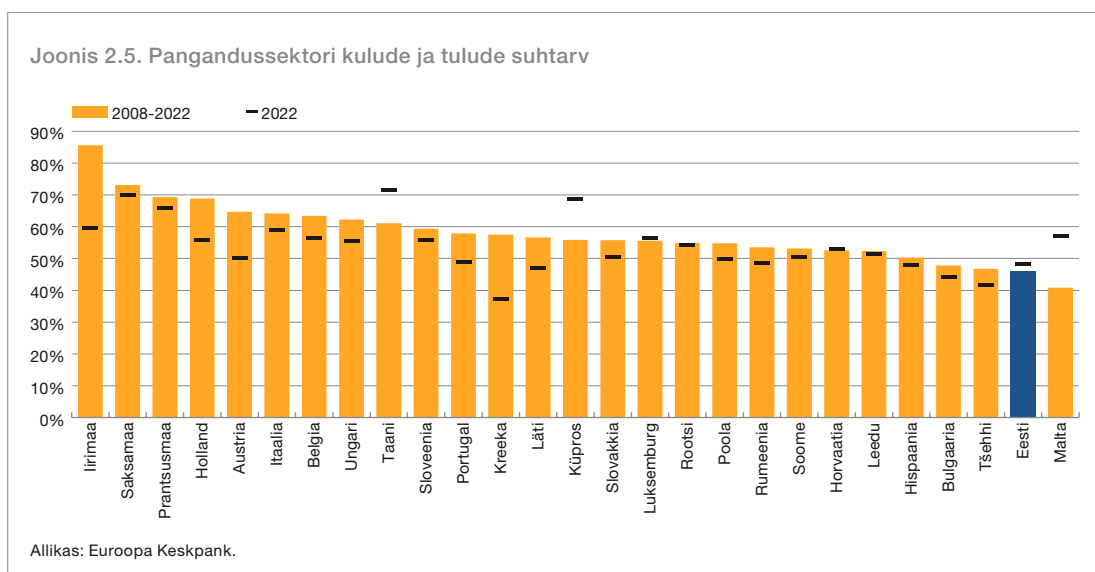


Allikad: Maailmapank, IMF, Euroopa Keskpang, Eesti Panga arvutused.



Eestis tegutsevate pankade kõrget kasumlikkust on suuresti toetanud see, et tänu hoiuste ja eriti nõudmiseni hoiuste suurele osakaalule pankade kohustuste hulgas on siinsete pankade rahastamiskulu olnud väga madal. Eesti pankade intressikulu osakaal varades on olnud alates 2007. aastast ligi 0,7 protsendipunkti madalam kui euroalal keskmiselt (vt joonis 2.3). Samal ajal on pankade intressitulu olnud 0,2 protsendipunkti kõrgem, mis on täiendavalt toetanud kõrgemat netointressitulu. Madalama rahastamiskulu efekt ei tule siiski täies ulatuses kohustuste, sealhulgas hoiuste struktuurist, vaid rolli on mänginud ka intressimäära erinevus. Näiteks aastatel 2011–2017 olid nii tähtjaliste kui ka nõudmiseni hoiuste intressimäärad Eestis märkimisväärselt madalamad kui ülejäänud euroalal. Enne ja pärast seda perioodi on need olnud Eestis ja ülejäänud euroalal suhteliselt võrdsed¹³. Üldiselt on konkurents hoiuste pärast olnud Eestis nõrk¹⁴.

Teenustasude ja teiste mitteintressitulude osakaal koguvardest on teiste riikidega võrreldes üsna keskmine ja langeva trendiga. Võib öelda, et selles osas on konkurents ilmselt paremini toimunud. Suuresti teenustasupõhine makse- ja väärtpaberivahenduse valdkond on rohkem avatud rahvusvahelisele ja pangandusvälisele konkurentsile, mis on tõenäoliselt mõjutanud neilt teenustelt teenitava tulu alanemist (vt joonis 2.4).

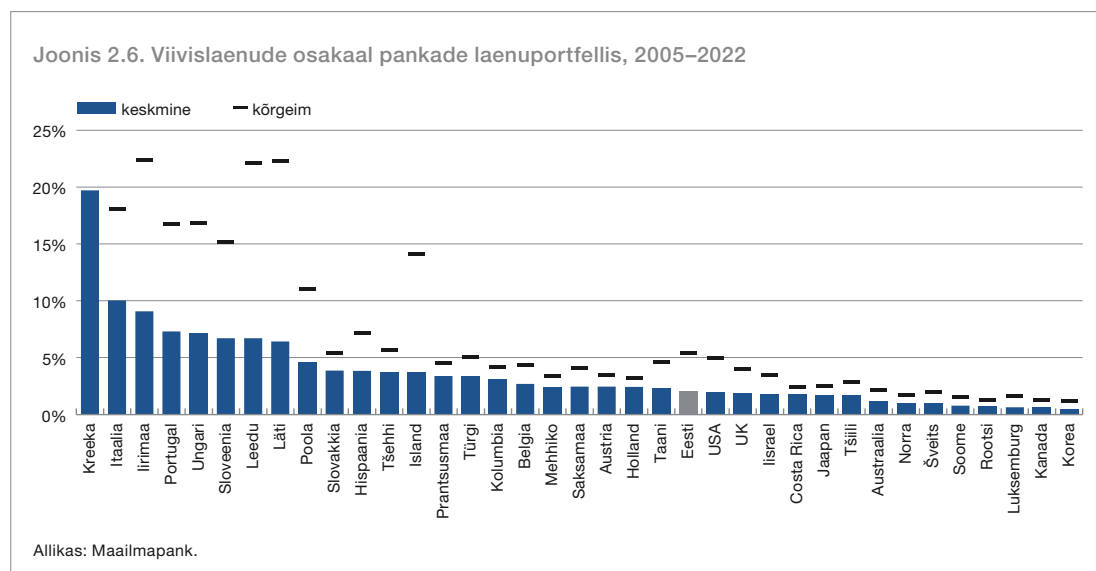


13 Mõnevõrra erandlik oli periood 2020 kuni 2022 keskpaik, kui ülejäänud euroalal kasutati ettevõtete hoiuste puhul suuremas ulatuses negatiivseid intressimäärasid kui Eestis.

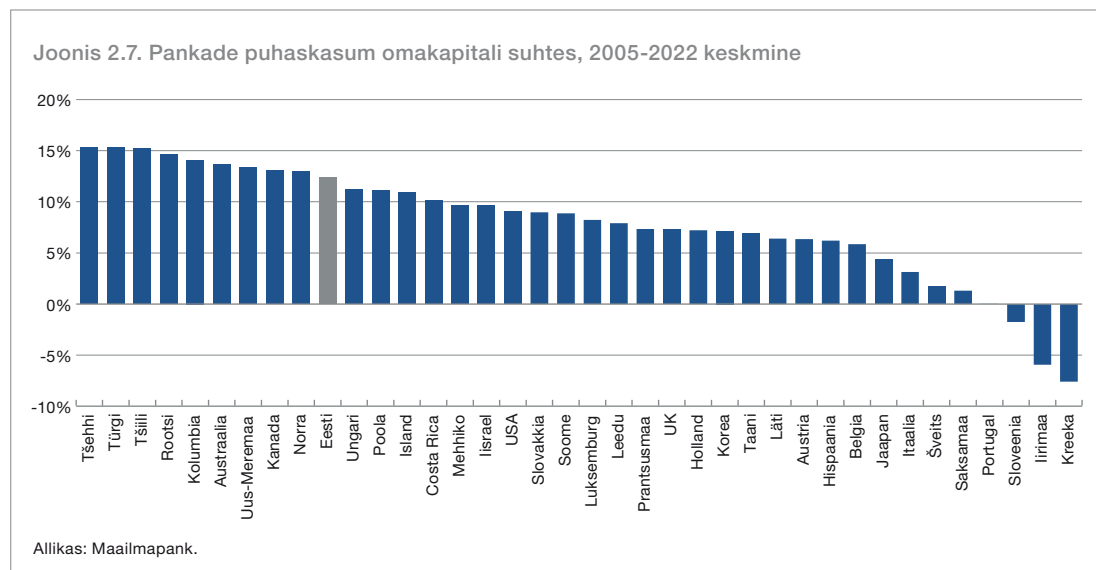
14 Võimalik, et seda on põhjustanud ka alternatiivsete (likviidsete) rahapaigutamismõimaluste vähesus Eestis, mille tõttu on pankadel olnud võimalik kasutada laenugevuseks odavat ressursi.

Eesti pankade kulutõhusus on Euroopa Liidu keskmisega võrreldes parem. Kulu-tulu suhtarv on pikemas vaates olnud üks väiksemaid ELis (vt joonis 2.5). Samas, ehkki siinsed pangad on – muu hulgas digilahenduste arendamise kaudu – tõesti tulemusrikkalt tegelenud tegevuskulude optimeerimisega, peegeldab madal suhtarv siiski ka seda, et pangad on suutnud turu väiksuse tõttu suuremaid tegevuskulusid (vt joonis 1.2) katta tulude, eelkõige netointressitulu kõrget taset hoides.

Kasumlikkusele on aidanud kaasa ka problemlaenude väike osakaal. Ehkki üleilmse finantskriisi aegsed laenukahjumid olid Eestis suhteliselt suured, on viimase 17 aasta keskmine problemlaenude tase OECD riikide võrdluses madal (vt joonis 2.6). See näitab, et Eesti suhteliselt kõrgemat laenuhinda ei saa põhjendada krediidiriski erinevusega, kuigi lühiajaliselt võivad laenukahjud suuremad olla.



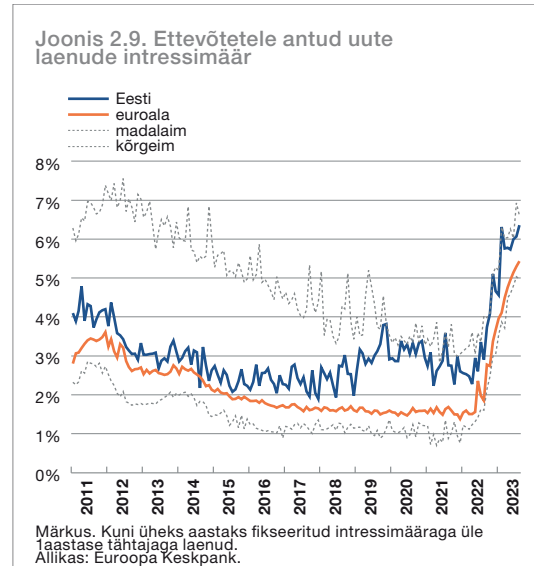
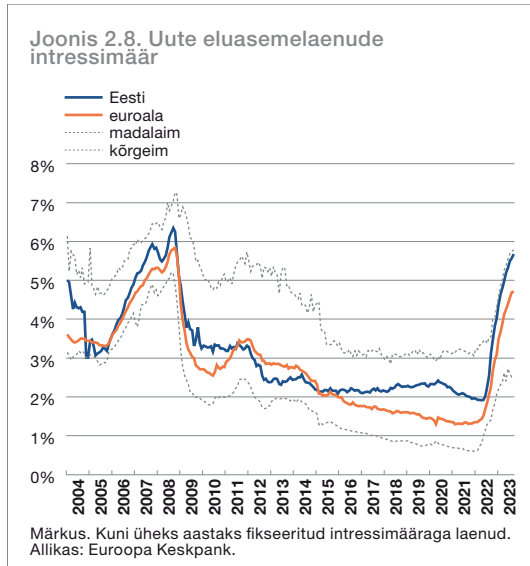
Eestis tegutsevate pankade kasumlikkuse eesmärgid on kõrged – suuremad pangad on seadnud omakapitali tootluse eesmärgiks 15–20%. OECD riikide keskmine puhaskasumi ja omakapitali suhtarv on nii viimastel aastatel kui ka kogu intressimäärade tsükli jooksul olnud ligikaudu 8% (vt joonis 2.7). Eestis tegutsevate pankade vastav näitaja on samal ajal olnud ligikaudu 12,5%, kuid selle juures tuleb arvestada, et varem kehtinud tulumaksusüsteemi tõttu on Swedbank ja SEB hoidnud Eesti tütar-ettevõtetes suurt omakapitali puhvrit¹⁵. Pankade kõrge kasumlikkuse eesmärk näitab ühelt poolt, et siinsel turul on olnud varem võimalik – ja väikse turu tõttu ka tahetakse – teenida kõrgemat preemiat. Teiselt poolt, kui Eestis tegutsevad pangad hoiavad kinni oma kasumlikkusest ja selle eesmärkidest, siis on raske näha, et hind kliendile saaks kujuneda sama soodsaks kui paljudes teistes riikides.



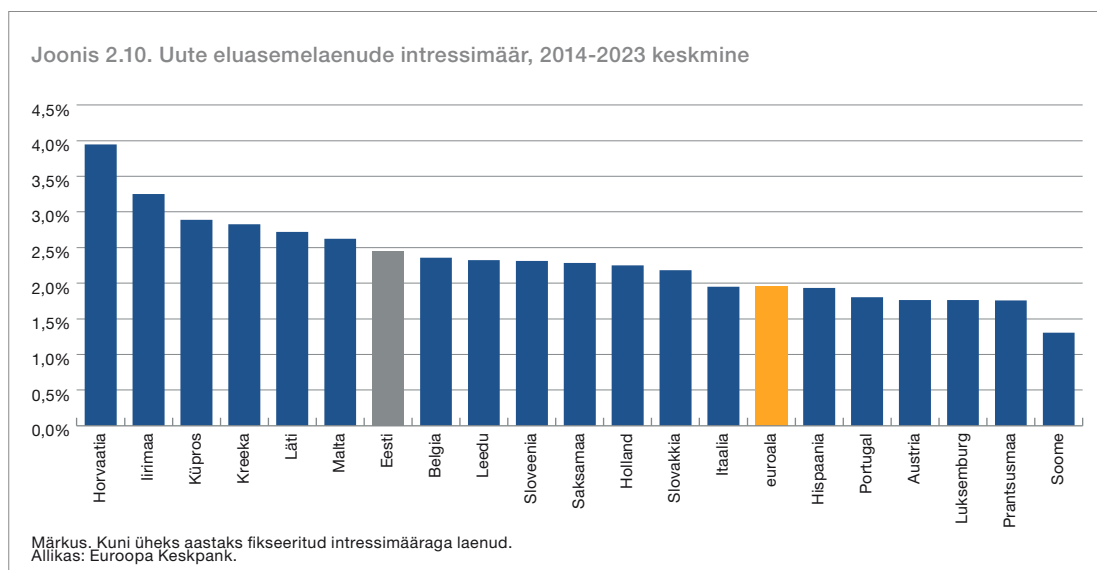
15 Pankade kasumlikkus on tugev ka reaalsektori ettevõtetega võrreldes, kuivõrd Eestis reaalsektori ettevõtete viimase paarikümne aasta keskmine omakapitali tootlus on olnud ligikaudu 12%.

LAENUINTRESSIMÄÄR JA –MARGINAAL NING KONKURENTS

Uute laenude intressimäärad on viimasel kümnendil olnud Eestis valdavalt kõrgemad kui ülejäänud euroalal keskmisena. Sealjuures on erinevus euroala keskmisest viimastel aastatel olnud suhteliselt suur ja enamikus euroala riikides on uute laenude intressimäär olnud Eesti omast madalam (vt joonised 2.8 ja 2.9).



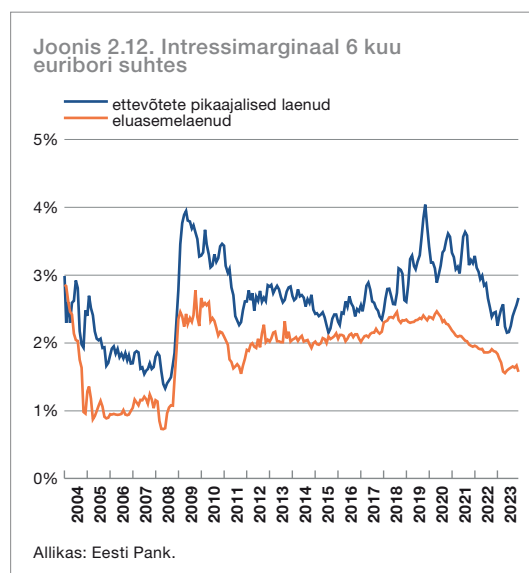
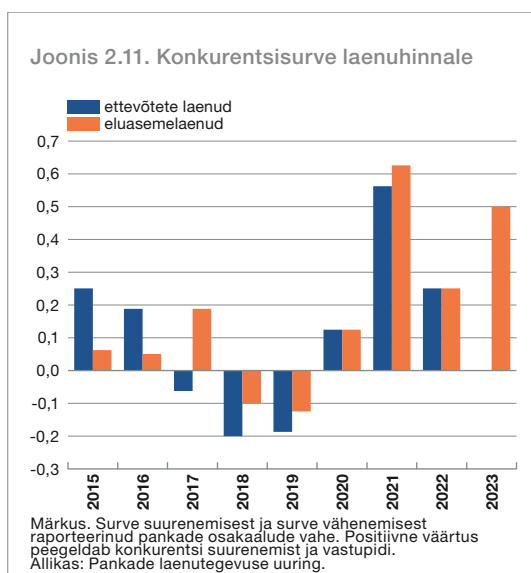
Samas on lühikesel perioodil keeruline intressimäärasid riigiti võrrelda, sest ka n-ö ujuvate intressimäärade laenulepingutes¹⁶ kasutatakse erinevaid viiteintressimäärasid, mille tase võib intressikeskkonna muutuste ajal väga palju erineda. Näiteks oli 12 kuu euribor 2022. aasta sügisel 1,7 protsendipunkti kõrgem kui 1 kuu euribor, samas kui ajalooline keskmine vahe on vaid 0,4 protsendipunkti. Lisaks kasutavad mitmete riikide pangad laenude hinnastamiseks pangapõhiseid nn prime-viiteintressimäärasid, mis on valdavalt vähem kõikumavad kui euribor. Seetõttu saab adekvaatsema võrdluse, kui võrrelda intressimäärasid intressimäärade tsükli jooksul. Kümne aasta keskmist vaadates on laenuintressimäärad olnud Eestist kõrgemad Horvaatias, Iirimaa, Küprosel, Kreekas ja Maltal (vt joonis 2.10). Eestiga sarnased intressimäärad on pidevalt olnud Leedus ja viimasel aastal ka Lätis, Sloveenias ja Slovakkias.



¹⁶ Valdavalt defineeritakse ujuva intressimääruga lepingutena selliseid laenulepinguid, mille intressimäär on fikseeritud kuni üheks aastaks.

Baltikumi keskmisest kõrgemate laenuintressimäärade üheks põhjuseks on nõrgem konkurents. Laenuhinda mõjutavad väga paljud tegurid: pankade ressursihind, kapitalinõuded, laenuõudlus, laenuvõtja krediidirisk, ettevõtete suurus jms (vt ka taustinfo 3). Läti keskpang on oma 2021. aasta uurimuses¹⁷ siiski leidnud, et eelnevalt toodud põhjused seletavad vaid väikese osa sellest, miks Balti riikides on ettevõtete laenuintressimäärad olnud euroala keskmisest kõrgemad. Natuke suurem mõju on turu kontsentratsioonil ja selle muutustel. Aga ka seda arvesse võttes jääb suur osa erinevusest mudeliga kirjeldamata ja autorite arvates võibki olla tegemist nõrgema konkurentsiga. Eesti Panga 2022. aasta uurimuses¹⁸ on leitud, et turu kontsentratsioonil on suur mõju just eluasemelaenude intressimarginaalile.

Intressimarginaalide ja kontsentratsiooniindeksite muutus ning küsitlusandmed näitavad, et Nordea ja DNB Balti tegevuse ühendamine ning Danske filiaali tegevuse lõppemine vähendasid märkimisväärselt pankadevahelist konkurentsi. Konkurentsipurve vähenes eelkõige ettevõtete laenude segmendis, seejuures enim mikroettevõtete ja päris suurte ettevõtete laenude segmendis. Leedu keskpanga 2022. aasta uurimuses¹⁹ hinnatud mudel näitab samuti, et suure osa nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenumarginaalide tõusust aastatel 2015–2019 ehk ajal, mil turult lahkus Danske pank ning Nordea ja DNB ühendasid oma ärid, seletab: a) turukontsentratsiooni tõus, b) kompositsiooniefekt ehk kliendid pidid turult lahkunud pankade asemel valima uue varasemast kõrgema laenuhinnaga panga ja c) järelejäänud pangad said vähenenud konkurentsi tõttu laenumarginaali tõsta²⁰. Eesti andmete analüüs näitab, et samad tegurid domineerisid ka siin ning pankade hinnangul vähenes konkurents 2018.–2019. aastal märgatavalt (vt joonis 2.11).



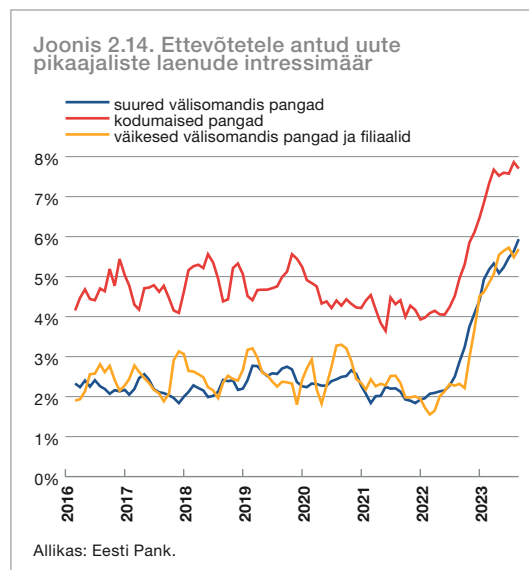
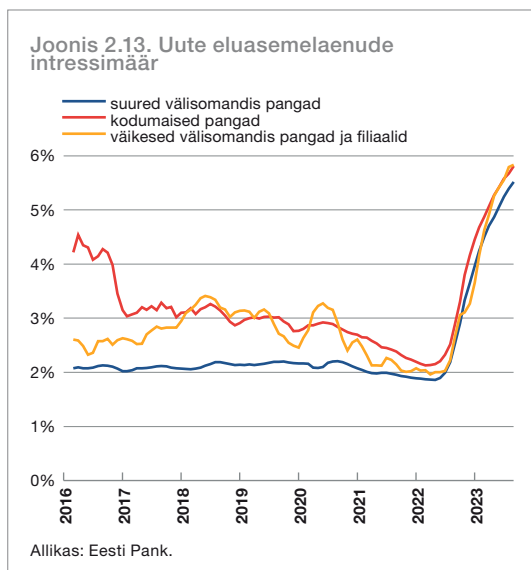
Suurenenud konkurentsi survele on eluasemelaenude ja ettevõtete laenude intressimarginaalid paaril viimasel aastal alanenud. Lahkunud pankadest tekkinud tühimik lubas väiksematel pankadel kiiresti kasvada. Kohalike pankade kasvuga on konkurents taas suurenenud ja ühes sellega alanenud ka keskmine intressimarginaal (vt joonis 2.12). Intressimarginaali alanemisele on viimase poolteise aasta jooksul kaasa aidanud ka euribori tõus, mis on võimaldanud pankadel kasumlikkust kaotamata marginaale alandada. Lisaks on euribori tõus pannud inimesi ja ettevõtteid laenuintressimääradele rohkem tähelepanu pöörama ning motiveerinud neid nii uute kui ka varem võetud laenude puhul kaaluma erinevate pankade pakkumiste vahel. Tõenäoliselt on laenuõudluse kahanemine survestanud ka panku klientide võitmiseks üksteisega rohkem konkureerima.

17 Beņkonvskis, K.; Tkačevs, O.; Vilerts, K. (2021). Interest rate spreads in the Baltics and the rest of the euro area: Understanding the factors behind the differences. Bank of Latvia, Discussion paper 2/2021.

18 Kukk, M.; Levenko, N. (2022). Interest rate spreads in Estonia: Different stories for different types of loan. Eesti Pank, Working Papers, 7/2022.

19 Karmelavičius, J.; Mikaliūnaitė-Jouvanceau, I.; Buteikis, A. (2022). What drove the rise in bank lending rates in Lithuania during the low-rate era? Bank of Lithuania, Occasional Paper Series, 43/2022.

20 Leedu ja Eesti laenuintressimäärad ja nende dünaamika on viimasel kümnendil olnud äärmiselt sarnased. Väga sarnased on ka turustruktuur ja pangandusturul aset leidnud muutused.



Suured välisomandis olevad pangad on võimelised laenu andma madalama intressimääraga. Nii ettevõtetele antud pikaajaliste laenu kui ka eluasemelaenu puhul on väiksemate pankade intressimäär olnud kõrgem (vt joonised 2.13 ja 2.14). Suurte pankade madalamat intressimäära saab põhjendada mitme asjaoluga. Eelkõige mängib tähtsat rolli nende mahukas kliendibaas, mis aitab saavutada mastaabisäästu. Tänu arveldusteks kasutatavatele nõudmiseni hoiustele on nende kasutuses väga odav ressurss, samas kui väikepangad rahastavad end palju kallimate tähtajaliste hoiustega. Samuti saavad välisomandis olevad pangad kasutada emapanga vahendeid, mis muudab laenukapitali odavamaks. Lisaks kasutavad kaks suurimat pankat riskide hindamisel sisemudeleid ning tänu madalamatele riskikaaludele on nende kapitalikulu väiksem (vt 1. peatükk, joonis 1.9).

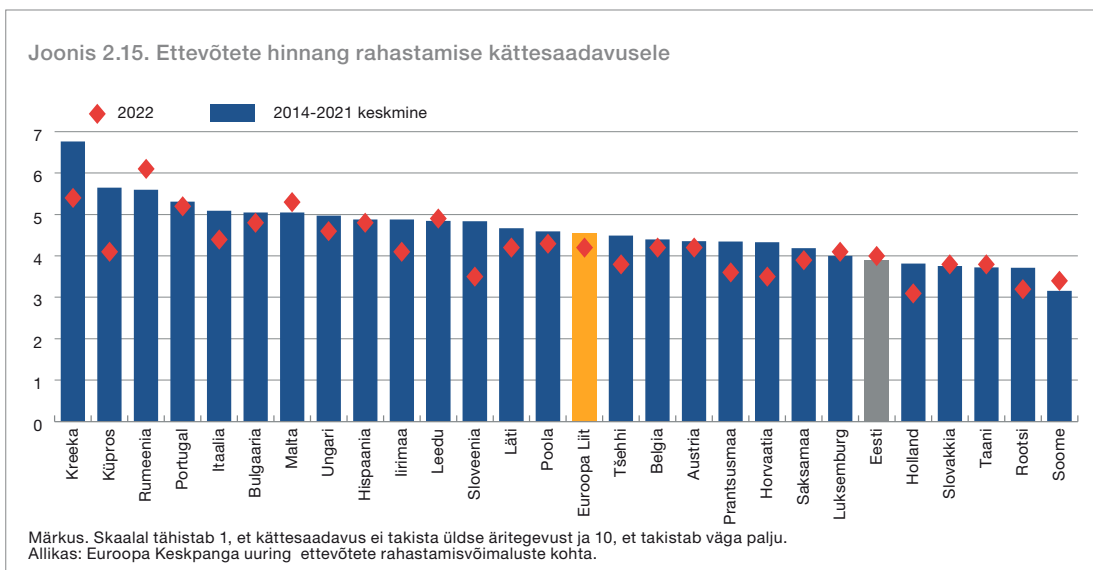
Mõned eeltoodud põhjustest aitavad selgitada ka seda, miks keskmine intressimarginaal oluliselt tõusis, kui ligi viis aastat tagasi mõned välismaised pangad turult lahkusid. Väiksematel pankadel õnnestus aga vaatamata oluliselt kallimale ressurssi- ja laenuhinna oma turuosa kasvatada, sest konkurents oli nõrk ja suurpankade huvi turult lahkunud pankade tühimikku täita leige. Tõenäoliselt aitas väiksemate pankade kasvule kaasa ka kodumaiste pankade eelistamine ning tugeva laenuõudluse juures olid tihti määravamaks muud tegurid (nt laenuotsuse kiirus) kui laenuhind.

Mõni viimastel aastatel hüppeliselt kasvanud keskmise suurusega pank on ka laenuhinnas järjest enam võimeline konkureerima välisomandis olevate suurpankadega. Samas on ebaselge, kui võrdnad seda teha soovivad – seni on nad pigem hoidnud kinni kõrge kasumlikkuse eesmärgist. Veelgi väiksemate pankade kasv saab olukorras, kus turult lahkunud pankade tühimik on nüüdseks täidetud ja ees ootab tõenäoliselt madalama laenuõudlusega ja möödunud kümnendiga võrreldes kõrgemate intressimäärade periood, tulla vaid varasemast suuremast riskivõtmisest.

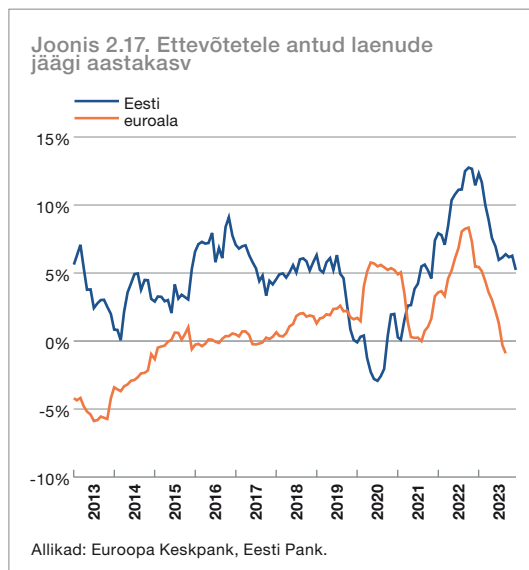
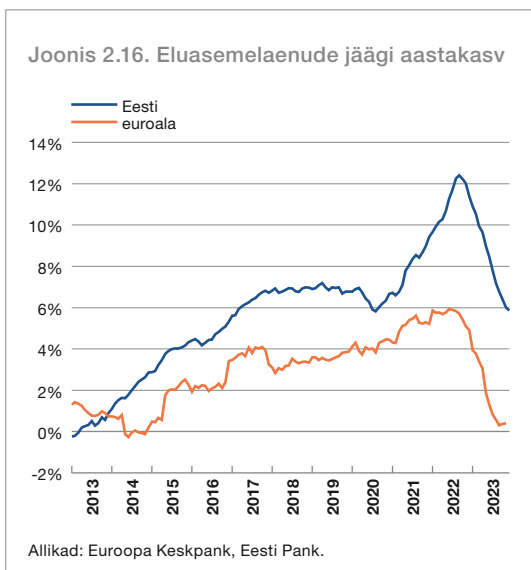
RAHASTAMISE KÄTTESAADAVUS JA KONKURENTS

Vaatamata väikesele pankade arvule ja kõrgemale laenuhinna on laenu kättesaadavus olnud Eestis suhteliselt hea. Eesti ettevõtete hinnangud rahastamise kättesaadavusele on viimase kümne aasta jooksul olnud valdavalt natuke paremad kui Euroopa Liidus keskmiselt (vt joonis 2.15). Seda on kindlasti toetanud Eesti kiirem majanduskasv ja ettevõtete enda hea finantsseis. Samas näitab see ka, et pankadevaheline konkurents on olnud siiski piisav, et tagada ettevõtete suhteliselt hea ligipääs laenule. Samuti näitavad eraisikute kohta tehtud uuringud, et Eestis on krediidi piiiranguga inimeste ja laenuaotluste rahuldamise osakaal ligikaudu võrdne ülejäänud Euroopa Liidu keskmisega²¹.

21 Korasteljev, S.; Laarmaa, A.; Meriküll, J.; Rõõm, T. (2023). Eesti leibkondade varad ja kohustused: 2021. aasta uuringu tulemused. Eesti Pank. Teemapaberid, 1/2023.



Pankade head laenupakkumise võimet ja rahastamise kättesaadavust peegeldab ka see, et Eestis on laenukasv olnud viimasel 10 aastal euroala keskmisest märkimisväärselt kiirem²² (vt joonised 2.16 ja 2.17). Eelkõige on oluline, et laenu oleks kättesaadavad kogu majandustsükli jooksul ehk pangad oleks võimelised ja motiveeritud laenu pakkuma ka majanduslanguse ja sellest taastumise ajal.



Kokkuvõttes on konkurents Eesti pangandusturul tõenäoliselt nõrgem kui enamikus teistes arenenud riikides, mida peegeldavad osaliselt ka kõrgem kasumlikkus ja laenuhind. Samas on laenu kättesaadavus olnud hea. Majanduse pikaajalise stabiilse arengu jaoks on just rahastamise kättesaadavus olulisem kui laenu võimalikult madal hind. Samuti tuleb laenuintressimäära juures hinnata intressimarginaalide taseme jätkusuutlikkust ehk kuidas mõjutavad intressimarginaalid pankade kasumit, laenukahjumitega hakkamasaamist ja kestlikku laenupakkumise võimet. Eesti pankade kõrgem intressimarginaal toetab seda, et ka majanduslikult keerulistel aegadel suudavad pangad laenu pakkuda. Samas oleks laenu-pakkumine jätkusuutlik tõenäoliselt ka mõnevõrra madalama kasumlikkuse juures ja madalam laenuhind toetaks mittefinantssektori konkurentsivõimet.

Edasine laenuhinna ja konkurentsi areng sõltub suuresti sellest, kas siinsed pangad on nõus oma kõrgeid kasumlikkuse eesmärgi korrigeerima. Kui on kriitiline mass turuosalisi, kes soovivad ettevaates kiiresti kasvada, võib tõenäoliselt näha ka tugevamat konkurentsivõimet laenuhinna.

²² Laenukasvu on muidugi mõjutanud ka tugevam laenuõudlus.

Taustinfo 3. Laenude hinnastamine peab olema riskiga seotud ja kulupõhine

Alates 30.06.2021 kehtima hakanud EBA suuniste²³ järgi eeldatakse pankadelt laenude riskipõhist hinnakujundust. Suunistes on loetletud peamised riskipõhised elemendid, mida pank peab laenuhinna määramisel arvestama ja kajastama, kuid konkreetne hinnakujundusstrateegia jääb siiski iga panga enda äriliseks vastutuseks.

Hinnakujundusraamistik peab kajastama panga riskivalmidust ja äristrateegiaid, sh kasumlikkuse eesmärgi ja riske. Seejuures võib hinnakujundus laenu liigi ja laenuvõtja kaupa olla erinev. Näiteks tarbijatele suunatud laenude hinnakujundus on rohkem portfelli- ja tootepõhine, kuid suurettevõtete laenude hinnakujundus tugineb rohkem tehingu- ja laenuliigile. Eristusi saab teha ka laenu tüüpilise riskisuse põhjal, nt lähtudes määratud makseviivituse tõenäosusest, reitingust, kliendi sissetulekust, laenu eesmärgist, lepingutüübist, kliimarisiki aspektidest jne.

Hinnakujundusel ja kasumlikkuse hindamisel, sh laenude või äriüksuste/valdkondade ristsubsideerimisel tuleb arvestada riskiga korrigeeritud tulemusnäitajaid²⁴, et need vastaksid laenu suurusele, olemusele ja keerukusele ning laenuvõtja riskiprofiilile. Samuti peavad pangad kehtestama kulude õiglase jaotuse põhimõtted, et ärivaldkonnad ja võimalikult suures ulatuses ka üksikud laenud kajastaksid õiget eeldatavat tasuvust, mis vastab võetud riskile. See tähendab, et omavahel tuleb siduda tehingurisk, hinnakujundus ja eeldatav kasumlikkus, sh erinevate ärivaldkondade ja toodete osas. Kõik omahinnast madalama hinnaga tehtud olulised tehingud peavad olema põhjendatud ja dokumenteeritud. Seega peab hinnakujundus olema igal juhul riskiga seotud ning kulupõhine.

Hinnakujunduses tuleb arvestada kuue peamise kulukomponendiga: kapitalikulu, rahastamiskulu, tegevus- ja halduskulu, krediidiriski kulud, muud laenuga seotud kulud ning turutingimused.

1. **Kapitalikulu** hulka loetakse nii regulatiivset kui ka majanduslikku kapitali. Kui majandusliku kapitalikulu määravad pangad sisemiselt ning see on sisuliselt kapitali hulk, mida pank vajab mistahes võimalike riskide haldamiseks, siis regulatiivne kapitalikulu kujuneb panga kapitalinõuetest ning selle määramine on reguleeritud Euroopa Liidu kapitalinõuete määruse ja direktiiviga (CRR/CRD). Kapitalikulu jagamisel (nt geograafia, ärivaldkonna või toote põhjal) on erinevaid meetodeid. Näiteks konservatiivse lähenemise korral kasutatakse hindamisel kogu kapitalikulu, kuid võimalik on lähtuda ka konkreetse toote, näiteks eluasemelaenu hinnastamisel eluasemelaenu kapitalikulust, mis on kogukulust madalam.
2. **Rahastamiskulu** peab vastama laenu põhiomadustele, nagu laenu eeldatav tähtaeg, arvestades lisaks lepingu tingimustele ka muid kliendi käitumuslikke riske (näiteks ennetähtaegse tagasimaksmise risk). Rahastamise hind sõltub nii hoiuste turutingimustest kui ka panga individuaalsest võimest rahastust hankida (sh emattevõtete rahastamisvõime või pangale väljastatud reiting).
3. **Tegevus- ja halduskulude** komponent laenu hinnas lähtub pangasisesest kulude jagamisest. Seda saab teha näiteks toote-, kanali-, kliendisegmendi vm järgi.
4. **Krediidiriski kulud** peavad adekvaatselt kajastama laenuvõtjate riskisust. Krediidiriski kulude hindamisel tuleb pangal arvestada varasemat kogemust krediidiriski kahjude tuvastamisel. Vastavaid oodatava kahju hinnanguid saab teha nii portfelli, segmendi kui ka kliendi tasemel. Krediidiriski kulu võivad mõjutada ka tagatise olemasolu ja suurus, samuti võimalikud riiklikud garantiiskeemid.

²³ Suunistes laenude väljastamise ja jälgimise kohta (EBA/GL/2020/06) (välja antud Finantsinspektsiooni soovitusliku juhendina).

²⁴ Selliste tulemusnäitajate hulka kuuluvad näiteks riskiga kaalutud kapitali tootlus (*return on risk-adjusted capital*, RORAC), riskiga korrigeeritud tulusus (*risk-adjusted return on capital*, RAROC), riskivarade tootlus (*return on risk-weighted assets*, RORWA).

5. **Muudeks laenuga seotud kuludeks** võivad olla näiteks võimalikud maksuaspektid vms.
6. **Turutingimused.** Laenu hinnastamisel tuleb arvestada ka valitsevaid turutingimusi vastavate segmentide ja toodete osas. Vajaduse korral peavad pangad rakendama meetmeid, et tagada vastavus oma eesmärkidele ja riskivalmidusele.

3. LAENULEPINGUTE SÕLMIMISE JA MUUTMISE PAINDLIKKUS NING EFEKTIIVSUS

Pankadevahelist konkurentsi soosiva tegurina on tähtsal kohal klientide mobiilsus ja võimalus valida erinevate pakkumiste vahel. Kui laenuvõtjal on võimalik võimalikult väikeste kuludega olemasolev laen oma kodupanga või teise panga juures soodsamalt refinantseerida või uue laenu puhul valida tema vajadustele ja riskitunnetusele vastav parim pakkumine, siis aitab see suurendada konkurentsi laenuturul ning võimaldab kasvusooviga pankadel kiiremini areneda. Eriti oligopoolsel turul nagu seda on Eesti pangandusturg, on tähtis, et refinantseerimisega seotud kulud ei pärsiks turu efektiivset toimimist. Samuti aitab konkurentsiolukorra muuta dünaamilisemaks see, kui laenutoodete pakkumine on mitmekesisem. Järgnevalt analüüsitakse nende kahe teguriga seotud kitsaskohti Eesti kehtiva võlaõiguse ja pankade laenupraktika valguses, keskendudes eluasemelaenudele.

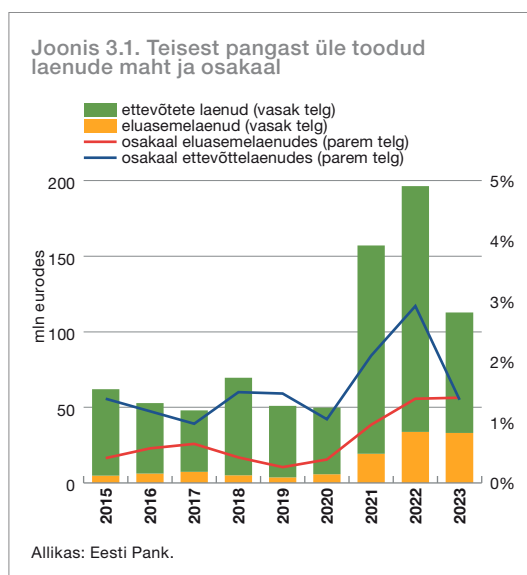
3.1. LAENULEPINGU ÜLEVIIMINE TEISE PANKA

Üldiselt peetakse jaepanganduses klientide mobiilsuse taset väga madalaks ning pigem ollakse oma kodupangale lojaalne²⁵, seda nii üksikute toodete kui ka laia tootepaketi osas. Üheks vähese mobiilsuse põhjuseks peetakse panga vahetusega seonduvaid kulusid (*switching costs*), mis lisaks rahalistele väljaminekutele võivad olla ka mittemateriaalsed. Mittemateriaalsete kulude seas on näiteks kliendi ajakulu ja täiendavad pingutused parima pakkumise otsimisel või lisatoimingute tegemisel, samuti võivad klienti hoida panga küljes kinni lojaalse kliendi staatusega kaasnevad hüved. **Kõrged vahetuskulud vähendavad tarbijate huvi kaaluda teise panka üleminekut, isegi kui seal tehakse paremaid pakkumisi.**

OECD panganduskonkurentsi käsitlevas raportis²⁶ toodi välja, et kui tarbija peab mingil põhjusel ühe teenusepakkuja juurest teise juurde liikumist kulukaks ja eelistab ka edaspidi jääda senise juurde, saab see pank rohkem turujõudu ja kaitset konkurentide vastu. Äärmuslikul juhul jääbki konkurents keskendumata ainult uutele klientidele, kellele pakutakse esialgu väga soodsaid tingimusi, mis aja möödudes, kui klient on juba panga „külge seotud“, enam nii soodsad ei ole. Kui kliendid nagunii pole hinnatundlikud ja eelistavad pikaajalist kliendisuhet senise kodupangaga, ei pruugi pankadel olla ka motivatsiooni investeerida madalama kulu saavutamiseks uutesse tehnoloogiatesse või kohandada protsesse.

Eestis on olemasolevaid laenulepinguid teise panka viidud väga vähe. Viimaste aastate kõrgeim üleviimise tase saavutati 2022. aastal, kus teise panga antud laenude refinantseerimise maht ulatus eluasemelaenude puhul 1,4%ni ja ettevõtetele antud laenude puhul 2,9%ni aasta jooksul sõlmitud laenude kogumahust (vt joonis 3.1)²⁷. Arvuliselt viidi üle 361 eluasemelaenu ja 158 pikaajalist ettevõttele. 2023. aastal püsis eluasemelaenude üleviimine eelneva aastaga võrreldes samal tasemel, kuid ettevõtetele antud laenude liigutamine vähenes.

Jaeklientide pangavahetuse kohta tehtud uuringud näitavad, et ka teistes ELi riikides on eluasemelaenu toode, mille puhul pakkujat vahetatakse kõige harvem. Kui 2016. aastal läbi viidud eurobaromeetri uuringu järgi viis eluasemelaenu teise panka 2%



25 OECD (2009). Competition in Financial Markets.

26 OECD (2011). Bank competition and financial stability.

27 Andmed ei hõlma laenude liigutamist plokkt tehingutega ühest pangast teise (nt Danske filiaali väljastatud laenudega seotud tehingud).

klientidest, siis arvelduskonto puhul oli see osakaal 8%. Aktiivsemad pangavahetajad olid Taanis ja Rootsis, loiumad aga Kesk- ja Ida-Euroopa mõnedes riikides.²⁸

LAENULEPINGU ÜLEVIIMISEGA KAASNEVAD KULUD

Laenu üleviimine on oma sisult laenulepingu refinantseerimine teise laenuandja juures. See tähendab, et olemasoleva võla tasumiseks võetakse uus laen ja algse laenu tingimused asendatakse uue lepingu tingimustega. Tavapäraselt refinantseeritakse laenulepinguid selleks, et saada soodsamad tingimused, näiteks madalam intressimäär, sobivam maksegraafik vm. Refinantseerimine võimaldab muu hulgas ennetada makseraskusi ja maksta võetud kohustused tagasi õigeaegselt.

Laenulepingu refinantseerimine on seotud erinevate tasudega, alustades nendest, mis seonduvad olemasoleva lepingu ennetähtaegse lõpetamisega ja lõpetades tasudega, mis tuleb maksta uue lepingu sõlmimisel. Lisaks suurendavad kliendi jaoks kulusid mitmed kohustuslikud toimingud. Eestis põhjustavad refinantseerimisega seoses kulusid: (1) laenu ennetähtaegne tagastamine, (2) tagatiste hindamine, (3) refinantseerimislepingu sõlmimine, (4) notariaalne tehing hüpoteegi muutmiseks ja (5) kinnistusraamatu kande muutmine.

(1) Laenu ennetähtaegne tagastamine

Euroopa Liidus on hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingust tulenevate kohustuste ennetähtaegne täitmine sätestatud hüpoteekkrediidi direktiivi artiklis 25²⁹. Direktiivi järgi on tarbijal õigus lõpetada lepinguline kohustus enne kokkulepitud tähtaega. Selline õigus ei ole siiski tingimusteta – nimelt võib laenuandja nõuda hüvitise maksmist kulude eest, mis laenu ennetähtaegse tagasimaksmisega otseselt kaasnevad. Direktiivi iseenesest krediidiandjale hüvitise saamise õigust ei sätestata, aga iga liikmesriik saab ise selle õiguse kehtestada ning vastavad tingimused seada. Kui aga riigisisene õigusnorm ennetähtaegset tagastamist lubab, peab hüvitis vastama hüpoteekkrediidi direktiivis loetletud miinimumnõuetele.

Eestis ei saa pank võlaõigusseaduse (VÕS) § 411 järgi keelduda krediidilepingu ennetähtaegse täitmise vastuvõtmisest, mistõttu on pangale jäetud õigus saada õiglast ja objektiivselt põhjendatud hüvitist kulude eest, mis on otseselt seotud laenu ennetähtaegse tagastamisega³⁰. Et laenuvõtja huvid oleksid küllaldaselt kaitstud ja välistatud oleks panga võimalus nõuda temalt seoses laenu ennetähtaegse tagastamisega eproportsionaalselt kõrgeid tasusid, on VÕSiga ette nähtud, et laenuvõtja ei võlgne pangale laenu kasutamata jätmise ajale langevat intressi ja muid kulusid. Sellega võetakse arvesse panga võimalust tagasimakstud laenu uuesti välja laenata, arvestades seejuures tema kulude kokkuhoidu ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu. Hüvitise suuruse määramisel eristatakse fikseeritud ja fikseerimata intressimääraga laenulepinguid.

- **Fikseeritud intressimääraga perioodil** ei tohi hüvitise suurus ületada üht protsenti ennetähtaegselt tagasimakstud laenu summast, kui laenu ennetähtaegse tagasimaksmise ja lepingu lõppemise vaheline periood on pikem kui üks aasta, ja 0,5 protsenti, kui see periood ei ületa üht aastat. Lisaks ei saa eluasemelaenu puhul välistada, et pank võib nõuda laenuvõtjalt täiendavat kahjuhüvitist, kui pank on laenu ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu kandnud suuremat kahju. Praktikas on näiteid, et pank määrab tagastamise tasu lähtuvalt hetke turuintressimäärast: kui see on madalam lepingus fikseeritud baasintressimäärast, on tagastamise tasu võrdne intressivahetasuga.
- **Fikseerimata intressimääraga perioodil** on pangal ennetähtaegse tagasimakse korral õigus nõuda laenuvõtjalt saamata jäänud intressi kolme järgneva kuu eest. Lähtutakse intressimäärast, mis oleks intressi arvutamise aluseks olnud juhul, kui laenulepingu järgi oleks tehtud maksed ka kolmel järgneval kuul. Samas on praktikas näiteid, kus laenuvõtja ei pea ennetähtaegse tagastamise tasu maksma juhul, kui ta teavitab panka enda soovist tagasimakse teha piisavalt varakult (nt kolm kuud varem).

28 European Commission (2019). Study on switching of financial services and products. November 2019.

29 Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010. OJ L 60, 28.2.2014.

30 Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Sein, K. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§1-207) kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura, 2016. § 84 p 4.3.

Soomes on pangal õigus saada laenuvõtjalt eluasemelaenu ennetähtaegse tagastamise eest hüvitist, kui laenu on antud üle 20 000 euro ja intress on fikseeritud või viiteintressimäära määramise periood on vähemalt kolm aastat³¹. Hüvitisena võib pank sisse nõuda intressimäära alanemisest tuleneva kahju. Täpsemad meetodid, mida kasutatakse hüpoteeklaenu ennetähtaegse tagastamise eest võetava maksimaalse hüvitise arvutamiseks on kehtestatud Soome järelevalveasutuse määrusega.³²

Rootsis on pangal õigus nõuda hüvitist ainult juhul, kui laen tagastatakse ennetähtaegselt fikseeritud intressimääraga perioodil. Õigus nõuda hüvitist järelejäänud aja eest peab olema sätestatud laenulepingus. Hüvitise suurus peab olema kooskõlas laenuandjate hea tavaga.³³ Maksimaalne hüvitise suurus on määratud intressierinevusega laenuintressimäära ja tagasimaksmise hetkel kehtiva hüpoteekvõlakirjade intressimäära vahel pluss üks protsent.

(2) Tagatise hindamine

Pankadele kehtib nõue, et laenu väljastamisel on hinnatud selle tagatiseks oleva kinnisvara väärtust. Krediidiandjate ja -vahendajate seaduse järgi võib kinnisvara hinnata krediidiandja või -vahendaja või kolmas isik³⁴ ning hindamise läbiviimine peab vastama seaduses ja rahandusministri määrmuses³⁵ sätestatule. Kinnisvara väärtuse hindamise nõue kehtib ka eluasemelaenude refinantseerimisele, kuna refinantseerimine on teise panga jaoks uus leping ning järgida tuleb kõiki nõudeid, mis on seatud uute lepingute sõlmimisele.

Hindamisteenuse maksumus sõltub eeskätt sellest, millises Eesti piirkonnas hinnatav kinnisvara asub ning milline on kinnisvara tüüp (nt korter, maja, krunt, äripind jne). Tavapärane on, et hindamisakti tellib ja selle eest tasub ostja (eluasemelaenu refinantseerimise puhul isik, kes soovib laenulepingut refinantseerida).

(3) Refinantseerimislepingu sõlmimine

Refinantseerimisel antakse uus laen, millega kaetakse varasemast lepingust tulenevad kohustused. See tähendab, et olemasoleva laenu refinantseerimisel sõlmitakse poolte vahel uus laenuleping uute lepingutingimustega. Laenulepingu sõlmimisel on pangal õigus nõuda lepingutasu. Tasu suurus on enamasti üks protsent laenusummast, kuid sellele lisaks on pangad üldjuhul määranud ka minimaalse lepingutasu suuruse³⁶.

(4) Notariaalne tehing hüpoteegi muutmiseks

Vastavalt asjaõigusseadusele peab hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud³⁷. See nõue on kehtestatud arvestades, et hüpoteek vähendab kinnisasja omaniku õigusi. Notari roll on selgitada välja osaliste tahte asjaolud ning seista hea selle eest, et tehing oleks õiguslikult korrektselt tehtud. Samuti selgitab notar osalistele tehingu tähendust ja õiguslikke tagajärgi. Eesmärk on enne tehingu sõlmimist tagada, et pooled mõistaksid, mida tehing võib endaga kaasa tuua.³⁸

31 Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38, Finlex, 7. jagu § 20.

32 Asuntoluoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittävän enimmäiskorvauksen laskentaan käytettävät menetelmät. Määräykset ja ohjeet 4/2011.

33 Konsumentkreditlag (2010:1846) § 36.

34 Krediidiandjate ja -vahendajate seadus, RT I, 17.03.2023, 13. § 53 lõige 2.

35 Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele. Rahandusministri määrus. RT I, 17.06.2016, 8.

36 Vastavalt pankade hinnakirjadele oli 2023. aasta sügisel lepingutasu minimaalne suurus vahemikus 100 kuni 200 eurot.

37 Asjaõigusseadus, RT I, 17.03.2023, 57, § 326.

38 Tõestamise seadus, RT I, 06.07.2023, 104, § 18 lõige 1.

Eluasemelaenulepingu refinantseerimisega kaasneb kas notariaalse kinnitamise või notariaalse tõestamise nõue, olenevalt refinantseerimise tingimustest. Kui hüpoteegi üleandmiseks piisab notariaalsest kinnitamisest, siis tuleb juhul, kui hüpoteegipidaja vahetumisel tagatavad nõuded muutuvad, sõlmida notariaalselt tõestatud kokkulepe.

Notariaalse tõestamise nõue peaks olema mõõdukas meede, millega tagatakse tehingupoolte õiguste kaitse. Notariaalse tõestamise hoiatusfunktsiooni rakendamisega tehingus, kus juba seatud hüpoteegi pidajat muudetakse ei teki kinnisaja omanikule täiendavat kaitset. Samas ei ole kinnistusraamatu kannet võimalik muuta ilma, et selline tehing oleks notari poolt tõestatud ja kinnistusraamatusse kantud.

Notariaalse toimingute eest on ette nähtud notaritasu, mille suurus sõltub tehinguväärtusest.³⁹

Soomes puudub hüpoteegi seadmise ja lõpetamise tehingu notariaalse tõestamise nõue. **Rootsis** seevastu kehtib hüpoteegi seadmise tehingu notariaalse tõestamise nõue, kuid eluasemelaenu refinantseerimisel selline nõue puudub.

(5) Kinnistusraamatu kande muutmine

Asjaõiguse olemasolu ja kuuluvuse suhtes on määrav kinnistusraamatus kirja pandud seis. Kinnistusraamatus kogutakse, säilitatakse ja avalikustatakse teavet kinnisomandi tekkimise, üleandmise ja kinnisaja asjaõigusega koormamise, samuti toimunud muudatuste kohta.⁴⁰ Kinnistusraamat on eluasemelaenu puhul seega oluline register, sest seal kajastub informatsioon nii kinnisajade omandi kui ka nendele seatud hüpoteekide kohta. Mis puudutab hüpoteeklaenu refinantseerimist teises pangas, siis seni, kuni pole tehtud kannet kinnistusraamatusse, pole ka toimunud kehtivat asjaõiguse üleandmist. Ühtlasi tagatakse iga õigustehingulise muudatuse avalikkus, kuna kõik need märgitakse kinnistusraamatusse ja on seal nähtavad.

Riiklikesse registritesse kannete tegemisel tuleb tasuda riigilõiv. Kinnistusraamatu toimingute eest tasutava riigilõivu suurus määratakse lähtuvalt tehinguväärtusest.⁴¹

Soomes kaasnevad hüpoteegipidaja muutmise kande tegemisega kinnistusraamatusse teatud juhtudel riigilõivud. **Rootsis** kaasnevad tasud vaid juhul, kui kinnisvara omandatakse, aga mitte siis, kui andmeid soovitakse muuta seoses refinantseerimisega.

Eelkirjeldatud viie tasuliigi rahalist mõju eluasemelaenu võtjale saab kirjeldada näite varal, kus laenuvõtja soovib teises pangas refinantseerida Tallinna tüüp korteri soetamiseks võetud 100 000 euro suuruse ujuva intressimääraga eluasemelaenu. Refinantseeritava laenu järelejäänud tähtaeg on 20 aastat, laenu varasem intressimäär oli 6%, hüpoteek on seatud summale 150 000 eurot. Selle näite puhul võivad laenu refinantseerimisega seotud kulud ulatuda üle 3000 euro, ehk 3% laenusummast (vt tabel 3.1). Suuremad kuluartiklid puudutavad pankade teenustasusid, seejuures võib ennetähtaegse lõpetamise tasu moodustada ligi poole kuludest.

Tabel 3.1. Näide 100 000 euro suuruse eluasemelaenu refinantseerimise kulude kohta

	summa (eurodes)	osakaal tasudest	osakaal laenusummast
ennetähtaegse lõpetamise tasu (3 kuu intressimaksed)	1 497	50%	1,5%
tagatise hindamise tasu (ligikaudne, sõltub hinnakirjast)	250	8%	0,3%
refinantseerimislepingu sõlmimise tasu (1% laenusummast)	1 000	33%	1,0%
notaritasu	201	7%	0,2%
kinnistusraamatu toimingute eest tasutav riigilõiv	55	2%	0,1%
kokku	3 003	100%	3,0%

Allikas: Eesti Panga arvutused.

³⁹ Notari tasu seadus, RT I, 06.07.2023, 58, § 6.

⁴⁰ Kinnistusraamatuseadus, RT I, 06.07.2023, 42, § 1 lõige 1.

⁴¹ Riigilõivuseadus, RT I, 30.12.2023, 6, § 359 lg 1 ja §362 lg 1.

Lisaks Soomele ja Rootsile on ka mitmes teises Euroopa Liidu riigis pangavahetusega seotud tasude maksimumtase Eestiga võrreldes rohkem piiratud. Kõige tarbijasõbralikumaks peetakse Itaalia õigusraamistikku, kus on ette nähtud, et v.a 35 euro suurune notaritasu (registreerimistasu) ei tohi kliendilt eluasemelaenu teise pankka viimisel muid tasusid nõuda⁴².

Kokkuvõttes võivad Eestis laenu refinantseerimisega seotud tasud moodustada küllaltki suure osa eluasemelaenu summast. Lisaks rahalisele väljaminekule tuleb arvestada ajakuluga ning kliendi jaoks tülikate toimingutega. Suurima osa kuludest moodustavad panga küsitavad tasud, eriti tasu, mida pank võib lähtudes võlaõigusseadusest nõuda laenu ennetähtaegse lõpetamise eest. Praktikas ei pruugi pangad siiski, vähemalt kogu võimalikus ulatuses, tasu küsida. Samuti võib pank teha soodustusi lepingu sõlmimise tasu osas või viia tagatise hindamine läbi omal kulul.

3.2. VIITEINTRESSIDE PIIRATUD VALIK JA LEPINGU MUUTMISE VÄHENE PAINDLIKKUS

Koos baasintressimäära tõusuga suurenesid 2023. aastal järsult Eesti laenuvõtjate laenuteenindamise kulud. Selle põhjuseks on ujuva intressimääraga laenude kõrge osakaal, kus domineerivad 6 kuu euriboriga seotud laenud. Kuna intressiriski edasikandmine laenuklientidele tähendab pankadele krediidiriski suurenemist ning võib pikemas vaates raskendada ka majanduse rahastamist, tuleks kaaluda, kas senine ujuva intressimäära keskne ja valdavalt ühele viiteintressile põhinev laenuandmise praktika on pangandussektori praeguse arengutaseme juures enam kohane. Ka laenuuru konkurentsi aitaks parandada see, kui kliendi jaoks oleks laenu intressimäära kujundamise valik mitmekesisem ning laenulepingu viiteintressi saaks lihtsamalt ja väiksemate kuludega vahetada.

Ujuvate intressimäärade⁴³ kasutamine on Eesti laenuuru iseloomustanud üle paarikümne aasta. Eluasemelaenu ja pikaajalisemate ettevõtluslaenu lepingutes hakati ujuvaid intressimäärasid kasutama alates 2000ndate aastate alguse, kui Eesti turule sisenesid suured Põhjamaade pangad. Seega võeti suuresti üle sealsete turgude praktika. Toona kasutati lisaks euriborile viiteintressimäärana ka pankade endi väljatöötatud baasintressimäärasid, kuid aja jooksul on peaaegu täielikult euriborile üle mindud – ilmselt seetõttu, et tegemist on igapäevaselt jälgitava intressimääraga, mis võimaldab intressimäära muutusi klientidele lihtsamini selgitada.

Viiteintressimäär ja selle kriteeriumid

Viiteintressimäärad (ehk võrdlusmäärad) on intressimäärad, mida korrapäraselt ajakohastatakse ja üldsusele avaldatakse. Neid kasutatakse võrdlusalusena erinevates finantslepingutes, sealhulgas hüpoteeklaenu puhul.

Viiteintressimäär peab vastama teatud kriteeriumitele⁴⁴. Viiteintressimäärasid tuleb arvutada selgete eeskirjade järgi ning seda tehes tuleb rakendada asjakohast järelevalvet, et tagada viiteintresside usaldusväärsus ja välistada manipuleerimine ning noteerimisvead. Olulisteks kriteeriumiteks on ka viiteintressi tugevus (*robustness*) ehk kättesaadavus pingelistes turutingimustes ning regulaarne avaldamissagedus, mis on vajalik varade ja lepingute jooksva turuväärtuse arutamiseks. Samuti peab viiteintress tuginema piisavalt suurel pankade valimil (*representativeness*). Euroalal vastab ülaltoodud tingimustele euribor.

Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*) arvutatakse igapäevaselt 19 Euroopa suurima panga (nn paneelpangad) omavaheliste laenupakkumiste põhjal. Euribor fikseeritakse viie intressiperioodi kaupa – üks nädal ning üks, kolm, kuus ja 12 kuud. Usaldusväärsuse tagamiseks on euribori arutamise nõuded sätestatud Euroopa Liidu määrusega⁴⁵, arvutuste tegemist korraldab Euroopa Rahaturgude Instituut ning nende õigsust kontrollib spetsiaalne järelevalvekomitee.

42 European Commission (2019). Study on switching of financial services and products. November 2019.

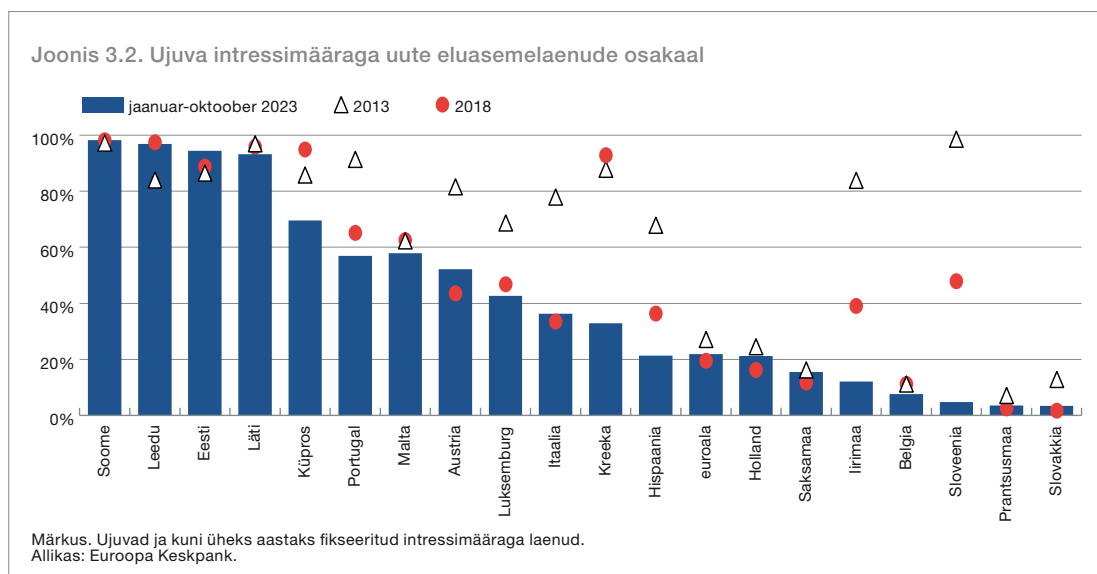
43 Euroopa Keskpank määratleb muutuva intressimääraga laenudeks sellised laenud, mis on ujuvad (floating) või kuni üheks aastaks fikseeritud intressimääraga.

44 IOSCO (2013). Principles for Financial Benchmarks. July 2013.

45 Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2016/1011.

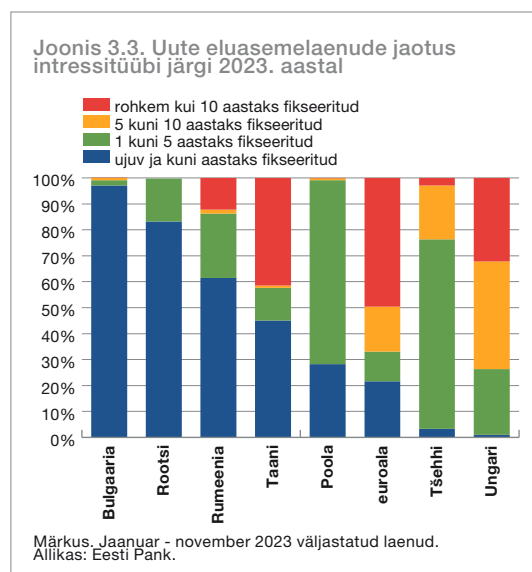
Fikseeritud intressimäärad on üldjuhul ujuvatest intressimääradest kõrgemad. Põhjus on selles, et euribori kasutamisel viiteintressimäärana juhib pank intressiriski bilansist välja ja kannab selle üle kliendile. Fikseeritud laenuintressimäär puhul kannab pank intressiriski ise ja võib võtta kliendilt selle eest riskipremiat. Seetõttu ei saa fikseeritud intressimäär intressitsükli jooksul olla samaväärne tulevase lühiajalise ujuva intressimääraga ning teeb selle kliendi jaoks ujuvintressimäärast (laenu võtmise hetkel) kallimaks. Samuti on fikseeritud intressimääraga laenulepingu muutmine keerulisem – fikseeritud intressimäär puhul ei pruugi pank võimaldada maksepuhkust või tuleb laenu ennetähtaegse tagasimaksmise korral hüvitada pangale intressikahju.

Euroala erinevates riikides on laenulepingutes kasutusel olevad intressitüübid küllaltki erinevad. Baltimaades ja Soomes on ujuvad intressimäärad olnud eluasemelaenulepingutes valdavad kogu aeg, samas kui Belgias, Hollandis, Prantsusmaal ja Saksamaal väljastatakse eluasemelaene pigem fikseeritud intressimääraga (vt joonis 3.2). Hispaanias, Iirimaa, Kreekas ja Sloveenias on aga ajapikku hakatud ujuvale intressimääradele eelistama mingiks perioodiks fikseeritud. Tõenäoliselt on laenuvõtjaid selleks ajendanud kas aastatepikkune madalate intressimäärade periood või võimaliku intressitõusu ootus.



Euroalal tervikuna on laenuintressimäärade pikemaks ajaks fikseerimine väga levinud. Kaks kolmandikku 2023. aastal euroalal väljastatud uutest eluasemelaenudest olid intressimääraga, mis oli fikseeritud vähemalt viieks aastaks (vt joonis 3.3).

Millised tegurid määravad ära intressitüübi valiku? Uuringud on näidanud, majapidamised kalduvad valima ujuvintressi sellistel perioodidel, mil pikaajaliste ja lühiajaliste intressimäärade vahe on suur, majanduskasv on tugev või tööpuudus madal⁴⁶. Samuti on leitud, et intressitüübi valikuid suunab varasem inflatsioonikogemus – volatilisema inflatsioonikeskkonna korral kaldutakse eelistama ujuvat intressimäär, samas kui makromajandusliku stabiilsuse korral eelistatakse pigem fikseeritud intressimäär⁴⁷. Lisaks on võimalik, et valikuid kujundavad muud raskesti mõõdetavad tegurid, nagu maksustamisel kaasnevad eelised ja kultuurilised eripärad.

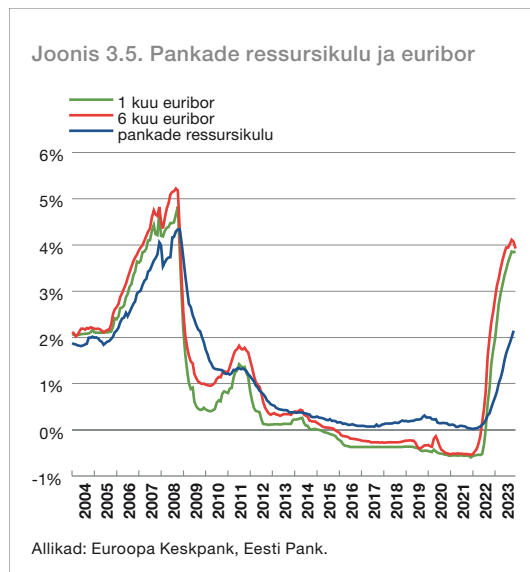
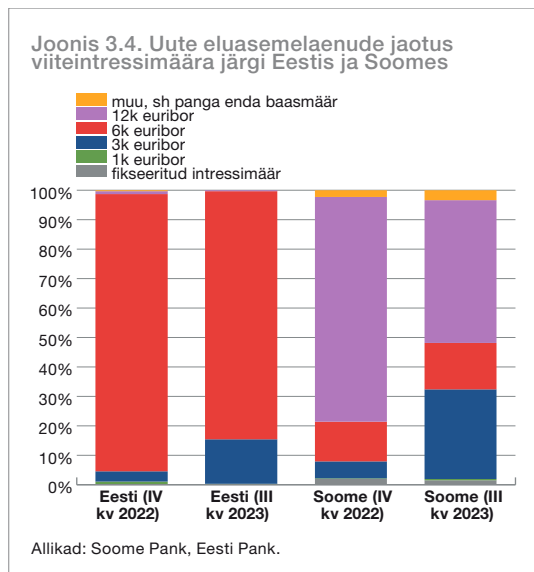


46 Ehrmann, M., & Ziegelmeyer, M. (2014). Mortgage choice in the euro area: Macroeconomic determinants and the effect of monetary policy on debt burden. ECB Working Paper Series No 1631, January 2014.

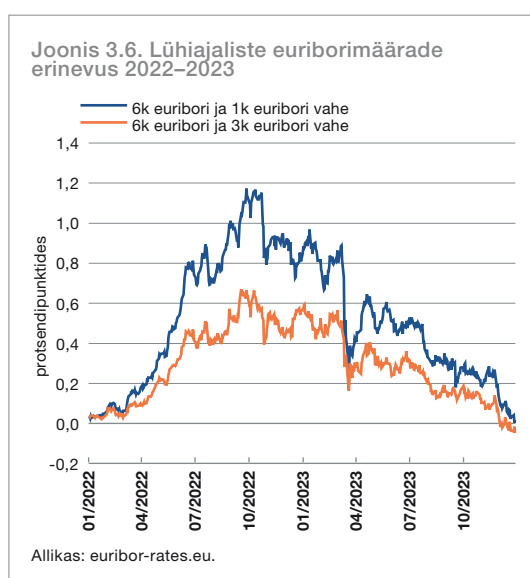
47 Cenzon, J., Szabo, B. (2023). Mortgage Choice and Inflation Experiences in the Euro Area. Universitat Pompeu Fabra.

Eestis on enamike eluasemelaenulepingute viiteintressimääraks 6 kuu euribor. Tegemist on väga pikaajegse turupraktikaga ning ehkki mõni pank hakkas 2023. aastal pakkuma ka laene, mille intressimäär on seotud lühema perioodi euriboriga, oli veel 2023. aasta lõpus enamike pankade intressitüübi valikus endiselt vaid kuue kuu euribor. Seevastu Soomes on viiteintressimäär kasutamine Eestiga võrreldes palju mitmekesisem ning rahaturuintressimäärade muutus on seal toonud kaasa suuremad muutused laenulepingus kasutatud viiteintressimäärade struktuuris (vt joonis 3.4).

Üldiselt on Eesti pankade ressursikulu mõningase viitajaga seni küllaltki täpselt järginud euro rahaturuintressimäärade liikumist. Samas on viimase aasta jooksul toimunud intressimäärade järsu tõusu perioodil tekkinud suur lahknevus (vt joonis 3.5).



Lisaks on 6 kuu euribor reageerinud baasintressimäärade tõusule jõulisemalt kui lühemaajalised viiteintressimäärade 1 kuu ja 3 kuu euribor. Sõltuvalt lepingu sõlmimise hetkest võis laenuintressimäär üksnes viiteintressi tõttu olla 2022. aasta sügisel 6 kuu euribori puhul ajutiselt peaaegu 1,2 protsendipunkti kõrgem kui 1 kuu euribori puhul ning üle 0,6 protsendipunkti kõrgem kui 3 kuu euribori puhul, ehkki juba järgnevatel kuudel see erinevus vähenes ning 2023. aasta lõpuks kadus (vt joonis 3.6). Pikaajalises vaates on kuni aastaste viiteintressimäärade erinevus väike: viimase 20 aasta jooksul on 6 kuu euribor olnud 1 kuu ja 3 kuu euriborist keskmiselt vastavalt 0,3 ja 0,1 protsendipunkti kõrgem. Sellegipoolest, kui kasutada intressikeskkonnale sobivat viiteintressimäärade (sh viiteintressimäärade laenuintressimäärade fikseerimiseks kolmeks või viieks aastaks) ja seda keskkonna muutudes paindlikult vahetada, peaks olema võimalik laenuvõtja laenuteenindamise kulu vähendada.



Lepingumuudatuse eest panga poolt küsitav tasu võib teha laenuintressimäärade muutmise kliendi jaoks vähetasuvaks. Eestis on lepingutingimuste muutmine kliendile üsnagi kulukas, kuna sõltuvalt pangast on lepingu muutmise tasu teatud protsent (0,5–1%) laenujäägilt. Näiteks Soome pankades maksab intressitüübi muutus ligikaudu 200–300 eurot ning lepingumuudatuse saab klient ise internetipangas teha. Teiste riikide kogemus näitab, et viiteintressimäärade või marginaali muutmise saab olla kliendi jaoks tõhusamalt ja soodsamalt korraldatud kui Eestis.

Kokkuvõttes peegeldab laenulepingutes ülekaalukas 6 kuu viiteintressimäära kasutamine siinsel turul kinnistunud tava laenutoodete pakkumisel. Samuti võib see viidata ebapiisavale konkurentsile, mis on pärssinud laenutoodete arendamist.

Panga vaatenurgast on pika tagasimaksetähtajaga laenutoodete intressimäära sidumine euro rahaturuintressidega (s.t mitte panga rahastamiskuluga) selgitatav intressiriske maandava käitumisega. Kuna pankade seni valdavalt (nõudmiseni) kliendihoiustel põhinenud rahastamisstruktuuri muutusi võib olla keeruline pika perioodi kohta prognoosida, on laenuhinna kujundamisel euribori kasutamine alternatiivkuluna mõistetav. Samas võiksid pankade muutuvad rahastamisvajadused (nt suurem võlakirjade, sh pandikirjade kasutamine) ja turu areng motiveerida panku ka intressiriski juhtimist arendama, mis loodetavasti tähendaks klientidele mõistlikuma hinnaga laenutooteid.

KOKKUVÕTE JA JÄRELDUSED

Nagu paljudes teistes riikides, määrab ka Eestis konkurentsi laenuturul oligopoolne turustruktuur, kus domineerib väike arv suuri panku. Lisaks tuleb Eesti puhul silmas pidada, et universaalpanga jaoks on siinne potentsiaalne kliendibaas väga väike. See kahandab meie turu atraktiivsust suurte välispankade silmis ning võib tekitada turul tegutsevatel suurematel pankadel soovi kasutada turujõudu, näiteks hinnastades laene kallimalt, kui kulutase võimaldaks. Seega struktuursed tegurid ei soosi Eesti panganduse konkurentsi.

Sellegipoolest võib ka oligopoolne turg vähemalt periooditi toimida tõhusalt nii kuluefektiivsuse kui ka laenude kättesaadavuse mõttes, kuivõrd aeg-ajalt siiski kerkivad konkrentsisurved, mis võivad oluliselt kõigutada turu tasakaalu. Viimase paarikümne aasta jooksul on Eesti väga kontsentreeritud pangandussektoris olnud mitmeid näiteid, kus üksikute pankade äriliste otsuste tulemusena on konkrentsiolukord ootamatult ja kiiresti paranenud või halvenenud, kuniks esmaste turureaktsioonide vaibudes saavutatakse uus tasakaalutase.

Ehkki suuremaid muutusi Eesti pangandussektori konkrentsidünaamikas on seni põhjustanud suured pangad, ei tohiks kindlasti alahinnata väiksemate pankade ja võimalike uute laenuturule sisenejate rolli konkrentsi suurendamisel. Uued tulijad peavad aga tegevusloa taotlemisel arvestama suhteliselt kõrgete sisenemiskuludega ning turul juba tegutsevad väiksemad pangad ei saa kasutada suurte pankade mastaabisäästu eeliseid. Samas alustades esialgu näiteks kõrgema marginaaliga nišitoodetest, on neil järk-järgult koos turuosa suurenemisega võimalik hiljem pakkuda konkrentsi ka suurtele pankadele.

Eesti pangandussektori kasumlikkus ja laenuhind on pikaajalises vaates olnud üldjuhul kõrgemad kui suures osas teistes arenenud riikides, mis viitab muu hulgas siinsele nõrgemale konkrentsile. Eesti pankade tulude struktuur on tugevalt kaldu intressitulude poole. Samas makse- ja väärtpaberivahenduse valdkonnas, mis on rahvusvahelisele ja pangandusvälisele konkrentsile rohkem avatud, on teenustasutulu osakaal viimase viie aastaga kahanenud. Kõrgete intressimäärade keskkonnas on intressitulu hüppelist kasvu toetanud Eesti pankade praktika, kus laenuintressimäär kujuneb vastavalt euribori dünaamikale ning on erinevalt mitmetest teistest Euroopa riikidest vähem seotud panga tegeliku ja pikaajalise ressursikuluga. Laenuhinna juures on samuti tähtis, et laenumarginaalid oleksid jätkusuutlikud ning kasumlikkus piisav, et pangad suudaksid saada hakkama laenukahjudega, kaasata täiendavat kapitali ning pakkuda laene ka kehvematel aegadel. Majanduse rahastamise seisukohalt on seega optimaalne laenuhind selline, mille puhul majanduse konkrentsivõime toetamine ja jätkusuutlik marginaalitse laenuotsustamise jooksul on omavahel tasakaalus. Vaatamata kõrgemale laenuhinna on laenude kättesaadavus Eestis olnud teiste riikidega võrreldes suhteliselt hea. Samas on Eesti ettevõtted laenukulude vaatest mitmete konkrenttidega võrreldes kehvemais seisus.

Laenude hinnastamisel arvestavad pangad nii kulusid kui ka riske. Suurematel pankadel on hinnastamisel eelis eelkõige seetõttu, et nende rahastamiskulu on mahukama kliendibaasi tõttu väiksem. Lisaks saavad kapitaliarvestuses sisereitinguid kasutavad kaks suurimat panka tänu madalamatele riskikahjuludele arvestada madalama kapitalikuluga. Väiksemad pangad rahastavad end aga suhteliselt suures osas kallimate tähtajaliste hoiustega. Samuti tuleb neil kiirema kasvu saavutamiseks arvestada täiendava kapitali vajadusega. Praegustes kahanenud laenuõudluse ja kerkinud rahastamiskulu tingimustes on väiksematel pankadel keerulisem konkrentsis läbi lüüa. Turuosa õnnestuks neil kasvatada klientidele muid soodsamaid tingimusi pakkudes või suuremate riskide võtmise kaudu ning eeldusel, et suuremad pangad peavad oma kõrgeid kapitalitootluse eesmärges endiselt tähtsamaks kui turuosa säilitamist.

Kokkuvõttes võib järeldada, et Eesti laenuturu konkrentsi tase on küll pikaajaliselt nõrgem kui enamikus teistes Euroopa riikides, kuid Eesti turu kontekstis on see oma ajaloolise keskmisega võrreldaval tasemel. Kuivõrd nõrgemat konkrentsi saab suures osas selgitada pangandusturu struktuurist tingitud põhjustega, tuleks konkrentsi tõstmise võimalusi otsida eelkõige laenupakkumise efektiivsemaks muutmisest.

Üldiselt liiguvad jaekliendid pankade vahel üsna vähe ega otsi ka kodupangas aktiivselt võimalusi kehtiva laenulepingu soodsamaks muutmiseks. Selle põhjuseks on sageli lepingu muutmisega kaasnevad kulud

ja tülikad toimingud. Väiksemad tehingukulud, suuremad valikuvõimalused laenuhinna kujundamisel ja laenuvõtjate parem informeeritus saaksid aga parandada laenuturu toimimist ning ühtlasi soodustada ka pankadevahelist konkurentsi.

Esiteks võiks aidata konkurentsi laenuturul suurendada abinõud, mis teevad laenuvõtjale laenu refinantseerimise teises pangas lihtsamaks ja soodsamaks. Pankade teenustasud eluasemelaenu ennetähtaegsel tagastamisel ja uue (refinantseerimis)lepingu sõlmimisel, aga samuti tagatise ümberseadmisega seotud kulud ja protsessi keerukus vähendavad laenuvõtja huvi laen teises pangas madalama marginaaliga refinantseerida. Mitmete teiste Euroopa riikide kogemus näitab, et eluasemelaenu refinantseerimine saaks olla lihtsam ning laenuvõtja kantavad kulud märkimisväärselt väiksemad.

Teiseks võimaluseks on pakkuda laenuvõtjale rohkem viiteintressimäära valikuid kui seni levinud 6 kuu euribor. Pankade pakutavasse valikusse võiksid alati kuuluda ka lühema intressiperioodi ujuvad viiteintressimäärad, nagu ühe ja kolme kuu euribor. Lisaks andis viimati toimunud järsk intressimäära tõus pärast aastaid kestnud madalate intressimäärade perioodi hea õppetunni, et laenuvõtja peaks alati saama valida ka pikemaks perioodiks (nt viieks või enamaks aastaks) fikseeritud intressimäära. Eluasemelaenu kestel peaks laenuvõtjal olema võimalik viiteintressimäära või intressitüüpi lihtsasti ja soodsalt vahetada. Praegu on vastav lepingutingimuse muutmine pankade kõrge tehingutasu tõttu laenuvõtjale üsnagi kulukas ja seega vähetasuv.

Kolmandaks lihtsustaks laenuvõtja jaoks valikuid, kui tal oleks kergesti kättesaadav ja pangati võrreldav teave pakutavate laenuintressimäärade, tehingutasude ning muude tingimuste kohta. Lõpptulemusena tõuseks klientide teadlikkus, mis võimaldaks hinnata pankade laenupakkumisi ning soodustaks konkurentsi.