



EUROSÜSTEEM

NÕUDED ELUASEMELAENUDE VÄLJASTAMISEL

November 2014

KOKKUVÕTE

Krediidiasutuste seaduse muudatustega, mis jõustusid 19. mail 2014, sai Eesti Pank õiguse kehtestada nõudeid krediidiasutuste väljastatavatele laenudele. Nende hulka kuuluvad laenusumma ja laenu tagatisvara suhtarvu piirmäär (LTV – *loan to value*), laenu- ja intressimaksede ning laenuvõtja sissetuleku suhtarvu piirmäär (DSTI – *debt service to income*) ning nõuded laenu tähtajale. Erinevalt paljudest teistest Euroopa riikidest pole nende limiitide arvvaartusi seni ei õigusaktides ega ka järelevalvehendites kindlaks määratud. Laenuturul tegutsevad pangad on tagatise arvestamiseks ja mõistliku laenukoormuse arvutamiseks vajalikud limiidid määranud kindlaks oma sisereeglites.

Eesti Pank võtab alates 2015. aastast kasutusele makrofinantsjärelevalve vahendid, mis määratlevad kogu pangandusturu jaoks nõuded, mida eluasemelaenu andmisel tuleb arvestada. Makrofinantsjärelevalve raames kehtestatavate nõuete eesmärk on suurendada nii laenusajate kui pankade vastupanuvõimet ebasoodsa arengu korral ning vähendada liigsest laenamisest lähtuva kinnisvarabuumi tekkimise tõenäosust.

Kuna Eesti majapidamiste laenuõudlus on olnud viimastel aastatel mõõdukas ning pankade laenustandardid vastavad üldjoontes praegusele makrokeskkonnale, on võimalik uued laenamist reguleerivad nõuded juurutada nii, et need

ei mõjuta praegust laenukeskkonda. Piirmäärade kehtestamine on tähtis laenubuumi ennetamiseks, kuna need aitavad ära hoida käesolevas dokumendis kirjeldatud piirmääradega seotud laenutingimuste liigset leevenemist, kui pankadevaheline konkurents peaks eluasemelaenuturul tugevnema. Kui kinnisvaraturu riskid suurenevad märgatavalt ning laenuvõtjate ja –andjate riskikäitumine hakkab tõusutsüklit võimendama, siis võib Eesti Pank juba kehtestatud piirmäärased karmistada. Eelduste kohaselt toob see kaasa laenupakkumise kahanemise ning laenubuumi tekke oht väheneb.

Eesti Pank kehtestab kõikidele Eestis tegutsevatele krediidiasutustele, sealhulgas välispankade filiaalidele, kolm nõuet: (i) eluasemelaenu tagatuse piirmäär ehk LTV piirmäär, (ii) laenumaksede piirmäär ehk DSTI piirmäär ja (iii) eluasemelaenu maksimaalne tähtaeg. Nõuded kehtestatakse Eesti Panga presidendi määrusega ja need hakkavad kehtima 2015. aasta märtsist.

Kõiki kolme piirmäära peab krediidiasutus arvestama iga uue eluasemelaenu väljastamisel. Selleks, et tagada pangale piisav paindlikkus laenuotsuse langetamisel ja sellega seotud riskide hindamisel ning aidata seega kaasa laenuturu tõhusale toimimisele, lubab Eesti Pank pangal väljastada kindlaksmääratud osa uute eluasemelaenude mahust tingimustega, mis seatud piirmäärased ületavad.

nõuded	eluasemelaenu tagatuse piirmäär: 85%* laenumaksede piirmäär: 50% eluasemelaenu maksimaalne tähtaeg: 30 aastat *KredExi käendusega eluasemelaenude puhul 90%
lubatud erandid	kuni 15% krediidiasutuse poolt kvartali jooksul väljaantud laenude kogumahust
ulatus	kõik Eestis tegutsevad krediidiasutused
jõustumine	alates 1. märtsist 2015
õiguslik alus	krediidiasutuste seaduse § 83 lõige 2

1. LÜHIÜLEVAADE EESTI ELUASEMETURU RAHASTAMISE ARENGUST

1.1. Eluasemelaenude kasv ja võlakoormus

Pärast väga kiiret kasvu aastatel 2005-2008 ning sellele järgnenud laenumahu mõningast vähenemist, mis kestis 2012. aasta keskpaigani, on eluasemelaenude portfelli stabiilselt, kuid üsna tagasihoidlikul määral suurenenud (vt joonis 1).

Selle kümnendi algusest on majapidamised uusi eluasemelaenu võtnud aasta-aastalt üha suuremas mahus. Eriti viimasel paaril aastal on laenumahu kasvu olulisel määral toetanud eluasemelaenu keskmise suuruse kasv, mis osaliselt peegeldab kinnisvara hindade tempokat tõusu. 2014. aasta üheksa kuuga võeti uusi laene üle 20% suuremas mahus kui aasta varem. Varem võetud laenu tagasimaksede tõttu **on eluasemelaenuportfelli kasv jäänud aga üsna tagasihoidlikuks, kasvades septembris aastatagusega võrreldes 2,4%.**

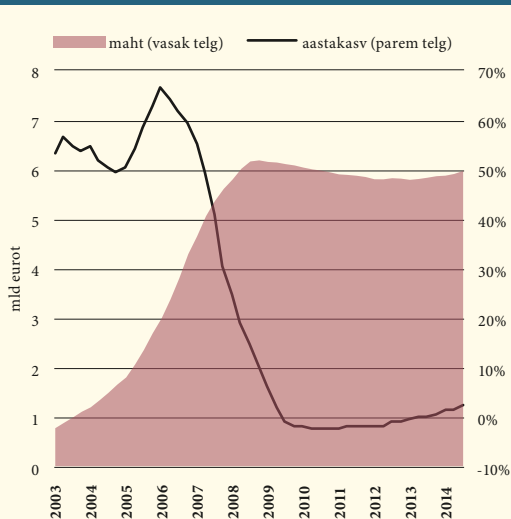
Eesti majapidamiste laenumahu kasv on viimastel aastatel olnud väiksem nende sissetulekute suurenemisest. Seetõttu on jätkunud ka majapidamiste võlakoormuse vähenemine. 2014. aasta II kvartali lõpuks oli majapidamiste võlakoormus kasutatava tulu suhtes alanenud 76%ni, mis on rohkem kui 20 protsendipunkti võrra väiksem kui 2009. aasta kõrgeim tase (vt joonis 2). SKP suhtes on majapidamiste võla maht kahanenud 40%ni.

1.2. Kinnisvaraturg

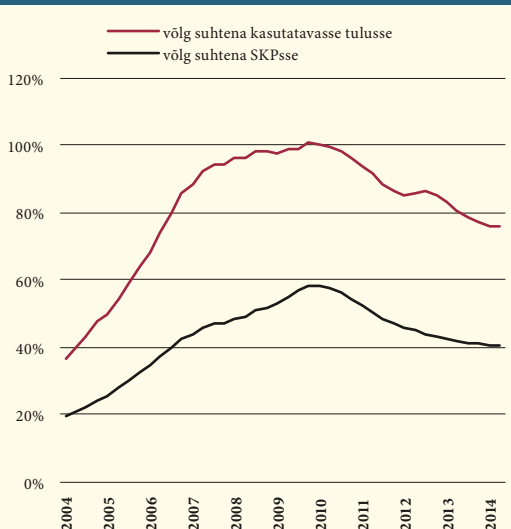
Kinnisvaraturu aktiivsus on viimastel aastatel olnud eluasemelaenu omast üldjoontes suurem ning kinnisvara hinna kasv on kohati olnud väga kiire. 2014. aasta esimeses kvartalis kasvasid Eestis korterite hinnad aastaga üle 16%, rohkem kui üheski teises Euroopa Liidu riigis (vt joonis 3).

2014. aasta teise kvartali alguses eluasemetehingute mahu ja ostu-müügi hinna kasv peatusid, misjärel on nii kuu jooksul tehtud tehingute maht kui keskmine ruutmeetri hind püsinud stabiil-

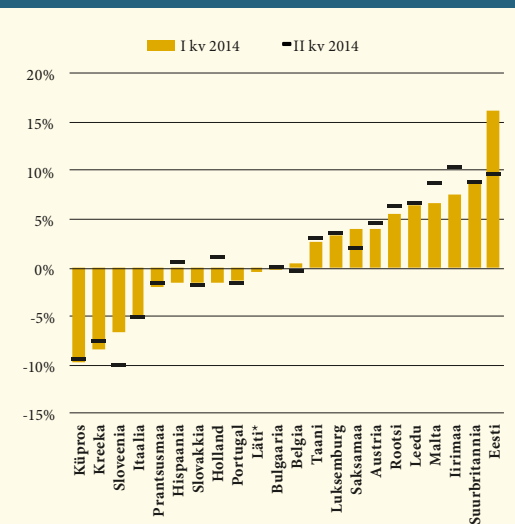
Joonis 1. Eluasemelaenude maht ja aastakasv



Joonis 2. Majapidamiste võlakoormus

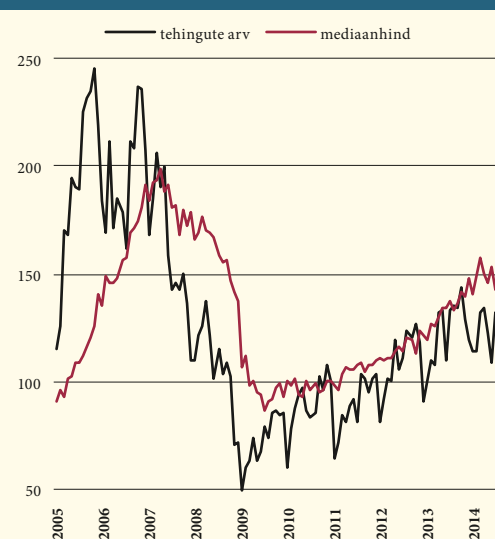


Joonis 3. Eluasemehindade kasv Euroopa Liidu riikides



*andmed IV kv 2013 kohta
Allikas: Euroopa Keskpang

Joonis 4. Korteritehingute arv ja mediaanhind (detsember 2010 = 100)



Allikas: maa-amet

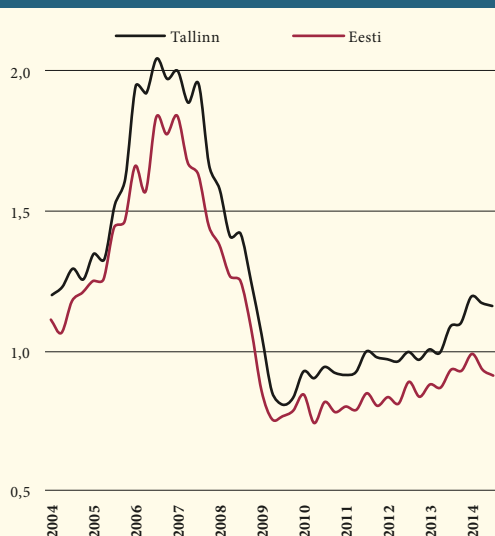
sena või kohati vähenenud (vt joonis 4). Selle üks põhjusi oli tõenäoliselt eluasemete pakkumise suurenemine, kuid teisalt oli kinnisvara hinna kasv sissetulekute kasvust juba mõnda aega märksa kõrgem, mis tegi kinnisvara soetajad turu võimaliku ülehinnatuse suhtes ettevaatlikuks. Eluaseme taskukohasuse halvenemine, mis alates 2013. aasta teisest poolest oli tuntavam Tallinna korteriturul, peatus 2014. aasta kevadel (vt joonis 5).

1.3. Laenuturu roll eluasemetehingute rahastamisel

Eluasemelaenu osakaal majapidamiste kinnisvara ostu-müügi tehingute rahastamisel ei ole pärast 2008. aastal toimunud märkimisväärset langust suurenenud (vt joonis 6). See osakaal on viimase nelja aasta jooksul püsinud suhteliselt stabiilne ning tunduvat madalam 2005-2008 kiire kasvu aastate tasemest.

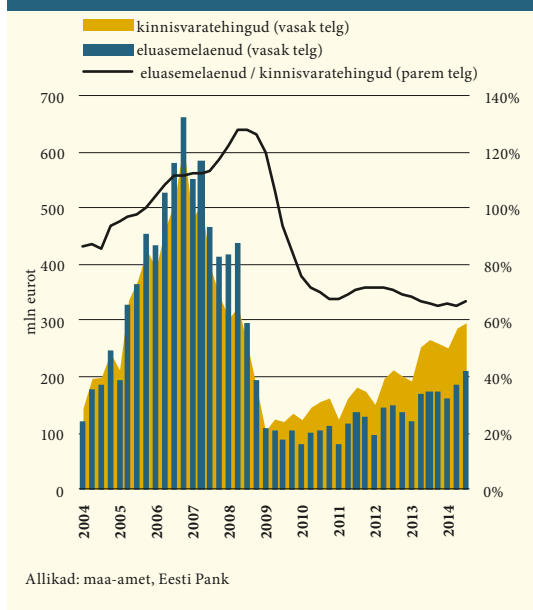
Laenuraha vähesem kasutamine on eelkõige põhjendatav muutustega kinnisvara ostjate käitumises, kus varakamad majapidamised on eelistanud kasutada kinnisvara ostuks varasemast enam omavahendeid. Eluasemelaenu ja kinnis-

Joonis 5. Korterite ruutmeetri mediaanhinna ja brutokuupalga suhe



Allikad: maa-amet, statistikaamet

Joonis 6. Eraisikute kinnisvara ostu-müügi tehingute ning uute eluasemelaenude maht kvartalis



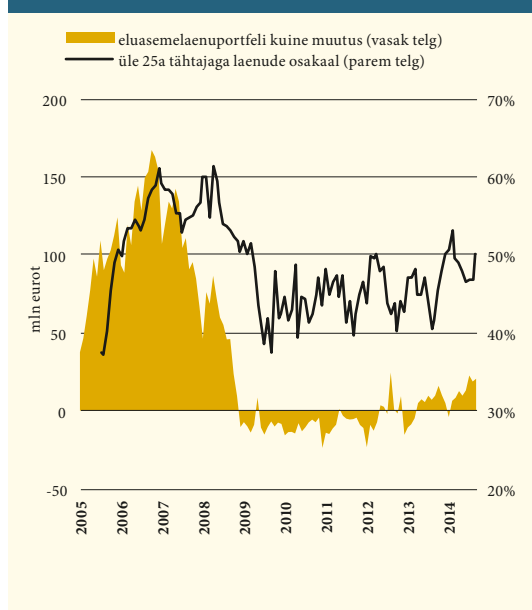
varatehingute väärtuse muutuste põhjal ei saa teha otseselt järeltust, et ka laenuvõtjate omafinantseeringu kasutamine kinnisvaraostude rahastamisel on suurenenud. Samas 2005-2008 aastate laenu- ja kinnisvarabuumi tekkele aitas krediidistandardite lõdvenemine olulisel määral kaasa.

1.4. Laenuitingimused: tähtaeg ja intressimäär

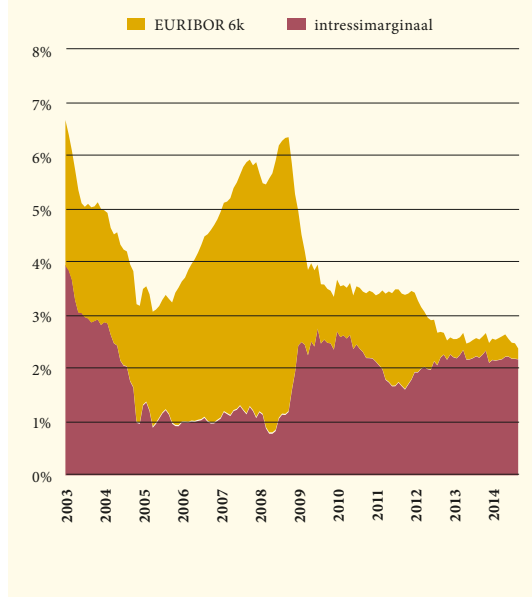
Laenubuumi algusaastail 2005-2006 mängis laenukasvu kiirenemisel olulist rolli eluasemelaenu keskmise tähtaja pikenemine (vt joonis 7). See tegi suuremale osale majapidamistest võimalikuks laenuga eluaseme soetamise, kuna pikemale perioodile jagatud laenumaksed aitasid vähendada igakuist laenumakse koormust. Laenubuumi järgselt võeti eluasemelaene taas keskmiselt mõnevõrra lühema tähtajaga.

Eluasemelaenude keskmine intressimäär on viimase kahe aasta jooksul püsinud suhteliselt madalal tasemel, mille põhjuseks on ülimadalale langenud EURIBOR (vt joonis 8). Viimase 5 aasta jooksul anti ligi 95% eluasemelaenudest muutuva intressimääraga, seejuures on muutuva intres-

Joonis 7. Üle 25-aastase tähtajaga eluasemelaenude osakaal uutes laenudes ja laenuportfelli kuine muutus



Joonis 8. Keskmine eluasemelaenuintressimäär ja selle komponendid



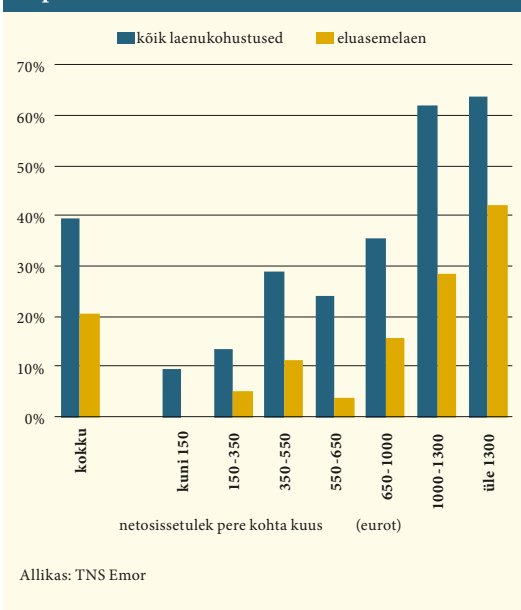
simäära eelistamine tänavu pigem suurenenud. Eluasemelaenude keskmine intressimarginaal 6 kuu EURIBORi suhtes on püsinud viimastel aastatel suhteliselt stabiilselt 2,2% tasemel ega viita muutustele pankade laenukäitumises.

1.5. Majapidamiste laenukoormus mikroandmete põhjal

Turu-uuringute ettevõtte TNS Emor koostatud finants- ja säästukäitumise uuringu tulemuste põhjal oli 2014. aasta sügisel laenukohustus 40% ja eluasemelaen 21% peredest. Laenukohustusega perede osakaal oli kõige kõrgem 2008. aastal (47%, arvestades kõiki laenukohustusi ja 23%, arvestades eluasemelaene), kuid pärast majanduskriisi ajal toimunud langust, on see suhtarv viimase viie aasta jooksul püsinud praktiliselt muutumatu.

Laenukohustusega perede osakaal on suurem kõrgema sissetulekuga perede seas (vt joonis 9), kus vähemalt üks laenukoode on ligi 65%il ja eluasemelaen rohkem kui 40%il peredest.

Joonis 9. Laenu võtnud perede osakaal erinevates sissetulekuvahemikes 2014. aasta septembris



2. LAENUTINGIMUSI REGULEERIVAD VAHENDID JA NENDE EESMÄRK

Paljud finantskriisid on alguse saanud laenuvahenditest rahastatud kinnisvarabuumidest. Sageli on kinnisvarabuumile järgnenud finantsšokk ja majanduslangus märksa sügavam, kulukam ja kauakestvam, kui teistest teguritest tingitud mõõnaperioodidel. Selle põhjuseks on asjaolu, et neid buume tõukab tagant majapidamiste ja finantssektori finantsvõimenduse suurenemine, mis omakorda tsükli langusfaasis raskendab majanduse taastumist. Lisaks on kinnisvaral oluline roll majapidamiste rikkuse kujunemisel, mis mõjutab tarbimist. Majanduskasvu muutlikkust võib märkimisväärselt suurendada ka ehitussektori tegevus.

Kinnisvaraturu ja selle rahastamisega seotud riskide vähendamiseks rakendatavad makrofinantsjärelevalve vahendid jagunevad põhijoontes kaheks: kapitaliinstrumentideks ning laenutingimusi reguleerivateks vahenditeks. Kui kapitaliinstrumentid (nt vastutsükliline kapitalipuhver, kõrgemad riskikaalud kinnisvaralaenudele) on suunatud laenuandjatele, siis laenutingimusi reguleerivad vahendid (nt LTV ja DSTI piirmäärad) eelkõige laenusaaajatele. Nende kahe vahenditegrupi eesmärkides on kattuvusi, kuid nende mõjukanalid on üsna erinevad. Laenamist reguleerivate nõuete mõju laenude väljastamisele on vahetum ning neid nõudeid saab vajadusel operatiivsemalt muuta. Makrofinantsjärelevalve vahendid täiendavad üksteist, mistõttu laenutsükli tõusu- ja langusfaasides võib sõltuvalt turuolukorrast olla mõistlik neid eesmärgi edukamaks saavutamiseks koos rakendada.

Laenutingimuste reguleerimiseks kasutatavate makrofinantsjärelevalve vahendite eesmärk on vähendada pankade laenutegevusega seotud süsteemseid riske. Piirmäärade seadmine eluase-melaenude väljastamisel kasutatavatele suhtarvudele LTV ja DSTI aitab vähendada riske kahes aspektis: ühelt poolt aitab see tugevdada pankade ja laenusaaajate vastupanuvõimet ebasoodsa arengu suhtes ning teiselt poolt ohjata laenutsükli tõusufaasis liiga kiiret laenukasvu ja selle kaudu ka kinnisvarahindade kasvu.

1. **Pankade ja laenusaaajate vastupanuvõime tugevdamine.** LTV ja DSTI piirmäärad mõjutavad vastupanuvõimet mõneti erinevalt. LTV suhtarvule seatud limiit kaitseb laenusaaajat kinnisvarahindade languse korral ning piirab võimaliku kahju, mis võib pangale tekkida laenusaaaja maksejõuetuse (LGD – *loss given default*) tõttu. DSTI piirmääraga vähendatakse laenu kättesaadavust nõrgema maksevõimega laenusaaajatele. Selline piirang toetab pankade laenuportfelli kvaliteeti, kuna laenusaaajate maksejõuetuse tekkimise tõenäosus (PD – *probability of default*) väheneb. Kehtestades mõlemad piirmäärad üheaegselt, tugevdavad nad nii majapidamiste kui ka pangandussektori vastupanuvõimet majanduse negatiivsema arengu korral.
2. **Laenu- ja kinnisvaratsükli kõikumisulatuuse vähendamine.** LTV ja DSTI piirmäärad kahandavad laenusaaajale kättesaadava laenu- raha hulka, aidates sellega laenu- ja kinnisvaratsükli tõusufaasis vähendada laenu- rahaga finantseeritud kinnisvara nõudlust ning kinnisvara hinnatõusu surveid. Majanduslanguse korral võib LTV ja DSTI piirmäärade (taas)tõstmine enne laenubuumi kehtinud tasemeni aidata laenupakkumist suurendada ning vähendada laenu- turu järsu kokkutõmbumise riski. DSTI piirmäär aitab laenutsüklit siluda ka ilma piirmäära muutmata, kuivõrd ta toimib nõ automaatse stabiliseerijana; näiteks on DSTI piirmäära mõju piiravam olukorras, kus kinnisvarahinnad ja laenumaht kasvavad kiiremini kui majapidamiste sissetulekud.

Eluasemelaeunõuete otsene mõju kinnisvaratsükli- le võib sõltuvalt turuolukorrast osutada eeldatust nõrgemaks, näiteks juhul kui kinnisvaraturu nõudlust mõjutavad eelkõige varakamad ostjad, kes laenu- raha kasutavad vähem. Samas võib nõuete karmistamisega kaasneda ka kaudne mõju kinnisvaraturu aktiivsusele, kui sellel osalejate ootused turu edasise arengu suhtes nende meetmete kehtestamise tulemusena muutuvad.

3. EESTIS KAVANDATAVAD NÕUDED JA NENDE TÄITMISE JÄLGIMINE

3.1. Nõuete kohaldamise ala

Eesti Pank kehtestab üheaegselt kolm eluaseme-laenude andmist reguleerivat nõuet: maksimum-määr seatakse eluaseme-laenu summa ja selle tagatise väärtuse suhtarvule (eluaseme-laenu tagatuse piirmäär), laenusaja kõikide laenukohustuste põhiosa- ja intressimaksude summa ja tema neto-sissetuleku suhtarvule (laenumaksude piirmäär) ja eluaseme-laenu tagasimaksmise tähtajale.

Pangad peavad nõudeid arvestama uute eluaseme-laenude väljastamisel. Eluaseme-laenuna, millele rakenduvad käesolevas dokumendis kirjeldatud nõuded, käsitatakse laenu, mis antakse majapidamisele Eestis asuva eluaseme ostmiseks, ehitamiseks, laiendamiseks, rekonstrueerimiseks või renoveerimiseks ning mida tagab hüpoteek. Eluaseme-laenude väljastamist puudutavate nõuete objekt on defineeritud sihtotstarbe (elamukinnisvara) järgi ning need nõuded ei kehti muudel sihtotstarvetel antavate hüpoteegiga tagatud laenude puhul.

Nõuded kehtestatakse krediitiasutuste seaduse alusel ning neid peavad hakkama täitma kõik Eestis tegutsevad krediitiasutused, sealhulgas välispankade filiaalid. Nõuded ei reguleeri muude finantsvahendajate poolt väljastatavate eluaseme-laenude andmist. Samas on valitsuses väljatöötamisel krediitiasutuste ja -vahendajate seaduse eelnõu, mille kohaselt antakse valdkonna eest vastutavale ministeeriumile õigus kehtestada siin kirjeldatutega sarnaseid piirmäärasid laenudele, mida pakuvad või vahendavad mittepankadest laenuandjad ja -vahendajad.

3.2. Definiitsioonid ja määrad

1. Eluaseme-laenu tagatuse piirmäär (ehk LTV piirmäär).

Eluaseme-laenu tagatuse suhtarv leitakse eluaseme-laenu summa ja laenu tagatise esemeks oleva kinnisvara väärtuse jagamisel. Laenu tagatuse suhtarv eluaseme-laenu andmise otsuse tegemise hetkel võib olla kuni 85%.

$$\text{Laenu tagatuse suhtarv} = \frac{\text{eluaseme-laenu summa}}{\text{tagatise eseme väärtus}} .$$

Laenu tagatuse suhtarvu arvutamisel võetakse tagatisena arvesse kinnisasju, millele on seatud laenuandja kasuks hüpoteek. Eluaseme-laenu tagatiseks on eeldatavalt selle laenu arvelt finantseeritav eluase. See tingimus loob otsesema seose laenusaja ja tema soetatava eluaseme väärtuse vahel. Samas on olukordi, kus võib olla põhjendatud ja otstarbekas kasutada muudele kinnisasjadele seatud hüpoteeke, kui need on piisavad täiendavate laenukohustuste tagamiseks, näiteks laenu võtmine ehituse finantseerimiseks, pere-liikmele korteriostu finantseerimiseks jne.

Kinnisasja tagatisena tuleb eelistada esimese järjekoha hüpoteeki, mis vähendab laenuandja riski võrreldes järgmistele järjekohtadele seatud hüpoteekidega. Samas võib pank järgmistele järjekohtadele seatud hüpoteeke aktsepteerida, kui kõik eelnevad hüpoteegid on seatud riigi või selle sama panga kasuks. .

Kinnisasja väärtusena tuleb laenu tagatuse suhtarvu arvestamisel käsitleda kinnisasja eluaseme-laenu lepingu sõlmimise eelselt hinnatud turuväärtust või eluaseme tegelikku ostu-müügi hinda, sõltuvalt sellest, kumb on väiksem. Selle põhimõtte järgimine aitab eelkõige vähendada riske, et laenusaja laenusumma lähtub üksnes tagatise hinnatud turuväärtusest ning saadud laenu ei kasutata sihtotstarbeliselt. Laenu tagatuse suhtarvu leidmiseks vajalikud näitajad peavad kajastuma laenulepingus.

Ehitamise finantseerimisel, mille puhul toimub ehituslaenu väljastamine üldjuhul osade kaupa, vastavalt ehitusetappidele, saab kinnisvara väärtuse hindamisel lähtuda kinnisvara hetke turuväärtusest ja vajadusel lisatagatisena kasutatud muude kinnisasjade väärtusest. Kui panga hinnang ehitatava kinnisvara väärtuse kohta põhineb selle eeldataval tuleviku turuväärtusel, siis tuleks tuleviku turuväärtus fikseerida sõltumatul hindajal. Kui tagatis tagab veel mõnda muud laenuaotleja või kolmanda isiku laenukohustust, siis võetakse laenu tagatuse suhtarvu leidmisel arvesse kogu selle tagatisega tagatud laenusumma.

Eluaseme-laenu tagatuse piirmäära osas rakendatakse erisust laenude suhtes, mis on väljastatud

riikliku sihtasutuse KredExi käendusega. KredExi eluasemelaenu käendus on riikliku eluaseme- poliitika meede, mis võimaldab kindlatel siht- gruppidel (sealhulgas noor pere, noor spetsia- list, tagastatud eluruumis elav üürnik, kaitsevää- või kaitseleidiu veteran) vähendada eluaseme- laenu võtmisel oma esmase sissemaks kohustust kuni 10%ni laenu tagatisvara väärtusest. KredExi käendusega eluasemelaenude puhul võib laenu tagatuse suhtarv olla kuni 90%.

Eluasemelaenu nõudeid kohaldatakse uutele laenudele ning olemasoleva laenulepingu muuda- tused ei ole üldjuhul selle regulatsiooni objektiks. Nõuded rakenduvad juhul, kui lepingu muutmi- sega kaasneb laenusumma suurenemine. Seega ei piira nõuded makseraskuste tõttu toimuvat laenude restruktureerimist.

2. Laenumaksete piirmäär (ehk DSTI piirmäär).

Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv leitakse laenusaaaja kõikide laenukohustuste põhiosa- ja intressimaksete summa (ehk laenumaksete) jaga- misel laenusaaaja netosissetulekuga. Kui eluase- melaen võetakse koos kaastaotlejaga, siis summeeritakse suhtarvu lugejas laenusaaaja ja kaastaotleja kõik laenu andvale krediidasutusele teadaolevad laenumaksed ning nimetajas laenu- saaja ja kaastaotleja netosissetulekud. Laenumak- sete ja sissetuleku suhtarv eluasemelaenu otsuse tegemise hetkel võib olla kuni 50%.

$$\text{Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv} = \frac{\sum_{i=1}^n (\text{põhiosamaksed} + \text{intressimaksed})_i}{\text{laenusaaaja netosissetulek}}$$

kus n on laenusaaaja kõikide tarbijakrediidilepin- gute arv koos uue eluasemelaenuga.

Laenusaaaja netosissetulek on laenusaaaja regu- laarne ja tõendatud maksudejärgne sissetulek. Regulaarne on sissetulek, mida laenusaaaja saab samas suurusjärgus igas kuus, kvartalis ja/ või aastas ning mille hindamisel laenusaaaja on arvestanud sissetuleku laekumise piisavat ajava- hemikku ja kestlikkust. Maksudejärgne on sissetulek, millest on maha arvatud riiklikeks

maksudeks ja makseteks minevad summad. Laenuotsuse suhtes aktsepteeritavad sissetule- kute allikad ning tingimused nende arvestami- seks määravad pangad oma sisereeglites.

Laenumaksed ehk laenude põhiosa- ja intressi- maksete summad on nii uue eluasemelaenu kui ka laenusaaaja poolt laenu andvast krediidasu- tustest ja teistest krediidasutusest ning teistelt laenuandjatelt võetud kõikide muude laenude, liisingute ja muude tarbijakrediidi lepingutest tulenevate igakuiste laenumakse kohustuste summa, mis on laenu andvale krediidasutusele teada. Nõuded laenuotsuse tegemise aluseks oleva informatsiooni, sealhulgas laenusaaaja sissetulekute ja varasemate laenukohustuste, kogumise kohta on sätestatud Finantsinspekt- siooni vastutustundlikku laenamist käsitlevas juhendis.

Kehtivate vastutustundliku laenamise põhimõtete kohaselt on nõutud, et laenusaaaja mõistliku laenu- koormuse hindamiseks määratlevad pangad oma sisereeglites metoodika ning riskilimiidid, mis võtavad arvesse vähemalt laenusaaaja regulaarset sissetulekut ning tema regulaarseid finantskohus- tusi ja majapidamiskulutusi. Oma sisereeglitele tuginedes võivad pangad määratleda nõudeid ja piirmäärasid, mis on diferentseeritud sõltuvalt laenusaaaja laenumaksevõimest. Makrofinants- järelevalve eesmärgil kogu pangandusturu jaoks kehtestatakse ühtsed piirmäärad pankade senist praktikat ei muuda, vaid seda hakkavad raamis- tama Eesti Panga miinimumnõuded.

Regulaarse laenumakse kohustuse hinda- misel tuleb muutuva intressimääraga pikaaja- liste laenude väljastamisel arvestada, et laenu eluea jooksul võib baasintressimäär tõusta. Seega laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu arvuta- misel tuleb lähtuda konservatiivsemast metoo- dikast, mis kasutab üle intressitsükli arvestatud intressimäära. Eesti Pank peab kohaseks arves- tada fikseerimata intressimääraga laenulepin- gute puhul laenumaksete arvutustes intressimää- rana kas laenulepingus toodud intressimäära (baasintressimäär+intressimarginaal), millele on lisatud 2 protsendipunkti, või arvestuslikku aasta-

intressimäära 6% olenevalt sellest, kumb intressimäär on suurem.

Arvestusliku 6% intressimäära kasutamise nõue lähtub asjaolust, et viimastel aastatel on baasintressimäär olnud väga madal. Seega 2 protsendipunkti suuruse intressitõusu eeldusel koostatud stressitest, mida on kohane rakendada intressisükli kõrgemal tasemetel, alahindaks praeguste finantsturu tingimuste juures oluliselt intressitõusu riski laenude puhul, mida väljastatakse pikaajalise tähtajaga. Eesti laenulepingutes on enimlevinud baasintressimäär 6 kuu EURIBOR. Alates 1999. aastast, mil EURIBORi on noteeritud, on olnud perioode, kus EURIBORi väärtus on ulatunud 5,4%ni. Seega, arvestades ka baasintressimäärale lisanduvat intressimarginaali, on laenumaksete hindamisel kohane teha täiendavad arvutused 6% aastaintressimäära eeldusel.

Suuremad pangad kasutavad laenusaja laenumaksevõime hindamiseks detailsemat stressitestimise meetodikat, mis on kohati Eesti Panga nõuetest konservatiivsem. Pank ei pea muutma senist praktikat võimaliku intressitõusu arvestamisel, kui kasutatav meetodika arvestab Eesti Panga kehtestatavaid miinimumnõudeid.

3. Eluasemelaenu tagasimaksmise tähtaeg.

Eluasemelaenu tagasimaksmise lepinguline tähtaeg võib olla maksimaalselt 30 aastat. Laenu maksimaalse tähtaja kindlaksmääramisel võivad pangad sisereeglites seada täpsemaid tingimusi, näiteks nõuda laenusaja oodatava elueaga arvestamist.

Nõuded ei puuduta laenulepingu muudatusi, sealhulgas näiteks maksepuhkuse võimaldamist või olemasoleva laenulepingu pikendamist, kui muudatusega ei kaasne laenusumma suurenemist.

3.3. Lubatud erandite piirmäär

Uusi eluasemelaene, mille puhul üks või mitu kolmest piirmäärast (eluasemelaenu tagatuse piirmäär, laenumaksete piirmäär, eluasemelaenu

tagasi maksimaalne tähtaeg) on täitmata, lubab Eesti Pank väljastada kuni 15% kvartali jooksul antud uute eluasemelaenude kogumahust..

Pankade eluasemelaenude andmist puudutavad nõuded kehtestatakse makrofinantsjärelevalve kaalutlustel ning need aitavad ennetada süsteemsete riskide kuhjumist. Finantsstabiilsuse seisukohalt on tähtis tagada ka laenuturu tõhus ja läbipaistev toimimine, mistõttu kehtestatud piirmäärade ületamise lubamine erandlikel juhtudel võib mõjuda finantssüsteemi toimimisele positiivselt.

Erandite kasutamise võimalus jätab pangale piisava paindlikkuse laenuotsuse langetamisel ja sellega seotud riskide hindamisel. Riskihinnangust lähtuv erandite kasutamine on panga enda määratleda; see võib põhineda näiteks laenusaja maksevõime tugevusel ja kestlikkusel, tagatise kvaliteedil või muudel asjaoludel. Erandeid võib olla vajalik rakendada ka laenusaja eluaseme vahetuse puhul, mis võib ühe või enama suhtarvu puhul ajutiselt kaasa tuua kehtestatud piirmäära ületamise.

Lubatud erandite piirmäära rakendatakse perioodi jooksul antud eluasemelaenude kogumahule, mitte arvule. Mahu suhtes arvestatud nõue on Eesti Panga hinnangul paremas kooskõlas makrofinantsjärelevalve eesmärgiga ning aitab vältida turumoonutusi pankade laenukäitumises.

3.4. Nõuete kehtestamine ja muutmine

Eluasemelaenude nõuete kehtestamisega võtab Eesti Pank kasutusele makrofinantsjärelevalve vahendid, mis loovad laenuturule teatud raamid ning mille muutmisega saab vajadusel laenamist mõjutada. Nõuete kehtestamise ajend ei ole Eestis laenu- või kinnisvaratsüklilist lähtuv vajadus. Eluasemelaenuturg on viimastel aastatel olnud aeglase kasvu faasis ning Eestis tegutsevate pankade laenustandardid ei ole põhjustanud kinnisvaraturu riskide kuhjumist (vt peatükk 1. Lühiülevaade Eesti eluasemeturu rahastamise arengust).

Eelnevat arvestades saab Eestis eluasemelaenu-nõuded kehtestada pankade praeguste laenustandardite lähedasel tasemel. Pankade laenustandardid on viimasel paaril aastal toetanud tasakaalukat eluasemelaenu nõudlust ning kavatavatel nõuetel, mis neil standarditel põhinevad, ei ole praegust laenuturgu piiravat mõju.

Eluasemelaenu-nõuetel on nende juurutamise faasis pigem struktuurne kui tsükliline olemus. Laenutsükli suhtes neutraalsel tasemel kehtestatud nõuded aitavad kujundada laenusaaajate ja –andjate ootusi nõuetega reguleeritud laenuingimuste suhtes ning aitavad ära hoida nende tingimuste leevenemise, kui konkurents laenuturul peaks suurenema.

Kui kinnisvaraturul ilmneb liiga kiire kasvu risk ning laenusaaajate ja –andjate riskikäitumine muutub kasvu võimendavaks, siis võib Eesti Pank muuta nõuded karmimaks, mis eelduste kohaselt toob kaasa laenupakkumise vähenemise. Eesti Pank jälgib ja analüüsib pidevalt laenu- ja kinnisvaratsükli kirjeldavaid indikaatoreid ning hindab nende kohasust majanduse arengu vaatepunktist.

3.5. Nõuete täitmise jälgimine

Nõuete täitmise üle hakkab järelevalvet tegema Finantsinspeksioon, kes lisaks nõuetele vastavuse hindamisele jälgib, kuidas pangad täidavad Finantsinspeksiooni vastutustundliku laenamise juhendis¹ toodud põhimõtteid. Vastutustundliku laenamise nõuded näevad ette, et pankade sisereeglid peavad sisaldama detailsemaid juhisid, kuidas hinnata laenusaaaja finantsolukorda ja –kohustusi.

Eesti Panga kehtestatavad makrofinantsjärelevalve nõuded on kogu pangandusturu jaoks kehtivad ühtsed miinimumnõuded. Need on võrdlemisi üldised, et mitte nõrgestada pankade vastutust riskijuhtimise arendamisel. Pangad kujundavad oma laenupoliitika raames detailsemad sisereeglid, mis võtavad arvesse laenusaaajate ja tagatistega seotud riske. Pankade sisereeg-

lites toodud nõuded ning väljastatavate laenude tegelikud tingimused peavad olema Eesti Panga kehtestatud nõuete piires.

Eesti Pank hakkab jälgima pankade eluasemelaenu tingimusi pankade regulaarse aruandluse põhjal. Alates 2015. aasta algusest kohustuvad kõik Eestis tegutsevad pangad esitama Eesti Pangale andmeid individuaalsete eluasemelaenulepingute ja nendes toodud tingimuste, sealhulgas eluasemelaenu tagatuse, laenumaksete, laenusaaaja sissetuleku ja laenu tähtaja kohta². Eesti Pank täpsustab eluasemelaenu aruandlust pärast nõudeid kehtestava määruse vastuvõtmist.

¹ http://www.fi.ee/failid/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine_2.pdf

² Eesti Panga presidendi 29. mai 2014 määrus nr 7 „Krediitiasutuse bilansi täiendava aruandluse kehtestamine“. Lisa 13 „Eluasemelaenu aruanne“

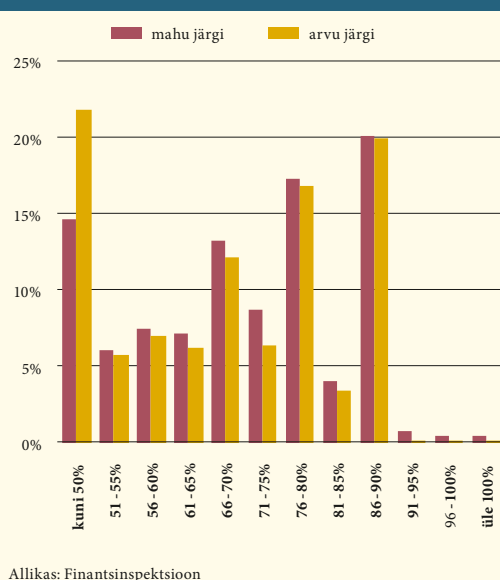
4. PIIRMÄÄRADE KALIBREERIMINE

Eluasemelaenu piirmäärade kehtestamisel on aluseks võetud pankade poolt 2014. aastal rakendatud laenustandardid ja laenu väljastamisel reaalselt kasutatud tingimused.

Pankade laenu tingimuste analüüsimiseks kasutati Finantsinspektsiooni andmepäringut nelja suurima panga 2014. aasta aprillis sõlmitud eluasemelaenu lepingute kohta³, milles laenu saajaga kokkulepitud laenulimit oli vähemalt 10 000 eurot. Valimisse oli kaasatud 889 laenulepingut kokku 53,2 miljoni euro väärtuses, mis moodustas üle 60% pangandussektori poolt selles kuus väljastatud eluasemelaenu kogumahust. Valimi põhjal arvatud eluasemelaenu tagatuse suhtarvu, laenumaksete suhtarvu ja laenu tähtaaja keskmised ja mediaanväärtused olid oluliselt väiksemad kavandatavatest piirmäärade nõuetest (vt tabel 1).

Suhtarvude jaotusest ilmneb, et valdav osa eluasemelaenu antakse märksa rangematel tingimustel kui kehtestatavad piirmäärad nõuaksid. Uute eluasemelaenu mahust 78% anti tingimustel, kus LTV suhtarv jäi alla 85% (vt joonis 10). 85% ületava LTV suhtarvuga laenu suhteliselt suurt osakaalu selgitab olulisel määral asjaolu, et ligi 19% eluasemelaenu võeti KredExi käendusega, mis võimaldab vähendada laenu saaja omafinantseeringu osa 10%ni. 90% ületava LTV suhtarvuga eluasemelaenu väljastati vaid mõnel üksikul juhul.

Joonis 10. Valimi eluasemelaenu jaotus LTV suhtarvu vahemike kaupa



2014. aprillis väljastatud uute eluasemelaenu mahust rohkem kui pool anti kuni 30%lise laenumaksete suhtarvu juures (vt joonis 11), arvuliselt moodustasid madalama DSTIga laenulepingud mõnevõrra suurema osa. Üle 50% ulatunud laenumaksete suhtarvuga anti vaid 2% laenu mahust.

Enamike pankade laenustandardites on maksimaalseks laenu tähtaajaks 30 aastat. Ka eluasemelaenu lepingutes on see kõige sagedasem tähtaeg, 97% uute eluasemelaenu mahust andsid pangad kuni 30 aastaks (vt joonis 12).

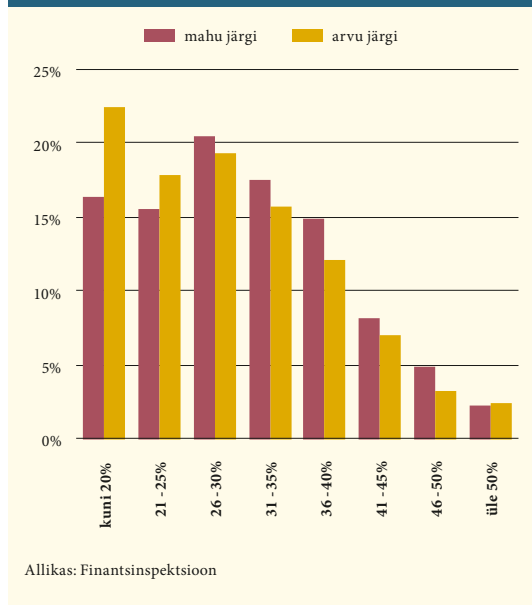
Tabel 1. 2014. aasta aprillis antud eluasemelaenu lepingutes kajastatud LTV ja DSTI suhtarvude ja laenu tähtaaja keskmised ja mediaanväärtused

	kaalutud keskmine	mediaan
Eluasemelaenu tagatuse suhtarv (LTV)	69%	70%
Laenumaksete suhtarv (DSTI)	30%	28%
Eluasemelaenu tähtaeg	24,1 aastat	22,0 aastat

Allikas: Finantsinspektsioon, Eesti Panga arvutused

³ Pankade laenustandardid ja -tingimused eluasemelaenu väljastamisel ei ole viimase paari aasta jooksul oluliselt muutunud. Kuna 2014. aasta kevad oli eluasemelaenu turul viimaste aastate üks aktiivsemaid, võib aprilli laenulepingute põhjal moodustatud valimit lugeda eluasemeturul valitsevate laenu tingimuste suhtes järelduste tegemiseks piisavalt esinduslikuks.

Joonis 11. Valimi eluasemelaenude jaotus DSTI suhtarvu vahemike kaupa

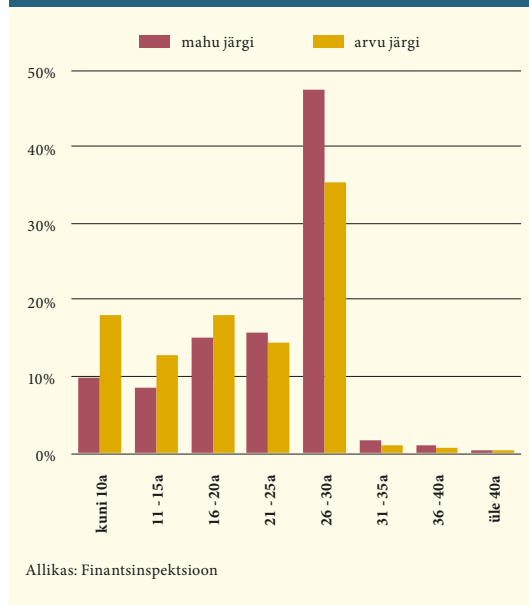


Sellest tähtjast pikemate laenude väljastamine oli pigem erand.

Sõltuvalt näitajast oleks kavandatavatele piirmääradele mittevastavate eluasemelaenude osakaal 2014. aasta aprillis väljastatud eluasemelaenudest jäänud vahemikku 2,3% kuni 7,5% (vt tabel 2). Kui mitte arvestada piirangutega kaasnevat mõju pankade ja laenusajate käitumisele, siis kõige suurem oleks olnud LTV piirmäära mõju.

Kavandatavate piirmäärade koosmõjul moodustasid piirmäärased ületavad eluasemelaenu 12,6% laenude valimi kogumahust (8,8% lepingute koguarvust), mis on veidi vähem kui eraldi võetud piirangute summaarne mõju. See

Joonis 12. Valimi eluasemelaenude jaotus laenu tähtaja vahemike kaupa



tähendab, et mitut piirmäära samaaegselt ületavaid laene oli vähe.

Rakendades lubatud erandite 15%-list piirmäära väheneks piirangute koondmõju 10,7 protsendipunkti võrra. Seega, kui aktsepteerida etteantud määral erandeid, mõjuksid kavandatavad nõuded piiravalt 1,8%le aprillis väljastatud laenu mahust. Kuivõrd mingi osa nendest laenudest väljastatakse tõenäoliselt konservatiivsematel tingimustel, siis võib järeldada, et piirmäärade kehtestamine kavandatavatel tasemetel ei avalda laenupakkumisele olulist mõju. Lisaks võib nõuete piiravat mõju tasandada see, kui erandeid lubatakse arvestada pikema perioodi, näiteks 3 kuu jooksul väljastatud laenude suhtes.

Tabel 2. Piirmäärased ületavate eluasemelaenude osakaal 2014. aasta aprillis nelja suurema panga poolt antud eluasemelaenude valimis

	osakaal laenude mahus	osakaal laenude arvus
LTV piirmäär 85%*	7.5%	4.7%
DSTI piirmäär 50%	2.3%	2.5%
maksimaalne tähtaeg 30 aastat	2.9%	1.7%
Koondmõju ilma eranditeta	12.6%	8.8%
erandite piirmäär 15% laenude kogumahust	10.7%	7.3%
Koondmõju koos eranditega	1.8%	1.5%

*Kredexi käendusega laenuel on lubatud LTV piirmäär 90%
Allikas: Finantsinspeksioon, Eesti Panga arvutused

LISA 1. ELUASEMELAENUDE VÄLJASTAMISE NÕUDED TEISTES RIIKIDES

a) Eluasemelaenu tagatuse piirmäär (LTV piirmäär)		
Riik	Piirmäär	Kehtestamise/ muutmise aeg
EUROOPA		
Rootsi	85%	okt 2010
Norra	85%	dets 2011
Soome ¹	90%	juuli 2016
Taani ²	80%	nov 2010
Läti	90%	juuni 2007
Leedu	85%	nov 2011
Holland ³	104%	jaan 2014
Ungari ⁴	80%	sept 2014
Slovakkia ⁵	90%	nov 2014
Iirimaa ⁶	80%	2015
MUU MAAILM		
Kanada	95%	juuli 2012
Hiina	70%	apr 2010
Hong Kong	70%	nov 2010
Indoneesia	80%	sept 2013
Singapur	80%	2010
Korea	50-70%	2012
Uus-Meremaa ⁷	80%	okt 2013
Iisrael	75%	nov 2012

1 esmakordse eluasemelaenu puhul on LTV piirmäär 95%

2 piirmäär on rakendatud hüpoteekvõlakirjade regulatsioonis

3 piirmäära langetamine toimub graafiku alusel eesmärgiga saavutada 2018. aastaks piirmäära tasemeks 100%

4 piirmäär sõltub laenu valuutast (HUF 80%, EUR 50%, muud valuutad 35%)

5 piirmäär tohib olla 90% ja 100% vahemikus mitte rohkem kui 25% ulatuses kvartali jooksul väljastatud laenude kogumahust

6 kuni 15% kuue kuu jooksul antud laenude kogumahust võib suhtarv olla piirmäärast kõrgem (meede kavandamisel)

7 kuni 10% kolme või kuue kuu jooksul antud laenude kogumahust võib suhtarv olla piirmäärast kõrgem

b) Eluasemelaenu summa ja sissetulekute suhtarvu piirmäär (LTI piirmäär)		
Riik	Piirmäär	Kehtestamise/ muutmise aeg
EUROOPA		
Ühendkuningriik ¹	< 4,5	okt 2014
Iirimaa ²	3.5	2015

1 kuni 15% kolme kuu jooksul antud laenude koguarvust võib suhtarv olla 4,5 või sellest kõrgem

2 kuni 20% kuue kuu jooksul antud laenude kogumahust võib suhtarv olla piirmäärast kõrgem (meede kavandamisel)

c) Laenumaksete piirmäär (DSTI piirmäär)		
Riik	Piirmäär	Kehtestamise/ muutmise aeg
EUROOPA		
Leedu	40%	nov 2011
Ungari ¹	50-60%	sept 2014
MUU MAAILM		
USA	42%	jaan 2014
Kanada ²	44%	juuli 2012
Hiina	50%	2004
Hong Kong	50%	aug 2010
Singapur	60%	juuni 2013
Korea	50-60%	2012
Iisrael	50%	aug 2013

¹ piirmäär sõltub laenuvõtja sissetulekust ja laenu valuutast (HUF 50-60%, EUR 25-30%, muud valuutad 10-15%)

² lisaks kehtib piirmäär eluasemelaenu finantseerimisega seotud kogukuludele (39%)

d) Maksimaalne eluasemelaenu tähtaeg		
Riik	Maksimaalne tähtaeg	Kehtestamise/ muutmise aeg
EUROOPA		
Leedu	40 aastat	nov 2011
Slovakkia ¹	30 aastat	märts 2015
MUU MAAILM		
Kanada	25 aastat	juuli 2012
Iisrael	30 aastat	aug 2013

¹ kuni 10% kvartali jooksul antud laenude kogumahust võib tähtaeg olla piirmäärast kõrgem

Allikad: ESRB, IMF Global Macro-Prudential Indicators (GMPI), keskpangad