

Kuidas rahastada renoveerimist ?

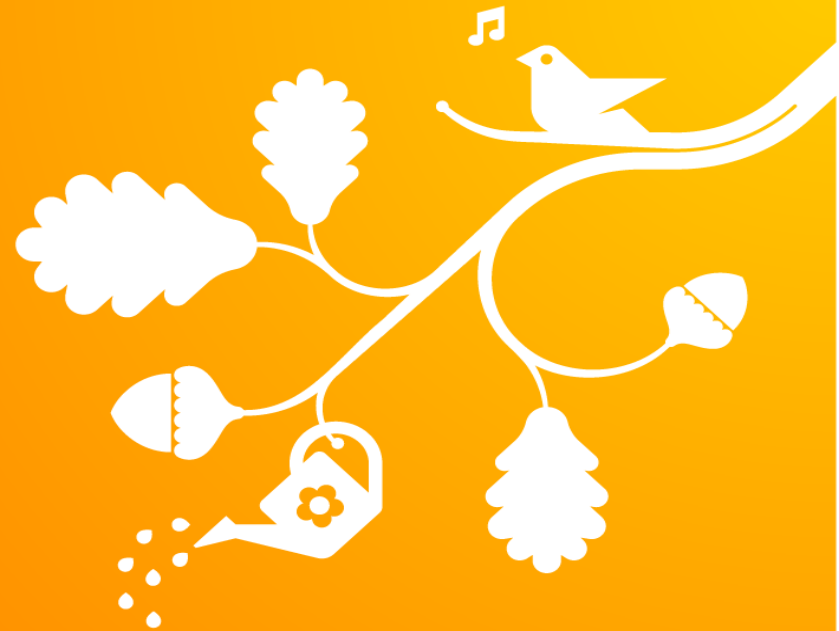
Rakvere

08.02.2017

Janis Pugri

Swedbank

Korteriühistute valdkonnajuht



Majanduskeskkond soosib investeringuid

Intressid püsivad lähiaastail madalal (hetkel 6-kuu euribor **-0,24%**)

Küttekulude kokkuhoid on pikas perspektiivis kindlasti kasulik.

Nafta hind hetkel ca **55\$/b**, prognoos: 2017 a. lõpuks 63\$/b, ja 2018. a. 67\$/b,

- energia hind (elekter, gaas, muu küte) on viimase 10 a jooksul kallinenud **91%**
- keskmine keskkütte hind on viimase 10 a jooksul kallinenud **118%**

Ehitus – 2016 a. mahud kasvasid ca 2%. **EL projektid saavad hoo sisse 2017-18**

Majapidamiste majanduslik seis püsib hea

- tarbijate elatustase jätkab tõusu (+3% 2016 ja **+9%** 2017-'18)
- tööpuudus püsib suhteliselt madal (7,5% 2016 ja **7,7%** 2017)

Kokkuvõtteks – majanduskliima on **KÜ-le soodne**, et teha vajalikke investeringuid.

Korterite turg Rakveres 2016 a

- Tehinguaktiivsus on aastases võrdluses langenud **-26%** (-20 tk)
- Mediaanhind (486 eur/m²) tõusis aastases võrdluses **12%**
- Pakkumishinnad on aastatagusega võrreldes kasvanud ca **9%**
- KV.ee andmetel on pakkumiste arv langenud: **-37%** ning *qoq* **-12%**.

Prognoos:

2017.a võib prognoosida mediaanhinna väikest tõusu, tehingute arvu ja pakkumiste arvu stabiilsust

Miks alustada rekonstrueerimise ettevalmistusega?

- Vanemate elamute **rekonstrueerimine on vältimatu**, sest on vaja **pikendada elamu eluiga, tagada hea sisekliima ja säästa energiat**
- KredExi toetuse maht piiratud – **102 miljonit eurot, ca 500 elamut**
(02.02.2017 seisuga toetuse taotlusi 202 tk summas ca 41 m€ ehk 41%)
- Rekonstrueerimise ettevalmistus **ajamahukas**: esialgsest ideest kuni ehitamiseni võib minna 1-2 aastat
- Tervikrekonstrueerimine on igati põhjendatud, sest **paremad elutingimused saavutatakse ilma olulise kulude kasvuta**.
(omanike maksekoormus ei suurene oluliselt, sest **küttekulude sääst kompenseerib laenumaksed**)

Toetused 10 aastat tagasi ja nüüd

- Väga suur toetuse osakaal (10% vs 40%) ja kättesaadavus

2005. aasta riigieelarve lisaeelarvest eraldati KredExile kortermajade rekonstrueerimise toetamiseks 5 milj. kr. (ca 320 000 €). Järgmisel päeval... juba poole päevaga laekus taotlusi üle 3,5 milj, kr, millega seoses peatas KredEx rekonstrueerimistoetuste taotluste vastuvõtu.

- Täiustunud tehnoloogilised lahendused
- Tervikprojektid
- KÜ kogemused paljude õnnestunud projektide näol
- Kompetentne projektijuhtimine
- Kvaliteetsem projekt ja ehitus
- Ehitushindade mõõdukas kasv
- Sissetulekute tase kõrgem
- Laenude teenindamisega pole probleeme tekkinud

Swedbanki Kredexi toetusega seotud laenude statistika

		max	min	keskm.
korterite arv	tk	90	6	
projekti eelarve	€	1 426 000	107 000	512 000
toetuse summa	€	573 000	11 000	192 000
laenusumma	€	690 000	20 000	320 000

- Kokku finantseeritud 115 projekti üle Eesti, sh 12 tk L-Virumaal
- Teised aktiivsemad piirkonnad: Tallinn, Harjumaa, Tartumaa, Viljandi

KÜ Kungla 6 renoveerimise näide

- Korterite üldpind 3300 m²
- Korterite arv 60, sh 2 omanikku tasusid oma osaluse kohe
- Keskmise korteri pind: 55 m²
- Saadi KredExi 40% toetust

- KÜ üldkoosolekul osales 70% liikmeid, kus otsustati rekonstrueerimine ja laenu taotlemine, hääletas poolt 42 omanikku, **so 100% osalenud omanikest.**

KÜ Kungla 6 tööde kulud toetusega ja ilma

KÜ Kungla 6 finantseerimine	ühik	koos toetusega	ilma toetuseta
Rekonstrueerimise kogumaksumus (krt pind kokku 3189 m ²)	€	950 000	
	€/m ²	298	
Toetuse %	%	40%	0
Toetuse summa	€	380 000	0
Omafinantseeringu summa	€	24 000	24 000
Laenu summa	€	546 000	926 000
Remonditasu makse kuus	€/m ²	1,01	1,71
	€/krt	56	91
sh KÜ laenumakse kuus (20 a. graafik)	€/m ²	0,91	1,54
Ilma toetuseta tuleks iga kuu maksta rohkem	€/krt		35
	%		64

Renoveerimislaenu põhitingimused

- Lai sihtotstarve - vastavalt toetuse tingimustele (kõik elamusse puutuvad suuremad tööd)
- Omafinantseering: **alates 0%**
- Laenuperiood: **kuni 20 aastat** (tervikrenoveerimise korral)
- Maksimaalne summa: sõltub KÜ maksevõimest ja eelarvest
- KÜ liikmete võlgnevuste tase: kuni 50% kuu keskm. laekumisest
- Remonditasu **reserv min. 10%** (n. laenumakse 0,9 €/m², reserv 0,1 €/m²)
- Osakapital, min. **1 €/m²**
- Tagatiseks varaliste õiguste pant (nõuded KÜ liikmete vastu)
vajadusel Kredexi käendus või EIF garantii

Mida tuleks otsustada üldkoosolekul ?

- Plaanitavate tööde loetelu
- Maksimaalne laenusumma (varuga) ja laenulepingu sõlmimine
- Uus remonditasu suurus arvestades reserviga min. 10%
- Tagatiste seadmine (varaliste õiguste pant)
- Vajadusel osakapitali suurendamine (min. 1 €/m²)
- Elamu kindlustamine

- Üldkoosolekul peab vajalike otsuste poolt olema **üle 50% häältest**, kellele kuulub kokku **üle 50% korterite pinnast**

- Soovitus - **enne koosolekut kooskõlastada pangaga otsuste projekt**

Tutvuge üldkoosoleku protokolliga näidisega

www.swedbank.ee/korterelamulaen

Toetuse- ja laenutaotlemise etapid

- 1. Tehnilise konsultandi valik**
2. Lähteülesanne rekonstrueerimiseks ja esialgne eelarve
- 3. Pangast esialgsed laenutingimused**
4. Üldkoosoleku otsused (1. koosolek) projekteerimise algamiseks
- 5. Projekteerimine, ehitusteatis**
6. Üldkoosoleku otsused (2. koosolek) laenu taotlemiseks. Vt. panga näidist
- 7. KredExile toetuse taotluse dokumendid**
8. Projekti ekspertiis
- 9. Hanked ehitaja ja omanikujärelvalve (OJV) leidmiseks**
10. Laenutaotluse dokumendid pankale
- 11. KredExile hinnapakumised ja laenuotsus**
12. Sõlmida laenu- ja töövõtulepingud (ehitaja ja OJV)

Pakume korterelamu **koguriskikindlustust**, mis tagab hoonele kõige laiema kindlustuskaitse.

Meie klientidele sooduspakkumine – **20%** tavahinnast

Näide:

- Korterelamu 60 korteriga, netopind 3520 m²
- Kindlustussumma 2,4 m€
- Omavastutus 600 €
- Kindlustuse kuumakse ca 0,70 € keskmise korteri kohta kuus

Soovitame lisaks **vastutuskindlustust** (max summa 35 000 €).

Infot vt siit: www.swedbank.ee/korterelamukindlustus

Edukat renoveerimist !

Kontakt: KÜ laenuspetsialist:



Nadežda Mironova

888 5802

Nadezda.Mironova@swedbank.ee