

ELUASEMELAENUDEGA SEOTUD REGULATSIOONID

Majanduskasv kiirenes 2005. aastal ligi 10%ni. Selles oli juhtiv roll kinnisvarasektoril. Kuigi Eesti majanduses tervikuna ei ilmnunud tasakaalustamatuse märke, võis kinnisvarasektoris täheldada ülemäärast nõudlust. Vastupidiselt ootustele eluasemelaenude kasvutempo 2005. aasta lõpus ei alanenud, vaid isegi kiirenes umbes 70%ni aasta arvestuses. Hoogne laenukasv tõi omakorda kaasa eluaseme 30%se hinnatõusu ning ehituses kasvasid hinnad aasta keskmisena 7–8%.

Eelöeldut arvestades otsustas Eesti Pank muuta eluasemelaenudega seotud regulatsioone pankadele:

- viia eluasemelaenude riskikaal kapitali adekvaatsuse arvutuses varasemalt 50%lt 100%le, mille tulemusena peavad pangad eluasemelaenude rahastamisel suurendama omavahendite osatähtsust;
- arvata eluasemelaenu portfelli 50% ulatuses kohustusliku reservi arvestusbaasi juhul, kui pangas kehtib nendele laenudele kapitali adekvaatsuse arvestuses Eesti Panga kehtestatuga võrreldes madalam riskikaal.

Arvestades Eesti panganduse tihedate piiriüleste sidemete mõju Eesti laenurule, pöörduti Eestis filiaale omavate välispankade üle järelevalvet teostavate asutuste ja mõnede välisriikide keskpankade poole ettepanekuga rakendada Eesti residentidele antud eluasemelaenudele võimalusel samuti 100%st riskikaalu.

Loetletud meetmete tulemusena peavad pangad suurendama omakapitali osatähtsust laenutegevuses, mis suurendab pankade omavastutust eluasemelaenude andmises. Uute regulatsioonide tõttu võivad pangad laenutingimused üle vaadata. Regulatsioonid jõustusid 1. märtsil 2006.