

MAJAPIDAMISTE RAHASTAMINE EESTIS

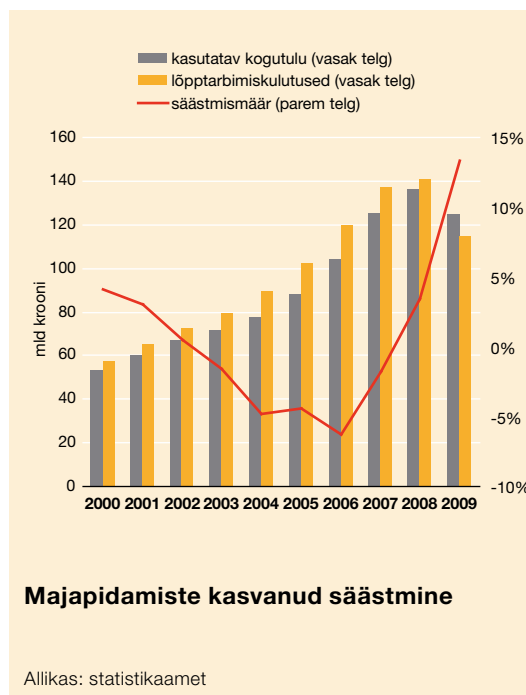
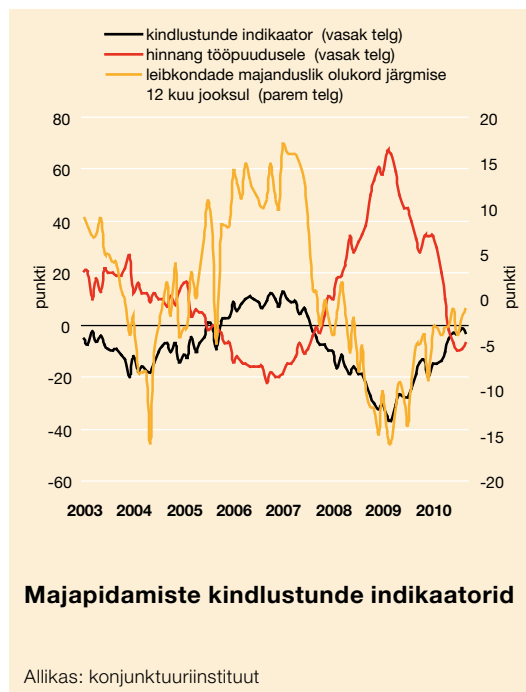
Majapidamiste laenuõudlus

Nii nagu ettevõtjate, on ka majapidamiste kindlustunne tugevnenud. Muu hulgas on vähenenud hirm töötuks jäämise ees, ehkki tööpuudus on täna endiselt äärmiselt suur. Majapidamised on kriisikogemuse tõttu jätkuvalt ettevaatlikud ning eelnevate kvartalite sissetulekute kahanemine on pärssinud kindlustunde kasvu kandumist tarbimisse. Samas viitavad leibkondade hinnangud järgmise 12 kuu majanduslikule olukorrale ja püsikaupade ostmisele võimalusele, et viimaste aastate ebakindlas olukorras edasi lükatud tarbimis- ja investeerimisotsuseid võidakse hakata lähitulevikus realiseerima. Seda toetab ka palgalanguse pöördumine -kasvuks.

Majapidamiste bilansid on finantskonto andmetel samuti mõnevõrra kosunud. Kui buumiaastatel tõi kiire majanduskasv kaasa pikaajaliste laenude mahu järsu suurenemise ja tarbimise tulevikutulude arvelt, siis kriisiaastatel on majapidamised oma finantspositsiooni parandanud. Finantskohustused on kahanenud ning tarbimise vähendamise üle jäänud raha on suurendanud finantsvarasid. Seetõttu on majapidamiste säästmismäär¹ kasvanud 13,3%ni ehk Euroopa Liidu keskmise tasemeni.

Teisalt on majapidamiste bilanssi finantskonto järgi kõige rohkem parandanud aktsiaturgude taastumine kriisiaastate langusest ehk finantsvarade hinnatõus, mis puudutab väikest hulka majapidamisi. Hoiuste maht kui väga oluline osa majapidamiste finantsvaradest on samuti kasvu jätkanud, kuid võrdlemisi aeglasel tempos. 2010. aasta augusti lõpus oli eraisikute hoiuste maht 2,3% suurem kui aasta tagasi, kusjuures tähtajaliste hoiuste intressimäärade alanemine on taas suurendanud likviidsemate hoiuste osakaalu hoiuste struktuuris.

¹ Kogusääst jagatuna kasutatava kogutulu ja pensionifondide eraldiste netoväärtuse muutuse korrigeerimisest tekkinud tulu summaga.

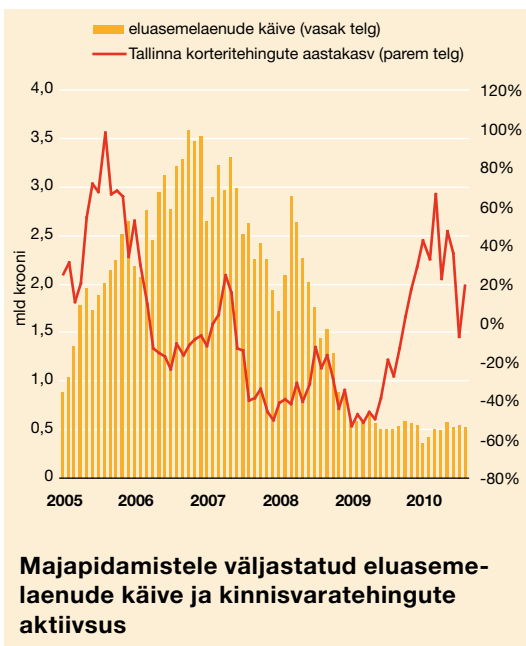
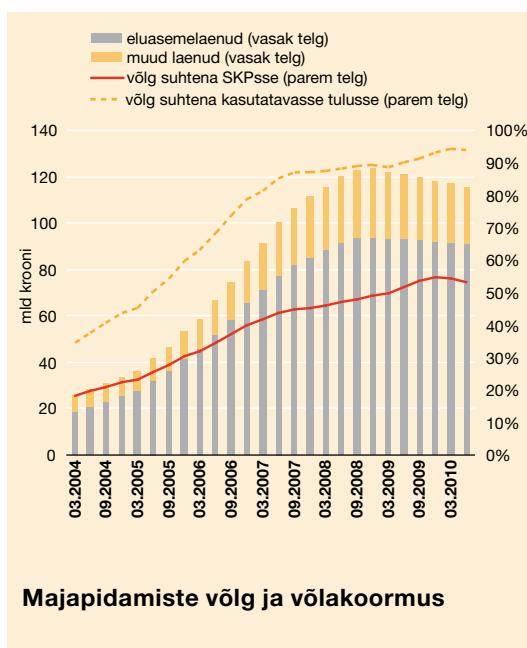


Kinnisvaraturg on tänaseks stabiliseerunud, kuid kinnisvara keskmine hinnatase on 2005. aasta II kvartali tasemel, hoides seega kinnisvara väärtust majapidamiste bilansis madalamana. Samal ajal on eluasemelaenude maht ligi kolm korda suurem kui viis aastat tagasi. Seega on majapidamiste finantsvõimendus suhteliselt suur, mis mõjutab nende heaolu ning piirab seetõttu laenu- nõudluse kasvuväljavaadet.

Kui majapidamiste finantsvarad on kasvanud, siis finantskohustused on jätkuvalt kahanenud. Majapidamistele väljastatud laenude maht alanes aastaga 4% ning oli 2010. aasta augusti lõpus 115 miljardit krooni. Kuigi majapidamiste võlg on kahanenud alates 2009. aasta II kvartalist, kasvas võlakoormus kasutatava tulu suhtes kuni 2010. aasta I kvartalini, ulatudes siis 94%ni. Suhtena SKPsse moodustas võlg 53%. Võlakoormuse jätkuv kasv tulenes sellest, et majapidamiste laenumaht kahanes aeglasemalt kui kasutatav tulu ja ka SKP jooksevhindades vähenes samal perioodil. Eesti Panga sügisprognoosi järgi peaks võlakoormus käesoleva aasta lõpuks küll alanema, kuid on endiselt suur, pidurdades eraiskute laenu nõudluse kiiret kasvu.

Majapidamiste ostujõud kinnisvaraturul on jätkuvalt hea, ehkki 2009. aasta jooksul suurenenud kinnisvara taskukohasus on hakanud taas kahanema. Selle põhjus peitub kinnisvarahindade suuremas tõusus võrreldes keskmise palga kasvuga 2010. aasta esimesel poolel. Kui veel 2009. aasta lõpus oli korterite ruutmeetrihind ligi viiendiku võrra odavam kui keskmine brutokuupalk, siis 2010. aasta II kvartalis oli kinnisvara taskukohasuse näitaja² 0,9. Võrdluseks võib tuua, et 2006.-2007. aastal tuli elamispinna ühe ruutmeetri eest maksta umbes kaks kuupalka. Arvestades tugevat konkurentsi kinnisvaraturul, võib eeldada, et taskukohasuse näitaja püsib suhteliselt muutumatu.

² Keskmise brutopalka ja ruutmeetri hinna suhe arvatuna Tallinna keskmise brutopalka ja keskmise korteri ruutmeetri hinna põhjal.



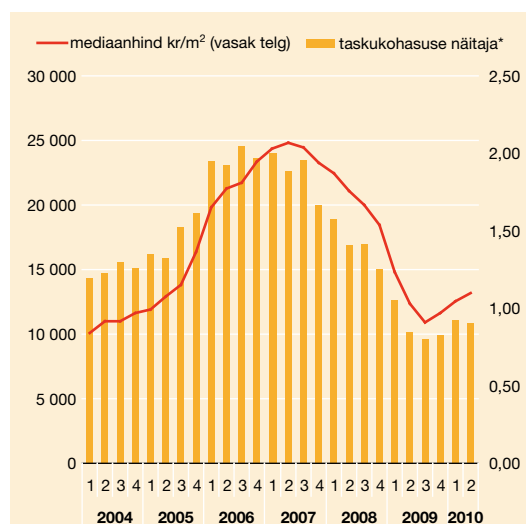
Eluasemeturu väljavaadete paranemise ja hinnataseme stabiliseerumise või isegi kerge tõusu (14%) tõttu on kinnisvara pakkumine viimastel kuudel suurenenud. Aasta arvestuses on mõnevõrra kasvanud ka kinnisvaraturu tehinguaktiivsus³, ehkki siinkohal tuleb täheldada kuiste näitajate võrdlemisi suurt volatiilsust ning pigem 2004. aastaga võrreldavat üldist aktiivsuse taset. Nõudluse suurenemisest räägivad „pehme info“ vormis ka pangad ja teised turuosalised, ehkki uute eluasemelaenude käibes on see seni kajastunud suhteliselt tagasihoidlikult.⁴

Uusi eluasemelaene väljastati 2010. aasta augustis 5,5% rohkem kui möödunud aastal samal ajal, mis küündib siiski vaid 2003. aasta esimese kaheksa kuu keskmise käibemahu tasemele. Kuna uute tehingute maht on jäänud väiksemaks kui varasemate laenude amortiseerumine, on eluasemelaenude kogumaht aastaga kahanenud ligi 2 miljardi krooni võrra ehk 2,1%. Ka uute sõlmitud lepingute arv on olnud suhteliselt väike, ulatudes umbes 1300ni kuus. Eluasemelaenude nõudluse kiiret kasvu piirab lisaks asjaolu, et umbes neljandikul majapidamistest on juba eluasemelaen ning üsna suurel hulgal on laenu tagatise väärtus väiksem kui laenusumma.

Kriisist pärsitud sisenõudlus avaldab mõju ka majapidamiste tarbimislaenude ja -liisingute mahule, mis on aastaga kahanenud 10%. Ainus erand on autoliisinguturg, kus uusmüük eraisikutele oli augustis ligi 5% suurem kui aasta tagasi samal ajal. Väikest tõusutrendi näitavad saadud kasko-kindlustuspreemiad ja registreeritud uute sõidukite arv (II kv kasv 26% a/a), kusjuures suurenenud on just eravaldusena registreeritud uute sõidukite osakaal.

³ Korteriomanditehinguid tehti Tallinnas 2010. aasta augustis 19% rohkem kui aasta tagasi (Eestis kokku 16% rohkem).

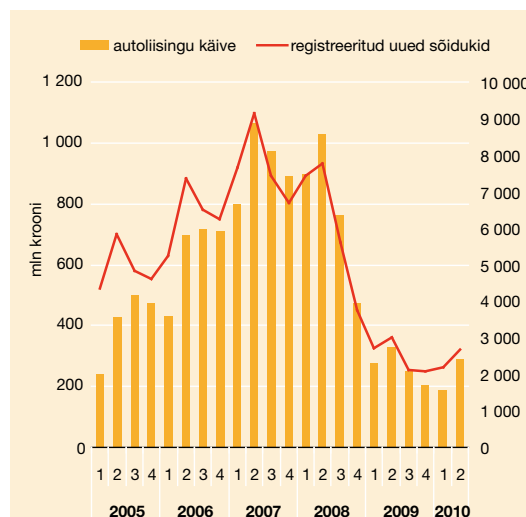
⁴ Arvestataval hulgal kinnisvaratehinguid tehakse ka ilma pangalaenu. Kinnisvarafirma Ober-Haus hinnangul on pangalaenu taotlevate tehingute osakaal ca. 20–30%.



Kinnisvara taskukohasus keskmist palka teenivale Tallinna elanikule

Allikad: maa-amet, statistikaamet

* Tallinna korteriomandi ruutmeetri mediaanhind suhtena keskmisse brutopalka



Autoliisingu käive ja registreeritud uued sõidukid

Muude tarbimislaenude kuine käibemaht⁵ on 2010. aastal 2009. aastaga võrreldes veelgi kahanenud (augustis 10% võrra). Kui krediitkaardilaenude käive on aasta jooksul püsinud suhteliselt stabiilsel tasemel, siis arvelduskrediiti on 2010. aastal väljastatud ligi 7% vähem kui 2009. aasta esimese kaheksa kuuga. Samuti on 2% kahanenud pankade ja eraisikute vahel sõlmitud tarbimislaenude lepingute arv. Tarbimislaenude kiire amortiseerumise ja eraisikute vähenenud nõudluse tõttu alaneb tarbimislaenude maht tõenäoliselt ka 2011. aastal.

Majandusaasta aruannetele tuginedes võib hinnata, et tarbimislaenudega samas suurusjärgus on kriisiaastal kahanenud ka nn kiiralaenude väljastamine, ehkki erinevate kontorite lõikes on areng erinev. Hinnanguliselt jääb selliste laenude turuosa väiksemaks kui 5% eraisikute tarbimislaenude kogumahust.

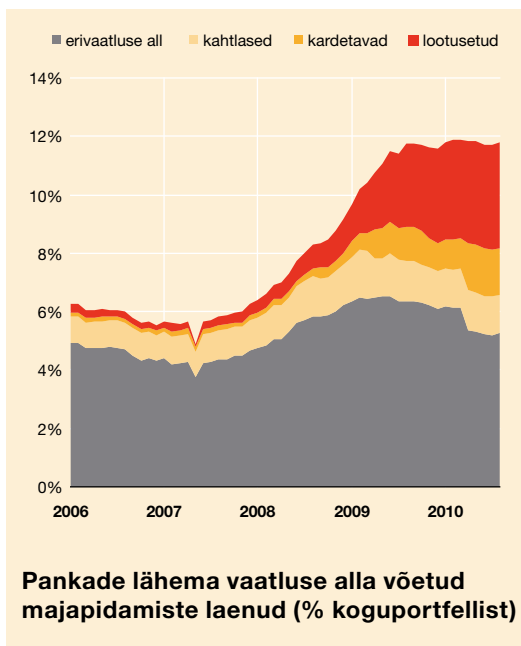
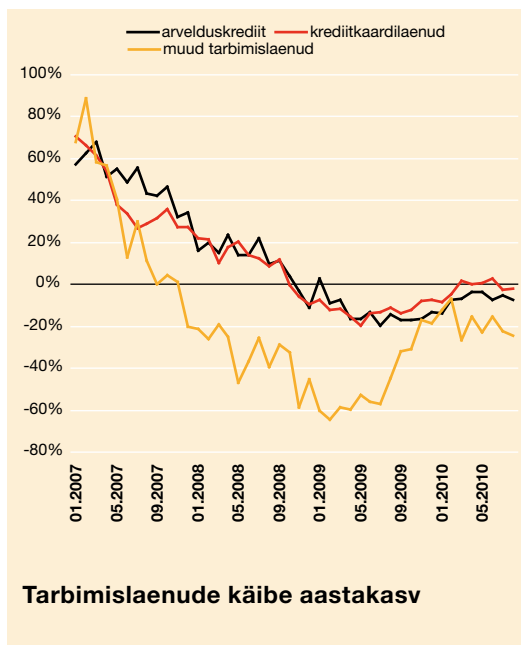
Majapidamiste laenude kättesaadavus ja hind

Majanduskriis suurendas 2008. aasta lõpul oluliselt pankade riskikartlikkust ning pangad hakkasid ka eluasemelaenude väljastamisel kliente suurema hoolega valima. Tähelepanu keskendus rohkem olemasolevale laenuportfellile ja laenuintressimäärad tõusid.

Eluasemelaenude turul kasutasid pangad kiire kasvu aastatel (2005–2008) võrdlemisi standardseid laenukohte, mida näitab see, et pankade intressipakkumised klientidele erinesid väga vähe. Rohkem kui kolmandik eluasemelaenudest väljastati neil aastatel 0,50–0,75% suuruse intressimarginaaliga ning kolmveerandil uutest eluasemelaenudest oli intressimarginaal väiksem kui 1%.

Selline sümmeetriline ja väga kitsasse marginaalivahemikku jääv intressimäär jaotus kajastas pankade väga tihedat konkurentsi uute eluasemelaenude pakkumisel. Samuti viitab see asjaolule,

⁵ Ilma liisinguta.

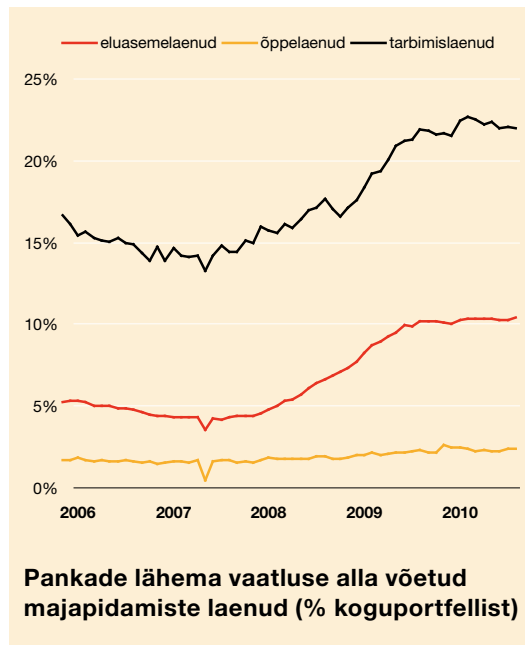


et pangad hindasid toona kõiki kliente võrdlemisi ühetaoliste riskihinnangutega. Teisisõnu omistasid pangad laenuotsuste langetamisel kliendispetsiifiliste näitajate asemel tõenäoliselt palju suuremat tähtsust muudele üldistele teguritele.

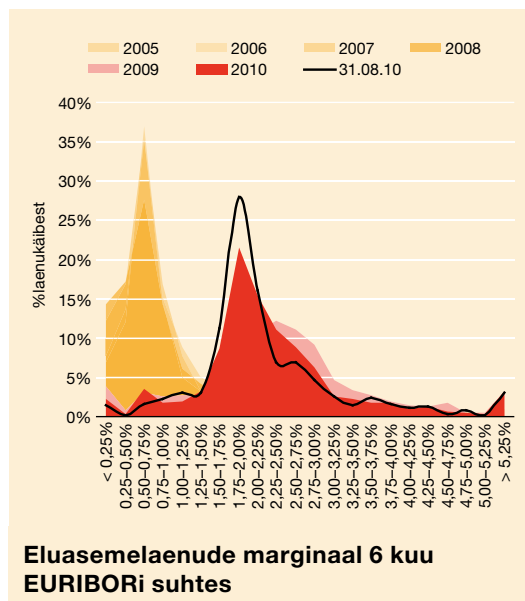
Finantskriisi levides 2008. aasta lõpus ja 2009. aastal muutus märgatavalt ka pankade käitumine eluasemelaenude turul. Lisaks krediidiriski hinnangute järsule tõstmisele – 2009. aastal oli üksnes 10% väljastatud eluasemelaenude intressimarginaal väiksem kui 1% – varieerusid ka eluasemelaenude riskihinnangud palju rohkem. See näitab, et pangad muutusid konservatiivsemaks ja keskendusid tõenäoliselt rohkem kliendispetsiifilistele riskidele. 2009. aasta puhul pole võimalik „tavalist riskimarginaali“ enam selgelt eristada, sest enamik uutest eluasemelaenudest väljastati võrdlemisi erinevate intressimarginaalidega, mis jäid 1,5–3,0% vahemikku.

2010. aastal on pankade eluasemelaenu pakku mine hakanud taas muutuma. Pangad on küll säilitanud võrdlemisi konservatiivse lähenemise pangaklientide riskide hindamisele, st laenupakkumised on küllaltki erinevate intressimarginaalidega ja ka marginaalide endi „tüüp määr“ on püsinud üsna kõrge (ligi viiendik käesoleval aastal väljastatud laenudest on 1,75–2,0% suuruse riskipremiaga). Samas on pangad majandusaktiivsuse kasvades hakanud rakendama rohkem erinevaid eluasemelaenude intressimäärasid. Eelkõige on vähenenud keskmisest kõrgema intressimääraga laenupakkumiste osatähtsus.

Tõenäoliselt kajastab see ühest küljest Eesti majanduse väljavaadete paranemist. Teisalt on võimalik, et praeguse laenuõudluse juures on mõningal määral kasvanud ka pankade konkurents laenuklientide pärast. Kui kriisiaastatel oli üks laenu saamist määrav tegur pikaajaline kliendisuhe ja klientidel oli võrdlemisi keeruline minna teise panka madalama hinnaga laenu toodet küsima, siis tõenäoliselt on käesoleval aastal panga vahetus muutunud taas mõnevõrra lihtsamaks.



Intressimarginaalide üldine kõrge tase näitab, et pangad ei ole praeguses majanduskeskkonnas valmis omavahelist hinnasõda alustama. Pigem soovitakse kõrgemat keskmist marginaalitaset kinnistada, et hoida oma kahanenud intressitulud kontrolli all. Samal ajal ei ole pankadel otseseid piiranguid ka eraisikute laenuõudluse finantseerimisel ning valmisolek laenumahu ja ka omavahelise konkurentsi suurendamiseks on olemas.



Lisa 2. Võlakaitse seaduse mõju laenuturule

Oluline finantseerimisasutuste tegevust ja laenuturgu mõjutav tegur on Riigikogu menetluses olev võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu, mis toob rakendumisel kaasa muutused laenuandjate ja laenuvõtjate suhetes. Seaduse eesmärk on võimaldada makseraskustes füüsilise isiku võlgade ümberkujundamine ehk saneerimine, pakkudes seega alternatiivi pankrotimenetlusele. Seaduse kavandatav jõustumisaeg on 1. jaanuar 2011 ja seadust on kavas kohaldada ka enne selle jõustumist tekkinud kohustustele.

Eelnõu kohaselt peab võlgnik esitama võlgade vähendamiseks avalduse kohtule, milles näidatakse taotletavad võlgade ümber kujundamise abinõud. Võimalustena nähakse ette kohustuste täitmise tähtaja pikendamist, kohustuste täitmist osadena või kohustuste vähendamist. Ümberkujundamiskava koostamisel võib võlgnik kasutada nõustaja abi. Kohus kinnitab kava, kui sellega on nõus vähemalt pooled võlausaldajad ning mittenõustunud võlausaldajaid ei diskrimineerita. Kohus võib kava kinnitada ka juhul, kui sellega on nõus vähem kui pooled võlausaldajad, kui kohtu arvates on ümberkujundamiskava põhjendatud ja võlausaldajaid koheldakse võrdselt. Samuti võib kohus muuta ümberkujundamise viisi ja ulatust. Kinnitamise järel kuuluvad kavaga hõlmatud nõuded täitmisele ainult vastavalt ümberkorralduskavale.

Eraisikute finantsvarade ja -kohustuste kasvava mahu juures on oluline seda reguleeriva õiguskeskonna uuendamine. Sellest tulenevalt on eraisikutele võlgade saneerimise võimaluse loomine põhimõtteliselt samm õiges suunas. Samas on Eesti Pank pigem toetanud võlgade ajatamist või eraisikute pankrotimenetlust lihtsamas vormis, näiteks lühemate tähtaegade kaudu.

Esimesele lugemisele esitatud eelnõu näeb seevastu ette laiaulatuslikku võlgade ümberkujundamist, sealhulgas põhinõuete vähendamist. Selline muudatus võib omada märkimisväärset mõju majanduse toimimisele ja sotsiaalmajanduslikele suhetele, kuna üldjuhul peavad ühe võlgniku vähendatud võlakohustuse kaudselt kinni maksma teised sama ettevõtja või majandusharu teenuse tarbijad. See probleem ei puuduta ainult panku, vaid väga laia võlasuhete valdkonda. Näiteks on väga palju võlgnevusi tekkinud korteriühistute, kommunaalteenuseid pakkuvate ettevõtete ja kataloogimüügifirmade ees.

Kavandatavad muudatused, millega kohtunikele antakse õigus võlgu vähendada, võib ajendada panku mitte jätkama intressimarginaalide alandamist ja piirama laenuandmist. Kui see oht realiseerub, on majanduskasv ja tööpuuduse vähenemine prognoositust aeglasem. Majanduskasvu taastumiseks on oluline laenuturu aktiivsus, mis seni on olnud nii mahu kui ka intressimarginaalide alanemise poolest oodatust tagasihoidlikum.

Eelnõus ettepanud lähenemise kohaselt peab kohtunik otsustama võlakohustuste vähendamise ilma selgete kriteeriumiteta. See loob võlaõigussuhetes segadust ning suurendab võlgnike motivatsiooni mitte üritada kohustusi täita, vaid püüda neid kohtu kaudu vähendada. Kahjuks kannatavad selle tagajärjel ka korralikud laenuvõtjad, sest laenuandjad ei suuda hinnata, kes soovib tegelikult laenu tagasi maksta.

Näiteks Põhjamaades on Euroopa Liidu keskmisega võrreldes madalamad laenumarginaalid saavutatud toimiva võlasuhete keskkonnaga, kus regulatsioon motiveerib laenu tagasi maksma. Mida ebamäärasemad on otsuse kriteeriumid ning majanduslik põhjendatus, seda raskem on aga laenuandjatel võimalikke riske hinnata.

Ka võlgniku seisukohalt on eelnõus pakutud võlgade ümberkujundamise meetod kulukas ning nõuab erinevate ekspertide kaasamist. Samuti tuleb arvestada ka menetlustest tuleneva täiendava koormusega kohtutele.

Kokkuvõttes on eraisikute võlgade saneerimise sätestamine oluline uuendus Eesti õiguses. Eesti Panga hinnangul oleks aga eelistatud võlgade ajatamine või muud lihtsalt teostatavad võlgade ümberkujundamise võimalused. Täiendava meetmena võib muuta eraisikute pankrotimenetluse paindlikumaks. Põhinõuete vähendamise lubamine ja otsustamiskriteeriumite ebaselgus võib seevastu kaasa tuua üldise maksedistsipliini halvenemise ning võlasuhetega seotud tehingute keerukuse ja kulukuse suurenemise, halvendades seeläbi majanduse rahastamise võimalusi.