

Vladimir Svet
Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee

18.12.2024 nr 17.1/421

Arvamus Vabariigi Valitsuse 1. aprilli 2004. a
määruse nr 95 „Riiklikult tagatud
elamumajanduslaenude sihtgrupid ja
laenutagatiste ülempiirid“ muutmise eelnõu
kohta

Lugupeetud Vladimir Svet

Kliimaministeerium saatis 3. detsembril 2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ning Rahandusministeeriumile kooskõlastamiseks Vabariigi Valitsuse määruse muutmise eelnõu, millega soovitakse laiendada maapiirkonnas eluaseme omandaja või rekonstrueerija sihtgruppi ning suurendada selle sihtgrupi suhtes kehtestatud laenutagatise ülempiiri.

Eesti Pank on oma varasemates seisukohtades rõhutanud, et riiklikud eluasemeturu meetmed on põhjendatud olukordades, kus need aitavad kõrvaldada mõnda turutõrget, toetavad Eesti kliimaeesmärkide saavutamist või on selgelt põhjendatud sotsiaalse suunitlusega. Maapiirkonna eluasemelaenu käendus vastab üldjoontes turutõrke kõrvaldamise eeldusele, kuna võimaldab saada eluaseme soetamiseks pangalaenu maapiirkondades, kus see võib muidu olla keerulisem kinnisvara madala väärtuse ja vähese likviidsuse tõttu.

Kooskõlastamisele saadetud määruse eelnõu seletuskirjas märgitakse, et pangad ei ole maapiirkonna eluasemelaenu käendust aktiivselt pakkuma hakanud. Samas pole selles põhjalikumalt käsitletud põhjuseid, mis võib olla nii pankade kui ka laenusaaajate senise vähese huvi taga. Näiteks võib olla nõudlust pärssinud eelkõige üldine ebakindel majanduskeskkond, aga ka riikliku laenukäenduse eest küsitav tasu, mis koos kõrgema baasintressimääraga võib laenusaaaja jaoks tähendada küllaltki kõrget rahastamise kogukulu.

Meie hinnangul võivad kavandatav maapiirkonna eluasemelaenu käenduse sihtgrupi märkimisväärne laiendamine ja tagatise ülempiiri tõstmine koosmõjus hakata liigselt suunama laenukäitumist ning võimendama laenuvõtmist, avaldades ebasoovitavat mõju laenuturu toimimisele. Kui praegu on maapiirkonna käenduse tingimused piirkondade ja tagatismahu suhtes piiratud, mis tähendab ühtlasi väiksemat mõju eluasemelaenuturule, siis kavandatavad muudatused võivad tuua kaasa käenduste aktiivsema kasutamise. Seega ei ole antud toetusmeede meie hinnangul enam selgelt sihitud turutõrkest tingitud probleemi lahendamisele, vaid võib kaasneva ebasoovitava mõjuna muuta eluasemelaenuturu toimimist.

Võimaliku ebasoovitava mõju piiramiseks teeme ettepaneku tasakaalustada kavandatavaid muudatusi nii, et maapiirkonna eluasemelaenu käenduse puhul ei rakenduks automaatselt 10% omafinantseeringumäär. Maapiirkonna eluasemelaenu käendus erineb oma eesmärgilt teiste riiklikult tagatud elamumajanduslaenude sihtgruppide käendusest, mistõttu tuleks

laenusaajalt nõuda vähemalt 15% omafinantseeringut. Juhul kui laenusaaja kuulub samaaegselt mõnda teise määрусega kehtestatud sihtgruppi (noor pere, lasterikas pere, noor spetsialist, energiatöhusa eluaseme omandaja või rekonstrueerija, sundüürnik, veteran), siis oleks minimaalne 10% omafinantseering (või 5% lasterikka pere puhul) õigustatud.

Eesti Pank makrofinantsjärelevalve asutusena peab tähtsaks eluasemelaenuturu stabiilset, kestlikku ja tõhusat toimimist, kus oleks arvestatud võimalike süsteemsete riskidega. Seetõttu pidasime ka vajalikuks juhtida tähelepanu võimalikule vastuolule, kus riiklikud tugimeetmed võivad mõjuda vastupidiselt eesmärgile ohjata liigset ja tasakaalustamatut kasvu eluasemelaenuturul.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Müller
president

Teadmiseks: Rahandusministeerium

Jana Kask 668 0790
jana.kask@eestipank.ee