

Korteriühistute renoveerimislaenust

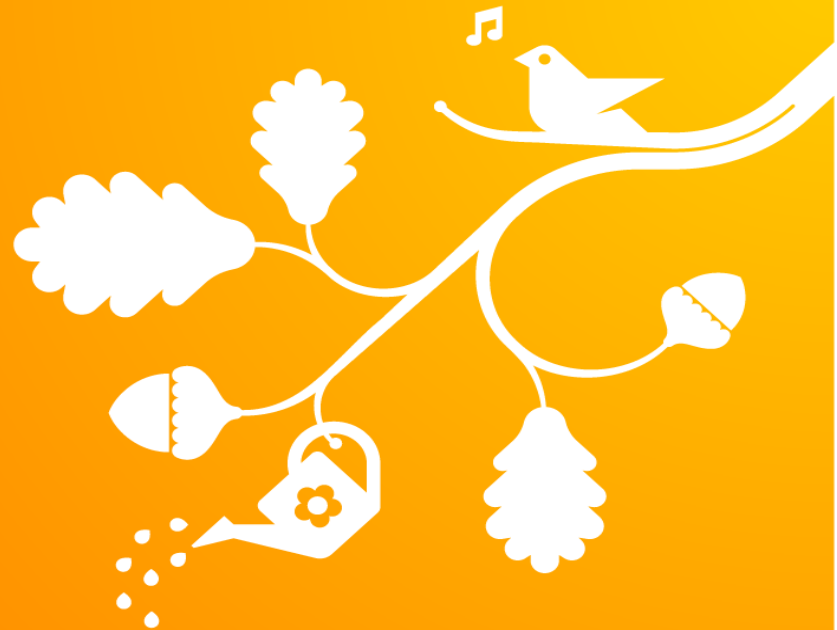
Rakvere

25.01.2020

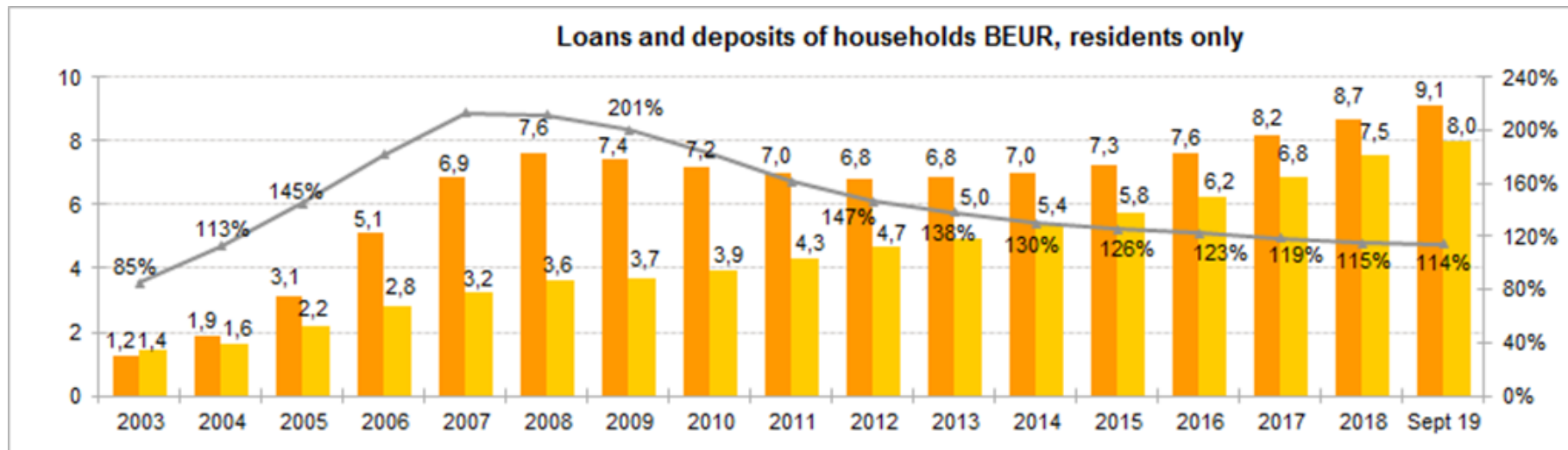
Janis Pugri

Swedbank

Korteriühistute valdkonnajuht



Kõikide pankade laenud ja hoiused kokku 2002-2019



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

- eraisikute laenud moodustavad 48% koondportfelli, lisandub ca 120 m € kuus
- hoiuste kasv kokku on olnud 10a jooksul ca +108%.
- tarbijahinnaindeks on samal ajal tõusnud +22%.

KÜ laenud ja hoiused Eestis*

KÜ laenude maht ca 380 m€, ca 2% kogu turust

KÜ hoiuste maht ca 180 m€, ca 1% kogu turust

KÜ laenude/hoiuste suhe on ca 210% vs kogu turg 114%

* *Mitteametlikud andmed*

Põhilised sõnumid majanduse kohta 2019a põhjal

- Majandus töötab täiel võimsusel (kõrge SKP kasv, kõrge tööhõive, kõrge palgakasv). Edasiseks kasvuks on vajalikud struktuurimuudatused.
- Palgad kasvatavad riske. Keskmine brutopalk 4a-ga +30%, tööjõukulud aga +44%. Kohalikku tööjõudu eriti pole
- TÖÖJÕUTURG ON SUURTE MUUTUSTE EEL.
Tööpuuduse tase on 5,1%, kuid võib lähema 3 aasta jooksul hakata tõusma.

Positiivsed näitajad (mis võiks välistada 2008-2010a kriisi ulatuse):

- Kaupade ja teenuste eksport ületas importi ca miljard euroga aastas. Väikesed tagasilöögid ekspordis ei tähenda veel defitsiiti. Kui hästi eksportturud vastu peavad ?
- Majanduskasv ei toetu oluliselt võla kasvule.
- KÜ – teha õigeid investeeringuid, kasutada toetusi, koguda reserve

Rekonstrueerimise strateegiast panga vaatest

- Eesmärk - kliimaneutraalsus 2050 a., mis tähendab elamufondi C klassi
- Olemasoleva elamufondi rekonst. on tõhusam kui uue ehitamine
- KÜ-d vajaksid pikaajalist kindlust, millistel tingimustel riik toetab
- C klassi saavutamiseks tuleb rekonst. mahtusid tõsta 3-4 korda.
- Nn minibuumi ajal 2015-17, kasvasid KÜ segmendis ehitushinnad ca 20 %
- Eestis on ca 22 000 korterelamut, osa neist renoveeritud ja uued
- Kui jätkub tänane rekonst. tempo, siis 2050 jääb tegemata 2/3 elamufondist
- Ehitusmaksumuse tõus mõjutab eelkõige väiksemaid elamuid
- Sektoris on väljakujunenud ehitajad, uutel tulijatel raske siseneda
- Riigieelarve jaoks toetuse andmise mõju neutraalne

Demograafia võimalik mõju

- Elanikkonna vähenemine võib mõjutada nõudlust eluaseme järele, eriti maakondades
- Jätkub inimeste koondumine suurematesse linnadesse, ääremaad kipuvad tühjenema
- 30 aasta jooksul võib turult väheneda ca 5000 elamut
- Mida madalam turuväärtus ja kaugemal linnast seda rangemad laenutingimused
- Panga jaoks on suurim risk kui korterid jäävad tühjaks

- Laenu sihtotstarve: kõik kaasomandiga seotud tööd, sh projekt ja OJV
- Omafinantseering: alates 0% (toetused, KÜ säästud, omanikud)
- Laenugraafik tervikrenoveerimisel kuni 20 a., osaliselt kuni 15 a.
- Intress: sõltub peamiselt projekti riskist, elamust, asukohast ja summast
- Lepingutasu kuni 1%, Kredexi toetuse korral kuni 0,5%
- Omanike võlgnevuste tase kuni 50% keskmisest kuu laekumisest
- Tagatis: Varaliste õiguste pant
Lisatagatis: Kredexi käendus

EIF (Euroopa Investeerimisfondi) garantii

**küside pangalt laenutingimusi enne üldkoosolekut*

Laenutingimused Rakveres ja väljaspool linna

asukoht	max laenusumma €/m2	min. turuväärtus €/m2	keskmise korteri kuumakse, €
Rakvere linn	250	700	75
muu piirkond	180	300	50

Muud piirkonnad

- Madalama turuväärtuse (TV) piirkonnas rangemad tingimused
 - * väiksem laenusumma
 - * saab teha vähem töid (toetusega projekt?)
 - * väiksem laenumakse
 - * võimalik omafinantseeringu nõue (kogumine)
 - * suurem positiivsete häälte osakaal
 - * lühem periood
 - * suurem remondifondi reserv
 - * tagatiseks Kredexi käendus max ulatuses

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 majanduskulu)
- **Majanduskava** peab sisaldama laenuvõtmist
- Elamu **kindlustamine** (soovitame lisaks vastutuskindlustus)
- Üldkoosolekul peab vajalike otsuste poolt olema **üle 50% häälest ja 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

Tervikrenoveerimine ilma toetuseta

- Tehakse, kuid pigem suuremates linnades
- Tehniline projekt sarnane toetusele
- Kui sisaldab kõiki suuremaid töid, siis periood kuni 20 a.
- Saavutatakse vähemalt D energiaklass
- Prognoos kulude muutuse kohta: energiasääst ja remondifond

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 liikmetele mingeid koormatisi ega piiranguid nagu hüpoteek vms

- Ehitushanke võiks korraldada tehniline konsultant või OJV
- Ehitaja valik kooskõlastada pangaga enne lõplikku otsustamist
- Kui laenusumma üle 0,3 m€, siis eeldame peatöövõtja kasutamist, teeme ehitaja sobivuse kohta omapoolse analüüsi

Ehitaja sobivuse hindamine:

- **Referentsid** – varasemalt teostatud sarnased projektid ja tellijate hinnang
- **Viimaste aastate finantsid** - käive, omakapital, kasum, likviidsus
- **Firma ja juhatuse liikmete taust** – võimalikud maksehäired
- **Töötajate arv**

Ehitajalt peaks pakkumises küsima mh:

- CAR kindlustus
- Garantiiaja garantii (rahaline)

Keskmiste 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

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

Näide ühe Rakvere paneelelamu kohta

korterite arv majas	enne renoveerimist		peale renoveerimist					
	Soojuse tarbimine, kWh/(m ² a)	remondifondi makse €/m ²	Soojuse tarbimine, kWh/(m ² a)	Soojuse tarbimise vähenemine, %	soojuse kokkuhoid €/m ²	remondifondi makse, sh laen €/m ²	sh laenumakse €/m ² kuus	keskmine netokulude kasv korteri kohta kuus, €
60	156	0,26	75	52%	0,50	1,42	1,11	36

- elamu 3680 m², rekonst. eelarve 1,13 m. € ehk 344 eur/m²
- renoveerimine teostati 2017, laen 680 000 € ehk 206 eur/m²
- küttekulud mõõdeti 2015 ja uuesti 2018
- ilma soojuse säästuta oleks kulude kasv 63 € kuus

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

Meie klientidele sooduspakkumine – **20%** tavahinnast (kuni 31.03.20)

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

Säästetud energia aitab tasuda laenumakseid!

Kontakt: **Janis Pugri**

Janis.Pugri@swedbank.ee

Laenuinfo:

www.swedbank.ee/korteryhistulaen