

PANKADE LAENUINTRESSIMÄÄRADE JA UUTE ELUASEMELAENUDE MUUTUSED EUROALAL

Tõlge Euroopa Keskpanga kuubülletäänist, märts 2007

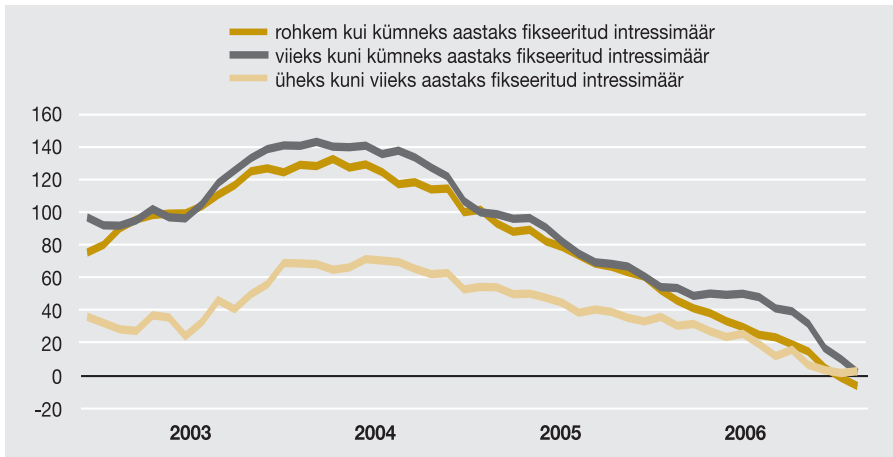
Rahapoliitika ülekandeprotsessis avaldavad keskpanga intressimäärade muutused mõju pankade laenuintressimääradele ja need omakorda mõjutavad laenumahtu kõikide tähtaegade kaupa. Lähtudes EKP baasintressimäärade tõusust alates 2005. aasta lõpust, hinnatakse käesolevas taustinfos, kuidas eri tähtaegadeks fikseeritud eluasemelaenude intressimäärade muutused kajastuvad nende laenude osakaalus euroala uute eluasemelaenude hulgas. Taustinfos kasutatakse euroala rahaloomeasutuste uute laenude intressimäärade ja vastavate käivete (koguvoogude) statistikat, mis on olemas nii laenude otstarbe kui ka tähtajaliselt fikseeritud intressimäärade kaupa¹.

Euroalal on uute eluasemelaenude nominaalsed intressimäärad olnud tõusuteel 2005. aasta lõpust saadik – see on kooskõlas EKP baasintressimäärade ja turuintressimäärade kerkimisega –, kuigi need püsivad endiselt läbi aegade madalal tasemel. Kuni üheks aastaks fikseeritud intressimääraga laenude intressimäärade tõus on olnud eriti tuntav võrreldes pikemaks ajaks fikseeritud intressimääraga laenude intressimääradega. Selline suundumus on kooskõlas turuintressimäärade tulukõvera laugenemisega 2006. aasta jooksul. Tekkinud on olukord, kus kõigi uute eluasemelaenude intressimäärad on jõudnud peaaegu samale tasemele olenemata intressimäära fikseerimise tähtaja pikkusest, s.t erinevat tüüpi laenude intressimäärade vahed on peaaegu kadunud (vt joonis 1).

Alates 2003. aastast olemas oleva, euroala rahaloomeasutuste intressimäärasid käsitleva statistika järgi on ujuva intressimääraga ja kuni üheks aastaks fikseeritud intressimääraga eluasemelaenud (s.t ujuva intressimääraga laenud) moodustanud lõviosa uute eluasemelaenude kogumahust. Samas on selliste laenude osakaal vaatlusaluse perioodi jooksul kõikunud (vt joonis 2). See oli 2003. aasta kolmandas kvartalis umbes 40%, kerkis 2004. aasta neljandas kvartalis tipptasemele (umbes 60%) ja langes seejärel aegamööda oma praegusele, ligikaudu 50% tasemele. Kuni 2004. aasta neljanda kvartalini aset leidnud ujuva intressimääraga eluasemelaenude osakaalu suurenemine näis kattuvat perioodiga, mil pankade laenuintressimäärade vahe ujuva intressimääraga laenude ja pikemaks ajaks fikseeritud intressimääradega laenude vahel aina laienes. Ühine liikumine jätkus ka edaspidi – alates 2005. aasta esimesest kvartalist kahanes ujuva intressimääraga laenude osakaal ning samal ajal hakkas eri laenude intressimäärade vahe järjekindlalt vähenema, kuni kadus lõpuks hoopis.

Sel ajal kui ujuva intressimääraga laenude osakaal alates 2005. aasta esimesest kvartalist vähenes, hakkas rohkem kui kümneks aastaks fikseeritud intressimääraga laenude osakaal kasvama, kerkides 2006. aasta neljandas kvartalis ligikaudu 25%ni. Kahe teise kategooria (üheks kuni viieks aastaks ning viieks kuni kümneks aastaks fikseeritud intressimääraga) laenude osakaal püsis sel ajavahemikul üldjoontes muutumatuna. Taas tundub, et selline arengusuundumus oli seotud muutustega vastava-

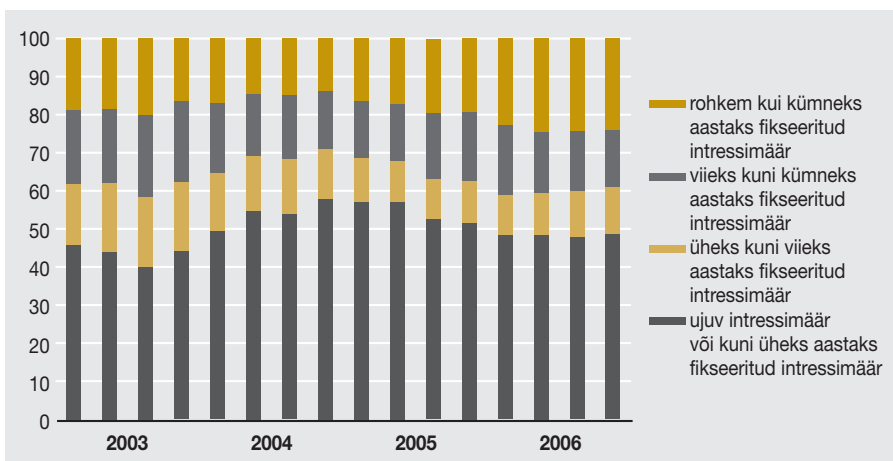
¹ Vastavate andmete kohta vt 2003. aasta detsembri kuubülletääni taustinfot 2 „New ECB statistics on MFI interest rates“.



Joonis 1. Eluasemelaenude intressimäärade vahed (baaspunkti)

Allikas: EKP.

Märkus. Joonisel on toodud pikemaks ajaks fikseeritud intressimäära ja ujuva intressimääraga või kuni üheks aastaks fikseeritud intressimääraga eluasemelaenude intressimäärade vahed.



Joonis 2. Uute fikseeritud intressimääraga eluasemelaenude jaotus (protsendipunkti)

Allikas: EKP.

tes intressimäärade vahedes, sest rohkem kui kümneks aastaks fikseeritud intressimääraga laenude ja ujuva intressimääraga laenude vahe on kahanenud suuremal määral, eelkõige 2006. aasta jooksul.

Ujuva intressimääraga laenude osakaalu ja intressimäära fikseerimise tähtaegade vahelisi ilmselgeid seoseid võib mitut moodi tõlgendada. Näiteks võib see tähendada, et kui kodumajapidamised peavad valima ujuva intressimääraga laenu ja pikemaks perioodiks fikseeritud intressimääraga laenu vahel, siis saavad otsustavaks erinevat tüüpi hüpoteeklaenudega seotud esialgsed kulud. On ilmselge, et kui kodumajapidamised lähtuvad oma otsuste tegemisel lühiajalistest kaalutlustest, muutuvad nad pikemaajaliste riskide suhtes haavatavaks kohe, kui intressimäärad peaksid kõikide tähtaegade lõikes tõusma. Teise tõlgenduse kohaselt võib väita, et kodumajapidamiste ootused tulevaste intressimäärade suhtes ei ole alati samasugused kui finantsturgude omad. Loomulikult võivad eeltoodud tõlgendused üksteist täiendada.

Siiski ei tohi unustada, et sinne analüüs keskendub pankade laenuintressimäärade muutustele ega hõlma muid tegureid, mis võivad kodumajapidamiste otsuseid mõjutada, eriti kui nad tegelevad aktiivselt riskijuhtimisega ja ei arvesta mitte ainult intressimäärade, vaid ka sissetulekuga seotud riske.

Arvestades finantsuunduste kiire tempot viimastel aastatel, ei saa välistada võimalust, et ujuva intressimääraga laenude muutused hüpoteeklaenude kogumahus kajastavad ka pakkumist mõjutavate tegurite arengut². Nende tegurite hulka kuuluvad riikide finantsturgude alusstruktuuri muutused, mis puudutavad näiteks tagatud võlakirjade ja hüpoteegitagatisega väärtpaberite turgede likviidsust ja sügavust ning riskimaandusinstrumentide kättesaadavust ja hinda. Kui näiteks tagatud võlakirjade ja hüpoteegitagatisega väärtpaberite turud muutuvad likviidsemaks, kipuvad pangad enda rahastamiseks pöörduma pigem pikaajaliste finantsturgude poole, mitte kasutama lühiajalisi hoiuseid. Selle tulemusel saavad pangad pakkuda kodumajapidamistele pikemaks perioodiks fikseeritud intressimääraga hüpoteeklaene.

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2003. aastal alanud ujuva intressimääraga laenude osakaalu muutused hüpoteeklaenude kogumahus näivad olevat kooskõlas erinevateks perioodideks fikseeritud intressimääraga laenude intressimäärade vahe arenguga. Siiski tuleb märkida, et see arengusuundumus jätab varju märkimisväärsed riikidevahelised erinevused. Need kajastavad muu hulgas mõningasi erinevusi nii kodumajapidamiste eelistustes kui ka pakkumist mõjutavates tegurites, näiteks teatud toodete üldises kättesaadavuses ja hinnatasemes.

² Vt Rahvusvaheline Valuutafond, „Adjustable- or Fixed-Rate Mortgages: What Influences a Country's Choices?“, World Economic Outlook, september 2004, taustinfo 2.2.