

Makro – Eesti majandusest Renoveerimislaenu kogemused

Rakvere

05.02.2019

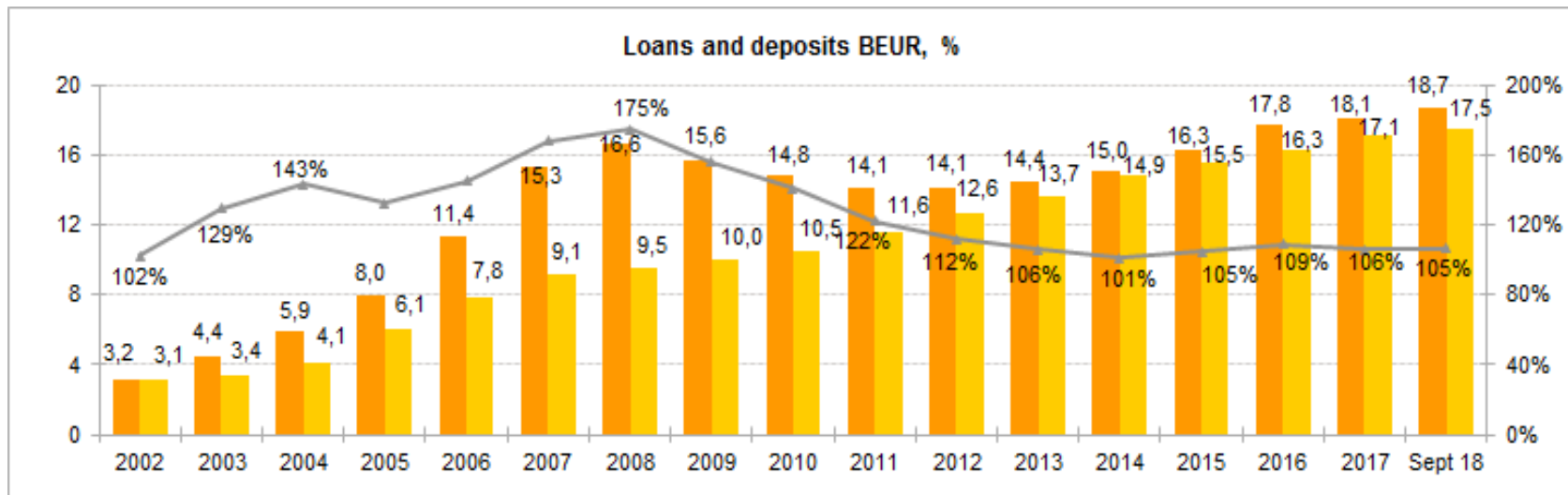
Janis Pugri

Swedbank

Korteriühistute valdkonnajuht



Laenud ja hoiused 2002-2018



hoiused – kollane, laenud – oranš, hall joon – laenude hoiuste suhtarv

- **hoiuste kasv on nii ettevõtete kui ka eraisikute puhul olnud 10a jooksul ca +100%.**
- **samal perioodil 2008-2018 on tarbijahinnaindeks tõusnud +21%.**
- September 2018 (YoY muutused):
 - residentidest ettevõtete laenud **+4,7%**, residentidest eraisikute laenud **+6,3%**
 - residentidest ettevõtete hoiused **+8,8%**, residentidest eraisikute hoiused **+9,3%**

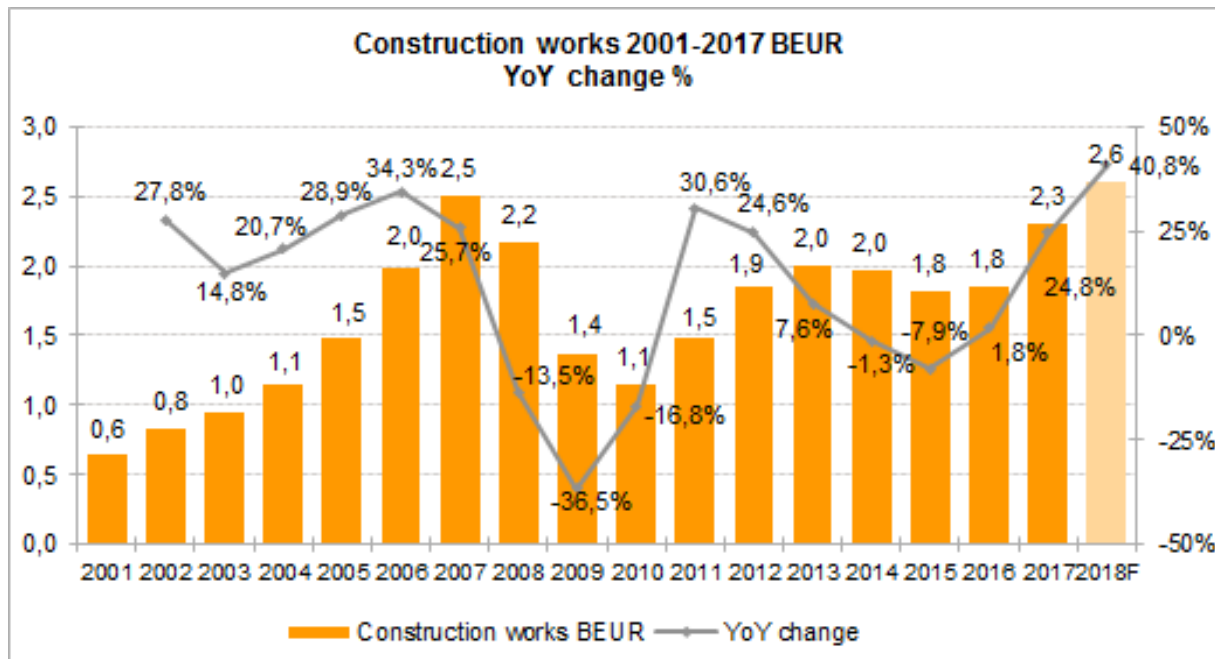
KÜ laenud ja hoiused Eestis*

KÜ laenude maht ca 370 m€, so 2% kogumahust
KÜ hoiuste maht ca 170 m€, so 1% kogumahust

* Mitteametlikud ja hinnangulised andmed

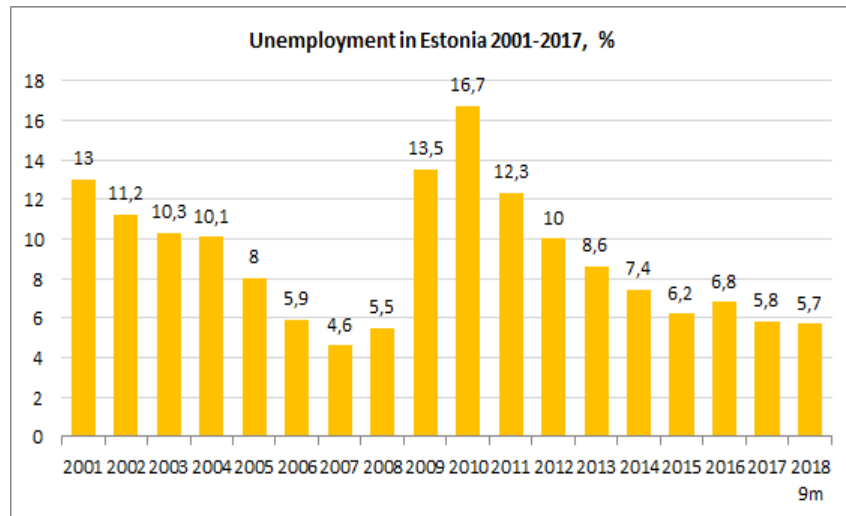
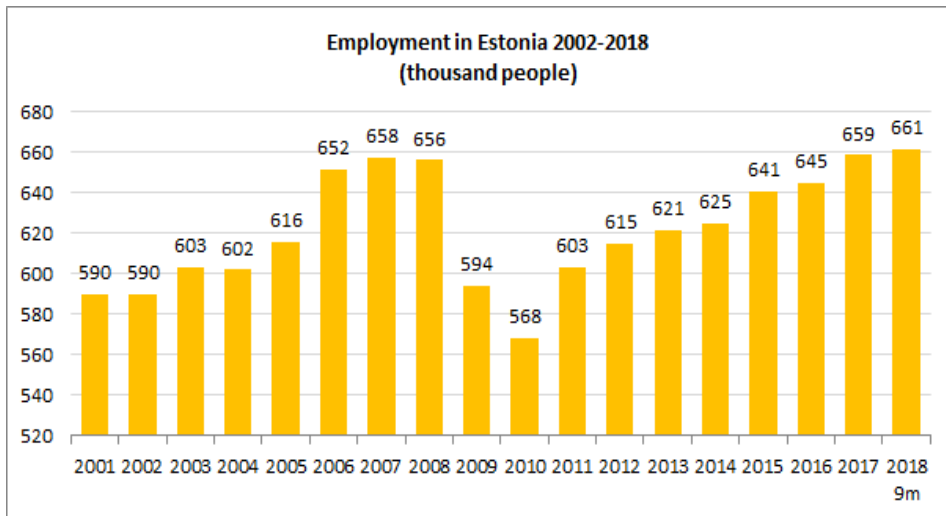
Ehitus

2018 a ehitusmahud teevad uue rekordi



- **9k 2018a: „omal jõul Eestis tehtud ehitustööde“ käive oli 2,07mld eurot (+24% YoY!).**
- 2018a püstitab nii ehituskäibe kui ka ehitusmahtude osas viimase 20a rekordtaseme.
- Ehitussektori töötajate arv 2007a 82,6tuh, 2017a 57,0tuh. Natuke kaheldav info. Mingi hulk inimesi on statistikas teistes sektorites, aga tegelikult ehitavad.

Tööhõive ja tööpuuduse määr 2001-2018



- **III kv 2018 tööhõive 661 tuhat**

III kv 2018 tööpuuduse määr 5,7%

Hõive on täna tugev, kuid ilmselt ei tule kõik ettevõtted kiire palgaskasvuga toime. Suur palgaskasv peab kas raugema või hakkame nägema kõrgemat tööpuuduse määra.

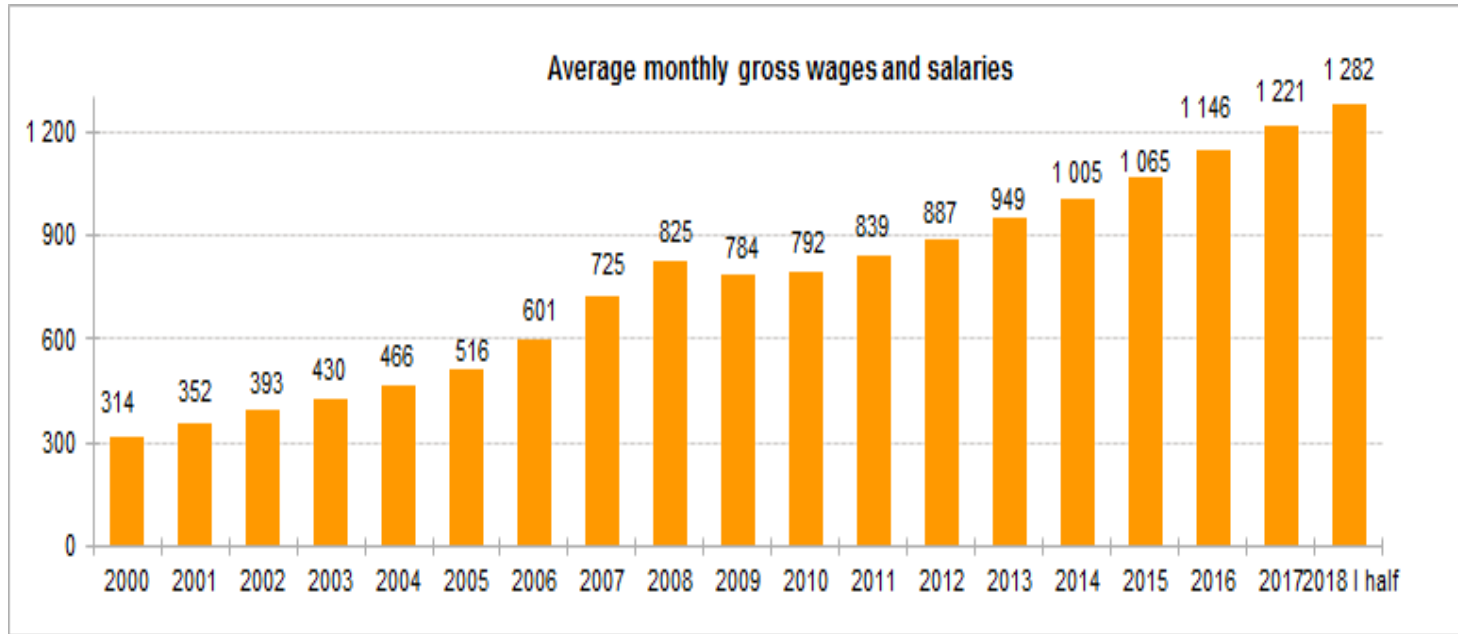
- **Demograafia toob uued probleemid.**

27-29a vanad - 20tuh inimest igas vanuseaastas

17-19a vanad – 11tuh inimest igas vanuseaastas

7-9a vanad – 15tuh inimest igas vanuseaastas

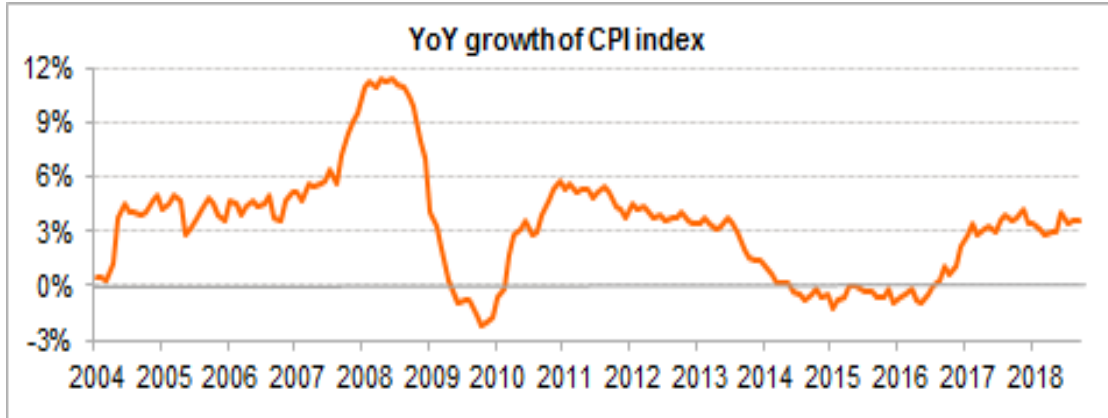
Keskmine brutokuupalk 2000-2018



- **I pa 2018a keskmine kuupalk oli 1282 EUR (+7,0% YoY).**
- 2018a alguse maksureform võiks pidurdada brutopalka kasvu. Maksuvaba tulu suurendamine toob kaasa netopalka kasvu. Brutopalka kasvu pidurdumist oleks vaja eelkõige eksportööridele.

Tarbijahinnaindeks

3 aastat nullinflatsiooni on läbi



- Keskmise THl aastane muutus
- 2011: +5,0%
- 2012: +3,9%
- 2013: +2,8%
- 2014: -0,1%
- 2015: -0,5%
- 2016: +0,1%
- 2017: +3,4%
- 10k 2018: +3,4%

- 1997=100
- Okt 2018a = 212,1

- 20 aastaga hinnad kahekordistused
- prognoositakse, et järgmise 20a jooksul on hinnatõus kiirem.

Põhilised sõnumid 2018a kohta

- **Majandus töötab täiel võimsusel (kõrged tasemed: SKT kasv, tööhõive, palgakasv)**
- **Töøjõuturul ei ole hõivatute kasvuks enam ruumi.**
- **Maksejõuetuse tase ettevõtete hulgas seni minimaalne, kuid 2019 a võib hakata suurenema. Kõige haavatavamad tunduvad ehitus ja tööstus, kuid tugev surve on kõikide sektorite nõrgimatel ettevõtetel.**
- **Positiivsust sisendavad näitajad (mis võiks välistada 2008-2010a kriisi ulatuse):**
 - **kaupade ja teenuste eksport ületab importi ca1mld eurot aastas. Mõned tagasilöögid ekspordis ei tähenda veel defitsiiti. Kuid toorainete hinnatõus ja palgakasv survestab eksportööre.**
 - **ettevõtete ja kodumajapidamiste laenukasv ei ületa SKT nominaalkasvu. Majanduskasv ei toetu oluliselt võla kasvule.**
- **Korteriühistule – teha õigeid investeeringuid, koguda reserve, tegeleda võlglastega**

2018 a. uus KÜ seadus

- **Üldkoosoleku otsuste kirjalik hääletamine.** Laenuvõtmise korral on otsuste sisu samasugune, kuid vormistamine ja protsess kooskõlastada pangaga.
- **Valitseja KÜ esindajana.** Valitseja poolt määratud majahalduri kohta soovime volitust.
- **Reservkapital** peab vastama iga-aastasele majanduskavale.
- **Laenukohustus** kanda KÜ registrisse.
- **KÜ pandiõiguse** suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa (vaikimisi 1. järjekoht).

Peamised laenuitingimused*

- Laenu sihtotstarve: kõik kaasomandiga seotud tööd, sh projekt ja OJV
- Omafinantseering: alates 0% (toetus, KÜ säästud, omanikud)
- Maksimaalne laenusumma kuni 35% keskmise korteri turuväärtusest
- Laenumakse keskmise korteri kohta: Rakveres 75€, mujal 50€
- Laenugraafik tervikrenoveerimisel kuni 20 a., osaliselt kuni 15 a.
- Intress: 6 kuu Euribor, lisandub marginaal sõltuvalt projekti riskist
- Lepingutasu 1%
- Tagatis: Varaliste õiguste pant
Lisatagatis: Kredexi käendus (max 80% laenusummast)
EIF (Euroopa Investeerimisfondi) garantii

**küside pangalt laenuitingimusi enne üldkoosolekut*

Mida tuleks otsustada üldkoosolekul ?

- Plaanitavate tööde loetelu
- Maksimaalne laenusumma (soovituslikult puhver 5-10%)
- Remondifondi suurus arvestades **reserviga min. 15%**
(kuni 10 korteriga elamu korral minimaalselt 25 %).
- Tagatiste seadmine (**varaliste õiguste pant**, Kredexi käendus)
- Vajadusel **reservkapitali suurendamine** (min. 1 kuu maj. kulu)
- Elamu kindlustamine (lisaks vastutuskindlustus)
- Üldkoosolekul peab vajalike otsuste poolt olema **üle 50% häältest**, kellele kuulub kokku **üle 50% korterite pinnast**
- Kontrollida põhikirjas võimalikke piiranguid volikirjale ja otsustele
- Pangaga kooskõlastada üldkoosoleku otsuste projekt, sh tagatised
- üldkoosoleku protokoll näidis www.swedbank.ee/korterelamulaen

Varaliste õiguste pant

- Varaliste õiguste pandileping sõlmitakse koos laenulepinguga lihtkirjalikus vormis.
- Panga risk on võrreldes teiste võlausaldajatega tunduvalt suurem ja pikaajalisem. Varaliste õiguste pandileping annab pangale võimaluse oma nõudeid paremini kaitsta.
- KÜ pandib pangale laenu tagamiseks nõuded, mis igakuiselt kogutakse remondifondi. Ühistu liikmetel on kohustus tasuda remondifondi makseid üldkoosolekul otsustatud summas, mille arvelt toimub igakuine laenu teenindamine.
- Varaliste õiguste pandileping ei sea ühistu liikmete korteriomandile mingeid koormatisi ega piiranguid nagu hüpoteek vms

EIF GARANTII

- Ainult Swedbanki pakkumine
- Kaalutakse iga projekti puhul eraldi, kas saab kasutada
- Garanteerib pangale 50% laenujäägist
- Garantiiperiood 10 aastat
- KÜ omakapital (netovara) peab olema suurem kui 50% reservkapitalist
- KÜ-le tasuta

Kredexi käendus

- Kasutame riskantsemate projektide korral:
 - madala turuväärtusega piirkond
 - laenusumma suur
 - laenu kuumakse korteri kohta kõrge
 - elamus vähem kui 10 korterit
- Kredexi käendus peab olema otsustatud üldkoosolekul
- Maksimaalne käenduse määr 80% laenusummast
- Käendustasu max 1,4% käenduse summalt
- Käendustasu võetakse automaatselt kontolt kvartaalse maksena
- Lepingutasu puudub

- Ehitushanke võiks korraldada teh. Konsultant või OJV
- Ehitaja valik kooskõlastada pangaga enne lõplikku otsustamist
- Laenusumma üle 0,3 m€ teeme ehitaja kohta omapoolse analüüsi

Kuidas hinnata ehitaja sobivust:

- **Referentsid** – varasemalt teostatud sarnased projektid ja tellijate hinnang
- **Viimaste aastate finantsid** - käive, omakapital, kasum, likviidsus
- **Krediidiinfo ja tegevuse ajalugu**
- **Omanike ja juhatuse liikmete taust**
- **Töötajate arv**

Ehitajalt peaks pakkumises küsima mh:

- CAR kindlustus
- Garantiiaja garantii (rahaline)

Keskmete kulude muutus renoveerimise järel

| korterite arv majas | enne renoveerimist | | peale renoveerimist | | | | keskmine netokulude kasv korteri kohta kuus, € |
|---------------------|---|-------------------------------------|---|------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| | Soojuse tarbimine, kWh/(m ² a) | remondifondi makse €/m ² | Soojuse tarbimine, kWh/(m ² a) | Soojuse tarbimise vähenemine | remondifondi makse, sh laen €/m ² | sh laenumakse €/m ² kuus | |
| 36 | 161 | 0,46 | 88 | 46% | 1,41 | 1,18 | 28 |

- Juhuvalemis oli eri piirkonna (Rakvere, Viljandi, Tartu) ja erineva suurusega 10 elamut
- Renoveeriti 2015-16 a. , soojuse tarbimist mõõdeti uuesti 2016-17
- Võrdlesime 3 kuluartikli muutumist enne ja peale renoveerimist: remondifond, laen ja soojusenergia (elektrikulu muutust ei arvestanud)
- Keskmine netokulude kasv keskmise korteri kohta 28 € (arvestades energiasäästu).
- Mida suurem maja, seda väiksem kulude kasv (suurematel keskm. +14€ korter)
- Keskmine remondifondi reserv peale renoveerimist 0,23 €/m²

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 €
- **kuumakse ca 0,70 € keskmise korteri kohta kuus**

Soovitame lisaks **vastutuskindlustust**

Näide : kindlustuse summa 20 000 €.

kuumakse KÜ-le 7,99

Info: www.swedbank.ee/korterelamukindlustus

Täna koostöö eest !

Janis Pugri

janis.pugri@swedbank.ee

Tel.5035543