

VASTUTSÜKLILISE KAPITALIPUHVRI MÄÄR

Eesti Panga hinnang vastutsüklilise kapitalipuhvri määra kohta (IV kvartal 2015)

Eesti Panga juhatus otsustas 30. novembril 2015 kehtestada vastutsüklilise kapitalipuhvri määra 0% tasemel. Krediidiasutused peavad rakendama seda määra krediidiasutusepõhise puhvrimäära arvestamisel alates 1. jaanuarist 2016.

Vastavalt ELi direktiivi 2013/36/EL artiklile 136(7) teavitab Eesti Pank puhvri määra otsusest ESRBd ning avaldab otsuse ja sellega seotud teabe oma veebilehel.

- Kohaldatav vastutsüklilise kapitalipuhvri määr: **0%**
- Standardne võla ja SKP suhtarv: **127%** ja selle kõrvalekalle pikaajalisest trendist: **-16 protsendipunkti**
- Puhvri alusnäitaja: **0%**
- Puhvri määra põhjendus: Hinnang Eesti laenuotsüklile näitab, et praegune ja lähiaastateks prognoositav laenukasv on kooskõlas üldise majandusarenguga ega viita liigsele krediidiriski kuhjumisele. Reaalsektori laenukasvu toetab mõõdukas SKP kasv ja kiire hoiuste kasv ning majapidamiste eluasemelaenu kasvu toetab jätkuv sissetulekute suurenemine.

Krediidiasutuse seaduse § 86⁴⁶ sätestab, et Eestis kehtiva vastutsüklilise kapitalipuhvri määra kehtestab Eesti Pank. Samas paragrahvis on määratletud ELi direktiivi 2013/36/EL artikli 136 sätetel põhinevad puhvri määra hindamise üldpõhimõtted ja nõuded Eesti Panga avalikustatavale teabele.

Vastutsüklilise kapitalipuhvri nõude kehtestamise eesmärk on kaitsta pangandussüsteemi võimalike kahjude eest, mis tekivad tsüklilise süsteemse krediidiriski kuhjumise tõttu majanduses. Finantstsükli tõusu ajal kogutud kapitali lisapuhvri abil saavad pangad katta tsükli languse ajal tekkida võivaid kahjumeid ning jätkata laenu andmist reaalmajandusse.

Vastutsüklilise kapitalipuhvri määra kehtestamise aluseks on Eesti Panga hinnang Eesti tsüklilisele süsteemsele krediidiriskile. Hinnangus on kombineeritud kvantitatiivne indikaatoritel põhinev lähenemine ja eksperthinnang¹. Üks peamisi regulaarselt hinnatavaid näitajaid on võla ja SKP suhtarvu lõhe ning selle põhjal arvestatud vastutsüklilise kapitalipuhvri alusnäitaja (ingl *buffer guide*), kuid puhvri määra otsuse juures ei ole see ainsaks indikaatoriks. Puhvri määra kohta hinnangu andmisel on suurem kaal neil indikaatoritel, mis iseloomustavad hetke laenuotsüklit kõige paremini.

Vastutsüklilise kapitalipuhvri määra hinnangut põhjendavad indikaatorid

- **Võla ja SKP suhtarvu lõhe**

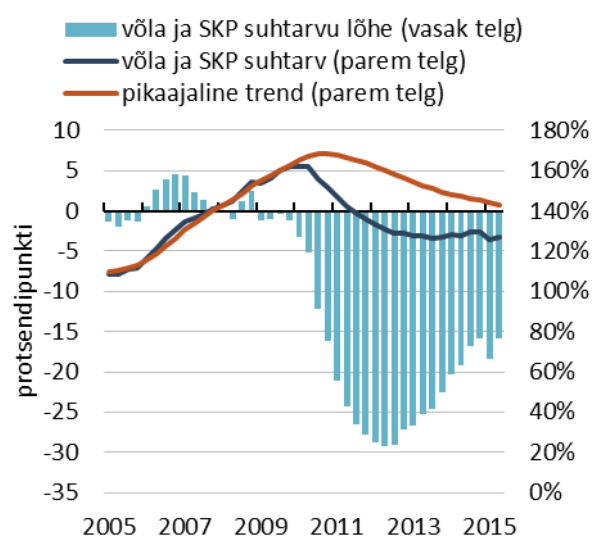
Eesti reaalsektori võla ja SKP suhtarv oli 2015. aasta teises kvartalis 127%. Reaalsektori võla maht suurenes samal ajal aastaga 3%, mõnevõrra aeglasemalt kui möödunud aasta samal perioodil. Viimasel kolmel aastal ei ole võla ja SKP suhtarv eriti muutunud ning oli 2015. aasta teises kvartalis ligikaudu 33 protsendipunkti madalam kui selle kõrgeim väärtus 2010. aasta keskpaigas.

¹ Hindamise meetoodika on kirjeldatud lähemalt Eesti Panga dokumendis [„Vastutsükliline kapitalipuhver. Puhvri määra kehtestamise põhimõtted ja indikaatorid“, oktoober 2015.](#)

Standardne võla ja SKP suhtarvu² lõhe oli 2015. aasta teises kvartalis –15,8 protsendipunkti (vt joonis 1). Võla ja SKP suhtarvu lõhe on olnud negatiivne alates 2009. aastast ning 2013. aastast kuni möödunud aasta viimase kvartalini lõhe vähenes. Lõhe sulgumine on viimaste kvartalite vältel peatunud peamiselt ettevõtete laenukasvu aeglustumise tõttu.

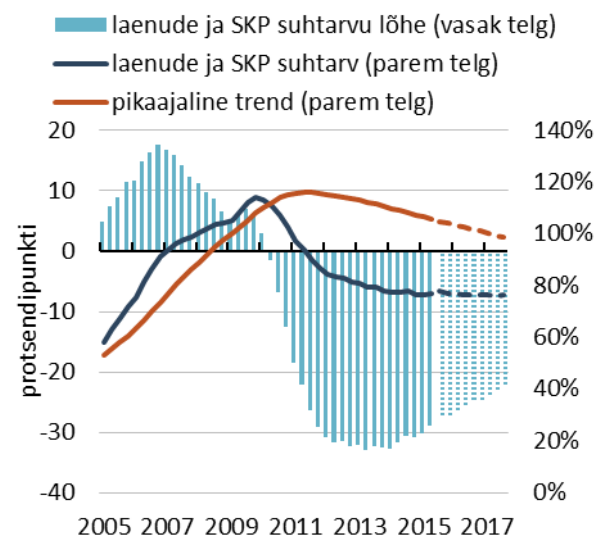
Täiendav laenude ja SKP suhtarvu lõhe, mille arvutamisel on kasutatud kitsamat krediidiagregaat³, on samuti endiselt negatiivne. Kuna pangandussektori kaudu finantseeritav laenumaht on kasvanud, on lõhe jätkanud vähenemist: 2015. aasta teises kvartalis –28,9 protsendipunktini ja kolmandas kvartalis –27 protsendipunktini⁴ (vt joonis 1b). Eesti Panga juuniprognooosi põhjal püsib laenude ja SKP suhtarv järgmistel aastatel ligikaudu 76% ning negatiivne lõhe sulgub, sest suhtarvu pikaajaline trend jätkab langemist. Negatiivse lõhe korral on kapitalipuhvri alusnäitaja 0%.

Joonis 1. Standardne võla ja SKP suhtarvu lõhe



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Joonis 1b. Täiendav laenude ja SKP suhtarvu lõhe



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

• Laenumahu aastakasv

Eesti mööduka majanduskasvu (nominaalse SKP aastakasv oli 2015. aasta teises kvartalis 2,9%) ja soodsate laenuintressimäärade keskkonnas jätkus 2015. aasta kolmandas kvartalis laenumahu suurenemine (vt joonis 2). **Septembri lõpus oli pankade laenu- ja liisinguportfelli aastakasv 3,7%.**

Majapidamiste laenukasvu on toetanud endiselt hoogne palgatõus. Eluasemelaenude maht kasvas 2015. aasta kolmandas kvartalis aasta võrdluses 3,9% (vt joonis 3). Ettevõtete laenukasv on viimastel aastatel olnud kvartalite vaates mõnevõrra ebaühtlasem. 2015. aasta teises kvartalis kasvas

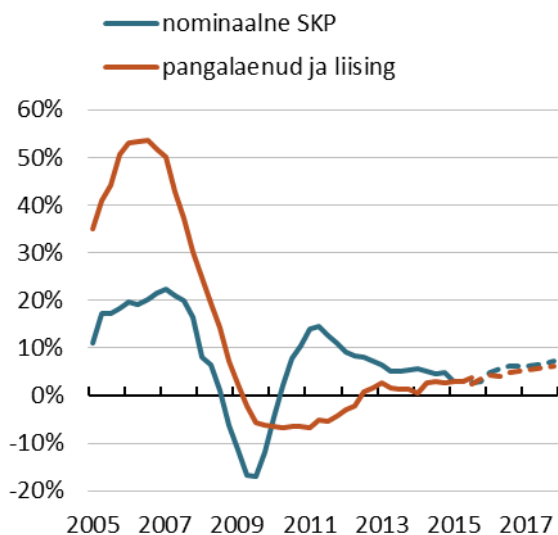
² Standardse võla ja SKP suhtarvu puhul kasutab Eesti Pank võla leidmiseks rahvamajanduse arvepidamise finantskontode kvartalstatistikat. Võlg sisaldab nii Eestist kui ka välismaalt kaasatud Eesti erasektori laenuvahendeid ja emiteeritud võlakirju.

³ Täiendava laenude ja SKP suhtarvu arvutamisel kasutatav kitsas krediidiagregaat sisaldab Eestis tegutsevate pankade kodumaiseid laene ja liisinguid.

⁴ Arvutus on tehtud Eesti Panga kolmanda kvartali SKP prognoosi hinnangu põhjal.

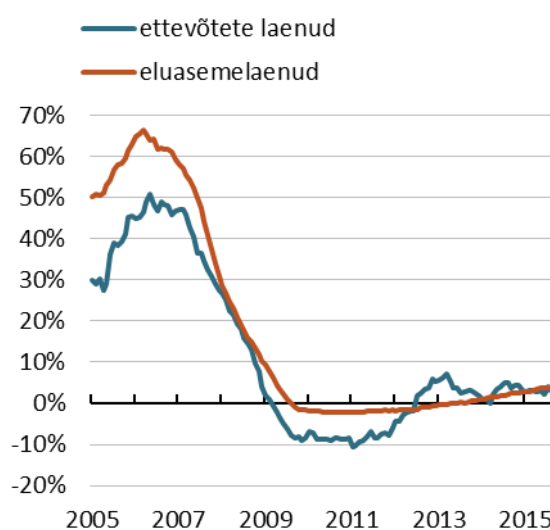
ettevõtetele antud laenude ja liisingute maht aasta võrdluses 2,7% ehk veidi vähem kui majapidamistele antud laenude oma. Kolmandas kvartalis aga ettevõtete laenukasv kiirenes, 3,6%ni.

Joonis 2. Laenu- ja liisinguportfelli ning nominaalse SKP aastakasv



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Joonis 3. Ettevõtete laenude ja eluasemelaenude aastakasv



Allikas: Eesti Pank

Samal ajal kui laenumahud on suurenenud, on reaalsektori hoiuste mahu kasv püsinud tempokas: 2015. aasta kolmandas kvartalis aasta võrdluses 8,9%. Tänu laenuaktiivsuse suurenemisele laenuhoiuste suhtarv kolmandas kvartalis rohkem ei langenud ja tõusis septembris 103%ni.

Eesti Panga juuniprognnoosi kohaselt kiireneb reaalsektori laenu- ja liisinguportfelli kasv mõnevõrra ka järgmisel paaril aastal, kuid püsib sarnane nominaalse SKP kasvuga. Laenuotsuste hindamise seisukohalt on praegune ja lähiaastateks prognoositav laenukasv kooskõlas üldise majandusarenguga ega viita liigsele krediidiriski kuhjumisele.

- **Korterite keskmise hinna ja keskmise brutokuupalga suhe**

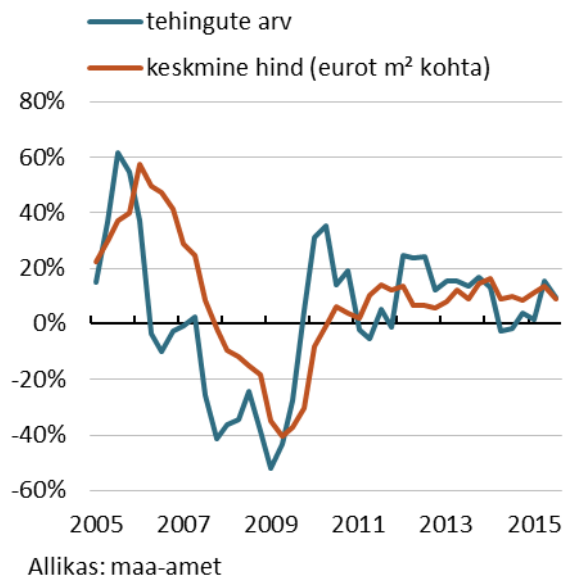
Kuna pankade laenu- ja liisinguportfelist moodustavad suhteliselt suure osa eluasemelaenud (2015. aasta kolmandas kvartalis 39%), on oluline hinnata eraldi kinnisvaraturu arengut. Eesti korterite hinnad on pärast 2005.–2007. aasta kiirele tõusule järgnenud korrektsiooni stabiilselt tõusnud. Suurimate linnade, nagu Tartu ja Tallinna korterite hinnad on kerkinud peaaegu buumiaja tasemeni.

Tallinna korterite ruutmeetri keskmine hind tõusis 2015. aasta kolmandas kvartalis 6% ja mujal Eestis 7%). Turuaktiivsus on kasvanud peamiselt Tallinnas, kus tehti kolmandas kvartalis 41% tehingutest. Tallinna korterite hinna muutusi mõjutab ka uute arenduste valmimine, mis on kvaliteetsemad kui teisesel turul pakutavad korterid ja müüakse keskmisest kõrgema hinnaga. Tallinna uute korteritega tehtud tehingute osakaal suurenes, mille tulemusel Eesti korterite keskmine hinnatase tõusis. Eesti korterite keskmine hind kerkis kolmandas kvartalis aastaga 9% (vt joonis 4).

Erinevalt eelmisest väga kiire hinnatõusu perioodist 2005.–2007. aastal on nüüdne korterite kallinemine olnud paremas koosõlas sissetulekute kasvuga. **Eesti korterite keskmise ruutmeetrihinna ja keskmise brutokuupalga suhe oli 2015. aasta teises kvartalis 0,94**, sealhulgas Tallinnas 1,3 (vt joonis 5). Need näitajad on 2006.–2007. aasta kõrgeima tasemega võrreldes märksa madalamad (Eestis 1,8 ja Tallinnas 2,2). See tähendab, et kuigi korterite keskmine hind hakkab kerkima selle kõigi aegade kõrgeima taseme juurde, on korterid praegu keskmise palga saaja jaoks suhteliselt kättesaadavamad.

Ettevaates püsib risk, et sissetulekute kiire kasvu jätkumise ning madalate intressimäärade püsimise korral võib suurenda nõudlus kinnisvara ja eluasemelaenude järele. Eluasemelaenudega seotud riskide maandamiseks kehtestas Eesti Pank 1. märtsil 2015 nõuded eluasemelaenude väljastamisele: piirmäär laenusumma ja laenu tagatisvara suhtele, laenu- ja intressimaksete ning laenuvõtja sissetuleku suhtele ning laenu tähtajale.

Joonis 4. Korterite keskmise hinna tõus ja tehingute arvu aastakasv



Joonis 5. Korterite keskmise ruutmeetrihinna ja brutokuupalga suhe

