

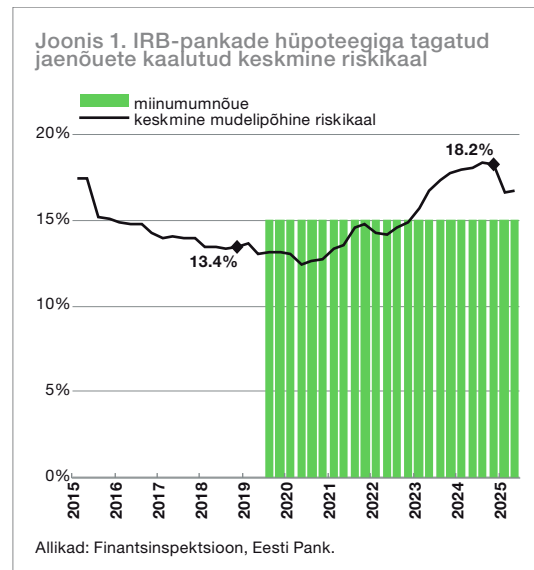
HÜPOTEEKLAENUDE RISKIKAALU MIINIMUMNÕUE AEGUS 2025. AASTA SEPTEMBRIS

Eestis kehtis kuus aastat – septembrini 2025 – nõue, et kapitalinõuete arvestamisel sisemudeleid kasutavad pangad ehk IRB-pangad pidid hüpoteeklaenude portfelli suhtes kasutama vähemalt 15% riskikaalu. Selle makrofinantsjärelevalve raames kehtestatud nõudega soovis Eesti Pank vähendada ohtu, et eluasemelaenudega kaasnevate riskide katteks arvestatav kapitalitase kujuneb ebapiisavaks. Nimelt võivad IRB-pangad suuresti ajaloolistel andmetel põhinevatele krediidiriski hindamise mudelitele tuginedes alahinnata tulevaste laenukahjude ohtu, kui väikeste laenukahjumite periood on kestnud pikemat aega. Seetõttu pidas Eesti Pank 2019. aastal vajalikuks kehtestada keskmisele riskikaalule alumise piiri, et ära hoida riskikaalude edasine langus ning tagada piisav kapitaliarvestus leevendamaks eluasemelaenudega seotud riske.

Riskikaalu miinimumnõue oli Eestis kehtestatud Euroopa Liidu kapitalinõuete määruse artikli 458 alusel. See näeb ette, et iga kahe aasta tagant tuleb nõude vajadust uuesti hinnata ja nõude pikendamise otsus kooskõlastada – Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRB), Euroopa Pangajärelevalve asutuse (EBA) ja Euroopa Komisjoniga. Eesti Pank pikendas riskikaalu alampiiri nõude kehtivust kahel korral, 2021. ja 2023. aastal. 2025. aastal ei pidanud Eesti Pank aga nõude pikendamist enam vajalikuks, mistõttu nõue aegus.

Riskikaalu miinimumnõude vajadus vähenes, sest IRB-pankade eluasemelaenude keskmine riskikaal tõusis miinimumnõudest kõrgemale. Keskmine riskikaal hakkas 2020. aasta keskpaigast järk-järgult tõusma, küündides 2024. aasta lõpus 18,2%ni, mis oli selgelt üle Eestis kehtinud 15% miinimumnõude (vt joonis 1). Pangati¹ oli eluasemelaenude portfelli riskikaal küll väga erinev, kuid kaalutud keskmise riskikaalu märkimisväärne tõus näitas, et süsteemis tervikuna olid kapitalivajadust väljendavad riskihinnangud muutunud konservatiivsemaks. Seega Eesti Panga makrofinantsjärelevalve eesmärgil kehtestatud meetme vajadus vähenes.

IRB-pankade riskivarade suhtes rakenduv minimaalne väljundmäär (output floor) aitab edaspidi vähendada ohtu, et kapitalinõuded võiksid sisemudelite kasutamise tõttu liigselt leeveneda. 2025. aasta algusest muutusid Euroopa Liidus reeglid, mida pangad peavad riskivarade ja kapitalivajaduse hindamisel arvestama. Üks olulisi muudatusi oli see, et IRB-pangad ei saa enam täielikult tugineda mudelipõhiste hinnangutele, kui mudeli põhjal leitud riskivarade maht on standardmeetodiga arvatud tulemusest märkimisväärselt väiksem. Selle piirangu seab mudelite põhjal arvatud riskivarade suhtes rakenduv minimaalne väljundmäär, mis moodustab 2025. aastal 50% standardmeetodi alusel arvatud riskivaradest. Vastavalt Euroopa Liidu kapitalinõuete määrusele hakkab minimaalne väljundmäär järgnevatel aastatel järk-järgult tõusma, kuni jõuab 2030. aastal 72,5% tasemele. Minimaalne väljundmäär rakendub IRB-panga riskivaradele tervikuna. Kui võrd sisemudelite kasutamise kapitalinõudeid leevendav mõju avaldub kõige tugevamalt hüpoteeklaenude puhul ning hüpoteeklaenuid moodustavad suure osa pankade laenuportfelist, saab üldistatult järeldada, et minimaalne väljundmäär aitab muuhulgas ära hoida hüpoteeklaenude suhtes kohaldatava riskikaalu liigse vähenemise.



1 Eestis kasutab eluasemelaenude riskisuse ja kapitalinõuete hindamisel sisemudeleid kaks IRB-panka: Swedbank ja SEB.