

Eluasemelaenude aruanne

1. Aruande eesmärk

Aruande eesmärk on eluasemelaenude lepingutingimuste seire ja analüüs. Aruandes esitatavad andmed peegeldavad aruandeperioodil sõlmitud uute eluasemelaenude turutingimusi.

2. Aruande valdkond

2.1 Aruandes kajastatakse need krediidiasutuse aruandeperioodil sõlmitud laenulepingud, mis vastavad kõikidele järgmistele tingimustele:

- 1) laenuleping on sõlmitud Eestis;
- 2) laenuvõtja on eraisik, kes vastab kliendi liigi „kodumajapidamine“ mõistele. Laenuvõtjaks on käesoleva aruande tähenduses kõik laenu saanud eraisikud koos (st laenuvõtja koos kaastaotlejatega) ning nende sissetulekud ja kohustused näidatakse aruandes kokku ühe summana;
- 3) laenu eesmärk on eluaseme soetamine/renoveerimine, st laenu kasutatakse vähemalt üheks järgmistest otstarvetest:
 - a) eluaseme ostmine;
 - b) eluaseme renoveerimine;
 - c) elamumaa ostmine;
 - d) eluaseme ehitamine;
- 4) laenu tagatiseks on seatud hüpoteek;
- 5) laenu lepinguline summa on võrdne või suurem kui 6000 eurot.

2.2 Aruande valdkonda kuuluvad ka need punktile 2.1 vastavad laenulepingud, mis on sõlmitud varasemal perioodil, kuid mille kõik tingimused (nt soetatava kinnisasja turuväärtus) selguvad lõplikult alles aruandeperioodil.

2.3 Aruandes ei kajastata:

- 1) muudatusi varem sõlmitud laenulepingutes, näiteks laenukohustuse restruktureerimist laenuvõtja makseraskuste tõttu või laenu refinantseerimist;
- 2) uusi laenulepinguid, mis sõlmitakse teiste laenude refinantseerimise või restruktureerimise tõttu;
- 3) punktile 2.1 vastavaid laenulepinguid, mis sõlmitakse aruandeperioodil, kuid mille kõik tingimused (nt soetatava kinnisasja turuväärtus) selguvad lõplikult alles peale aruandeperioodi.

3. Aruanderea struktuur

- 1) laenu sihtotstarve
- 2) laenulepingu lõpptähtaeg
- 3) lepinguline laenusumma
- 4) rahaline omafinantseering
- 5) laenugraafik
- 6) kaastaotleja
- 7) baasintress
- 8) laenuvõtja riskimarginaal

- 9) intressimäär
- 10) soetatava kinnisasja turuväärtus
- 11) panditud kinnisasjade turuväärtus
- 12) KredEx-i käenduse väärtus
- 13) muude tagatiste väärtus
- 14) kinnisasjaga tagatud muud kohustused
- 15) laenuvõtja igakuise sissetuleku summa
- 16) laenuvõtja muud kohustused
- 17) eluasemelaenu teenindamise määr
- 18) muude laenukohustuste teenindamise määr

1) Laenu sihtotstarbe identifikaator

Eluaseme ostmine 1

Siin näidatakse seda, kas aruandereal kajastatud laenu sihtotstarve on eluaseme ostmine. Laenu sihtotstarbe identifikaatoriks märgitakse 1 "Eluaseme ostmine" ka siis, kui aruandereal kajastatud laenu kasutatakse lisaks eluaseme ostmisele ka mõnel muul aruande valdkonnaga määratud otstarbel (nt renoveerimine). Ülejäänud juhtudel märgitakse siia 0 (null).

2) Laenulepingu lõpptähtaeg

Siin näidatakse laenulepingu lõppemise kuupäev.

3) Lepinguline laenusumma

Siin näidatakse lepingus fikseeritud laenu summa ümardatuna täisühikuteni.

4) Rahaline omafinantseering

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu rahalise omafinantseeringu summa ümardatuna täisühikuteni. Omafinantseering on laenuvõtja enda rahalistest vahenditest finantseeritud osa eluaseme soetamise/renoveerimise/ehitamise maksumusest. Kui rahalist omafinantseeringut ei ole, siis näidatakse omafinantseeringu suuruseks 0 (null).

5) Laenugraafik

Annuiteetmaksed	1
Võrdsed põhiosamaksed	2
Muud tagasimaksed	3

Siin näidatakse seda, millise graafiku alusel tagastatakse laenu põhiosa.

6) Kaastaotleja identifikaator

Kaastaotlejat ei ole	1
Kaastaotleja	2

Siin näidatakse seda, kas laen on võetud koos kaastaotlejaga.

7) Baasintressi identifikaator

Fikseeritud intressimäär	1
1 kuu Euribor	2
3 kuu Euribor	3
6 kuu Euribor	4
12 kuu Euribor	5
Krediidiasutuse baasintressimäär	6
Muu ujuv baasintressimäär	7

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu baasintressi tüüp. Baasintressi tüüp on „Fikseeritud intressimäär”, kui intressimäär lepitakse kokku laenulepingu sõlmimisel ning seda ei saa hiljem muuta. Krediidiasutuse baasintressimäär on ujuv intressimäär, mille suurus määratakse krediidiasutuse põhimõtete alusel. Kui laenulepingus on mingiks ajaks määratud fikseeritud intressimäär, mis kindla aja möödudes muutub ujuvaks, siis märgitakse baasintress ujuva intressimäära baasi alusel. Kui laenuleping näeb ette laenuperioodi jooksul mitme baasintressi kasutamist, siis näidatakse laenulepingu sõlmimise hetkel kehtiv baasintress.

8) Laenuvõtja riskimarginaal

Siin näidatakse laenuvõtjale määratud riskimarginaal, mis sisaldub aruandereal kajastatud laenu intressimääras (ehk baasintressi ületav osa). Fikseeritud intressimäära puhul, kui riskimarginaal ei ole laenuvõtjale määratud, näidatakse siin 0 (null).

9) Intressimäär

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu intressimäär (lepinguline) aasta baasil. Kui laenulepingu järgi on ette nähtud ujuv intressimäär, siis näidatakse lepingu sõlmimise hetkel kehtiv intressimäär.

10) Soetatava kinnisasja turuväärtus

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenuga finantseeritava kinnisasja turuväärtus, kui soetatav kinnisasi on selle laenu tagatiseks. Juhul kui kajastatud laenuga ei finantseerita kinnisasja soetamist (nt eluaseme renoveerimisel) või soetatav kinnisasi ei ole selle laenu tagatiseks, siis näidatakse siin 0 (null).

11) Panditud kinnisasjade turuväärtus

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu tagatiseks olevate hüpoteegiga (esimene, teine jne järjekohat) koormatud kõikide kinnisasjade turuväärtuste summa. Kui kinnisasjale on aruandva krediidiasutuse kasuks seatud teise ja/või järgmise järjekoha hüpoteek, siis võib selle kinnisasja turuväärtuse arvesse võtta ainult juhul, kui aruandva krediidiasutuse kasuks on seatud ka esimese järjekoha hüpoteek. Kui aruandereal kajastatud laenul ei ole lisatagatise, siis korratakse siin aruanderea kümnendas veerus „Soetatava kinnisasja turuväärtus“ näidatud väärtust.

12) KredEx-i käenduse väärtus

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu tagatiseks oleva KredEx-i käenduse maksimaalne väärtus ümardatuna täisühikuteni. Kui laenu tagatiseks ei ole KredEx-i käendust, siis näidatakse väärtuse suuruseks 0 (null).

13) Muude tagatiste väärtus

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu nende tagatiste summa, mis ei ole veel aruandereal esitatud. Muu tagatise all mõistetakse aruanderea kümnendas, üheteistkümnendas ja kaheteistkümnendas veerus nimetamata tagatist, milleks võib olla näiteks hoius, väärtpaber, muu käendus jms. Muud tagatised võetakse arvesse nende õiglasest väärtusest. Kui muid tagatiseid ei ole, siis näidatakse summa suuruseks 0 (null).

14) Kinnisasjaga tagatud muud kohustused

Siin näidatakse laenuvõtja muude kohustuste summa, mille tagatiseks on aruandereal kajastatud laenuga finantseeritav kinnisasi. Kinnisasjaga tagatud muude kohustuste all mõistetakse kõiki muid võimalikke finantskohustusi (näiteks muu laen, krediitkaardilaen, arvelduskrediit jms). Muud kohustused võetakse arvesse nende maksimaalses väärtuses, näiteks arvelduskrediidi puhul tuleb arvestada kliendi poolt kasutamata, kuid talle võimaldatud laenulimiiti. Kinnisasjaga tagatud muude kohustuste määramisel lähtutakse

aruandvale krediidasutusele teadaolevatest andmetest. Kui muid kohustusi ei ole, siis näidatakse summa suuruseks 0 (null).

15) Laenuvõtja igakuise sissetuleku summa

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu laenuvõtja igakuise sissetuleku summa (arvesse võetakse maksudejärgne sissetulek) ümardatuna täisühikuteni. Laenuvõtja igakuise sissetuleku määramisel lähtutakse aruandva krediidasutuse jaoks tõendatud sissetulekust. Juhul kui sissetulek ei ole igakuine, siis taandatakse see kuisele alusele.

16) Laenuvõtja muud kohustused

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu laenuvõtja muude igakuiste finantskohustuste tagasimaksete summa (põhiosa koos intressiga) aruandva ja teiste krediidasutuste ees kokku ümardatuna täisühikuteni. Laenuvõtja muude kohustuste all mõistetakse käesolevas aruandes näiteks muud laenu, järelmaksu, liisingut, krediitkaardilaenu jms. Laenuvõtja muude kohustuste määramisel lähtutakse aruandvale krediidasutusele teadaolevatest andmetest. Kui laenude tagasimaksed ei ole igakuised, siis lähtutakse selle näitaja arvutamisel 12 kuu graafikujärgsetest tagasimaksetest.

17) Eluasemelaenu teenindamise määr

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu igakuise tagasimakse (põhiosa koos intressiga) ja aruanderea viieteistkümnendas veerus „Laenuvõtja igakuise sissetuleku summa“ näidatud summa suhe. Kui laenu tagasimaksed ei ole igakuised, siis lähtutakse selle näitaja arvutamisel 12 kuu graafikujärgsetest tagasimaksetest.

18) Muude laenukohustuste teenindamise määr

Siin näidatakse aruanderea kuueteistkümnendas veerus „Laenuvõtja muud kohustused“ näidatud summa suhe aruande viieteistkümnendas veerus „Laenuvõtja igakuise sissetuleku summa“ näidatud summasse.