

## **Eluasemelaenu aruanne**

### 1. Aruande eesmärk

Aruande eesmärk on eluasemelaenu lepingutingimuste seire ja analüüs. Aruandes esitatavad andmed peegeldavad uute eluasemelaenu turutingimusi.

### 2. Aruande valdkond

2.1 Aruandes kajastatakse aruandva krediidiasutuse sõlmitud eluasemelaenu lepinguid, mille esimene väljamakse tehti aruandeperioodil. Eluasemelaen (edaspidi *laen*) on käesoleva aruande tähenduses Eestis tegutseva aruandva krediidiasutuse Eestis paikneva üksuse (nt peakontori) poolt füüsilisest isikust laenusaaajale antav hüpoteegiga tagatud laen, mille sihtotstarve on Eestis asuva eluaseme ostmise, püstitamise, laiendamine, rekonstrueerimine või renoveerimine. Elumumaa ostmiseks antavat laenu kajastatakse aruandes vaid juhul, kui sama laenuga finantseeritakse ka eluaseme püstitamist. Laenusaaajaks on käesoleva aruande tähenduses kõik laenu saanud füüsilised isikud koos (st laenuvõtja koos kaastaotlejaga), ning nende sissetulekud ja kohustused näidatakse aruandes kokku ühe summana.

2.2 Aruandes ei kajastata varem sõlmitud laenulepingute muudatusi ega uusi laenulepinguid, mis sõlmitakse teiste laenu refinantseerimise või restruktureerimise tõttu juhul, kui laenusumma ei ületa restruktureeritavast või refinantseeritavast laenust tulenevat nõuet.

### 3. Aruanderea struktuur

- 1) laenu väljastamise kuupäev
- 2) laenulepingu lõppkuupäev
- 3) lepinguline laenusumma
- 4) restruktureeritud või refinantseeritud laenu identifikaator
- 5) laenu esimene väljamakse
- 6) rahaline omafinantseering
- 7) laenugraafik
- 8) kaastaotleja identifikaator
- 9) baasintressi identifikaator
- 10) laenusaaaja riskimarginaal
- 11) intressimäär
- 12) ostetava kinnisasja väärtus
- 13) panditud kinnisasjade väärtus
- 14) KredExi käendus
- 15) panditud kinnisasjadega tagatud muud kohustused
- 16) laenusaaaja igakuine netosissetulek
- 17) laenusaaaja muude kohustuste täitmiseks tasutavad laenumaksed
- 18) graafikujärgne laenumakse
- 19) arvestuslik laenumakse
- 20) laenu tagasi maksmise hilisem lõppkuupäev
- 21) vastavus piirmääradele
- 22) Eluasemelaenu summa ja tagatise väärtuse suhtarv
- 23) Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv

**1) Laenu väljastamise kuupäev**

Siin näidatakse kuupäev, mil laenusaaaja sai enda käsutusse eluasemelaenu summa või laenusumma esimese väljamakse, kui eluasemelaen antakse osadena.

**2) Laenulepingu lõppkuupäev**

Siin näidatakse laenu lepinguline lõppkuupäev.

**3) Lepinguline laenusumma**

Siin näidatakse lepingus fikseeritud laenusumma.

**4) Restruktureeritud või refinantseeritud laenu identifikaator**

Ei ole restruktureeritud või refinantseeritud laen	1
Restruktureeritud või refinantseeritud laen	2

Laen näidatakse restruktureeritud või refinantseeritud laenuna juhul, kui restruktureerimisel või refinantseerimisel kokku lepitud laenusumma ületab restruktureeritavast või refinantseeritavast laenust tulenevat nõuet.

**5) Laenu esimene väljamakse**

Kui laen antakse osadena, siis näidatakse siin laenusumma esimene väljamakse. Kui laen makstakse välja korraga, siis korratatakse siin aruanderea kolmandas veerus „Lepinguline laenusumma“ näidatud väärtust.

**6) Rahaline omafinantseering**

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

**7) Laenugraafik**

Annuiteetmaksed	1
Võrdsed põhiosamaksed	2
Osaline amortisatsioon	4
Ühekordne tagasimakse laenuperioodi lõpus	5
Muud tagasimaksed	3

Identifikaatoriga täpsustatakse graafik, mille alusel tagastatakse laenu põhiosa.  
[RT I, 19.06.2018, 1 – jõust. 01.01.2019]

**8) Kaastaotleja identifikaator**

Kaastaotlejat ei ole	1
Kaastaotleja	2

Siin näidatakse seda, kas laen on võetud koos kaastaotlejaga.

**9) 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 fikseerimata 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 fikseerimata intressimäär, mille suurus määratakse krediidiasutuse põhimõtete alusel. Kui laenulepingus on teatud ajaks määratud fikseeritud intressimäär, mis muutub kindla aja möödudes fikseerimata intressimääraks, siis märgitakse baasintress fikseerimata intressimääraks baasi alusel. Kui laenuleping näeb ette, et laenuperioodi jooksul kasutatakse mitut baasintressi, siis näidatakse laenu väljastamise hetkel kehtiv baasintress.

#### 10) **Laenusaaaja riskimarginaal**

Siin näidatakse laenusaaajale määratud riskimarginaal, mis sisaldub aruanderea kümnes veerus „Intressimäär“ kajastatud laenu intressimääras (ehk baasintressi ületav osa). Fikseeritud intressimäär puhul, kui laenusaaajale ei ole riskimarginaali määratud, näidatakse siin 0 (null).

#### 11) **Intressimäär**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu lepinguline intressimäär aasta baasil. Kui laenulepingu järgi on ette nähtud fikseerimata intressimäär, siis näidatakse laenu väljastamise hetkel kehtiv intressimäär.

#### 12) **Ostetava kinnisasja väärtus**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenuga finantseeritava kinnisasja turuväärtus või ostu-müügihind olenevalt sellest, kumb on väiksem. Juhul kui kajastatud laenuga ei finantseerita kinnisasja ostmist (vaid nt eluaseme renoveerimist), siis näidatakse siin 0 (null).

#### 13) **Panditud kinnisasjade väärtus**

Siin näidatakse kõikide aruandereal kajastatud laenu tagatiseks olevate hüpoteegiga koormatud kinnisasjade turuväärtuste summa. Arvesse võib võtta nende kinnisasjade turuväärtused, mille puhul on aruandva krediidiasutuse kasuks seatud esimese järjekoha hüpoteek või järgnevate järjekohtade hüpoteegid, kui kõik eelnevad hüpoteegid on seatud selle sama aruandva krediidiasutuse või riigi kasuks. Aruandereal kajastatud laenuga finantseeritava kinnisasja puhul arvestatakse väärtuseks turuväärtus või ostu-müügihind olenevalt sellest, kumb on väiksem. Kui aruandereal kajastatud laenul ei ole lisatagatise, siis korratakse siin aruanderea 11. veerus „Ostetava kinnisasja väärtus“ näidatud väärtust.

#### 14) **KredExi käendus**

KredExi käendust ei ole	1
KredExi käendus on	2

Siin näidatakse seda, kas aruandereal kajastatud laenu üheks tagatiseks on KredExi käendus.

#### 15) **Panditud kinnisasjadega tagatud muud kohustused**

Siin näidatakse laenusaaaja muude kohustuste summa, mille tagatiseks on aruandereal kajastatud laenu tagavad kinnisasjad. Kinnisasjaga tagatud muude kohustuste all mõistetakse käesolevas aruandes laenusaaaja poolt laenu andvast krediidiasutusest ja teistest krediidiasutustest ning teistelt laenuandjatelt võetud kõikidest muudest laenudest, liisingutest ja muudest tarbijakrediidilepingutest tulenevaid laenukohustusi. Kinnisasjaga tagatud muude kohustuste kindlaks määramisel lähtutakse aruandvale

krediidiasutusele teada olevatest andmetest. Kui muid kohustusi ei ole, siis näidatakse summa suuruseks 0 (null).

#### **16) Laenusaaja igakuine netosissetulek**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu saaja igakuiste netosissetulekute summa. Laenusaaja netosissetulekuna arvestatakse laenusaaja regulaarset ja tõendatud maksudejärgset sissetulekut. Regulaarne on samas suurusjärgus sissetulek, mida laenusaaja saab igas kuus, kvartalis ja/või aastas ning mille hindamisel on laenusaaja arvestanud sissetuleku laekumise piisavat ajavahemikku ja kestlikkust. Maksudejärgne on sissetulek, millest on maha arvatud riiklikeks maksudeks ja makseteks minevad summad.

#### **17) Laenusaaja muude kohustuste täitmiseks tasutavad laenumaksed**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu saaja muude igakuiste finantskohustuste laenumaksete kogusumma (põhiosa koos intressiga), mida laenusaaja peab tasuma aruandvale krediidiasutusele ja teistele krediidiasutustele. Laenusaaja muude kohustuste all mõistetakse käesolevas aruandes laenusaaja poolt laenu andvast krediidiasutusest ja teistest krediidiasutustest ning teistelt laenuandjatelt võetud kõikidest muudest laenudest, liisingutest ja muudest tarbijakrediidilepingutest tulenevaid igakuiseid laenumaksekohustusi. Laenusaaja muude kohustuste määramisel lähtutakse aruandvale krediidiasutusele teada olevatest andmetest. Koos teise isikuga tasumisele kuuluvad laenumaksed võib võtta arvesse proportsionaalselt laenusaajale langeva laenumaksete tasumise kohustusega. Kui laenude tagasimaksed ei ole igakuised, siis lähtutakse selle näitaja arvutamisel 12 kuu graafikujärgsetest tagasimaksetest.

#### **18) Graafikujärgne laenumakse**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu graafikujärgse igakuise laenumakse (põhiosa koos intressiga) summa laenu väljastamise hetkel. Kui laenu ei maksta tagasi annuiteetmaksetega laenugraafiku alusel, siis näidatakse aruandereal esimese igakuise laenumakse (põhiosa koos intressiga) summa. Kui laenumaksed ei ole igakuised, siis lähtutakse selle näitaja arvutamisel 12 kuu graafikujärgsetest laenumaksetest.

#### **19) Arvestuslik laenumakse**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud fikseerimata intressimääraga laenu arvestusliku igakuise laenumakse (põhiosa koos intressiga) summa. Arvestusliku igakuise laenumakse leidmisel arvestatakse intressimäärana kas laenu väljastamise hetkel kehtinud intressimäär, millele on lisatud 2 protsendipunkti, või aastaintressimäär 6%. Eelnimetatud intressimääradest tuleb kasutada seda, mis on kõrgem. Kui laenu tagasimaksed ei ole igakuised, siis lähtutakse selle näitaja arvutamisel 12 kuu graafikujärgsetest tagasimaksetest. Kui laen on antud fikseeritud intressimääraga, siis näidatakse siin 0 (null).

Arvestuslike igakuiste laenumaksete arvutamisel on lubatud laenu tagasimaksmise tähtajana arvestada laenulepingus määratud laenu tagasimaksmise tähtaja asemel ka tähtaega, milleni laenusaajal on laenulepingu kohaselt õigus laenu tagasimaksmise kohustuse täitmist pikendada.

#### **20) Laenu tagasi maksmise hilisem lõppkuupäev**

Siin näidatakse kuupäev, milleni laenusaajal on laenulepingu kohaselt õigus laenu tagasimaksmise kohustuse täitmist pikendada. Kui sellist õigust ei ole laenulepingus määratud, siis näidatakse siin „XX“.

**21) Vastavus piirmääradele**

Ei ületa piirmäärasid	1
Ületab piirmäärasid	2

Siin näidatakse seda, kas aruandereal kajastatud laen ületab Eesti Panga presidendi 12. detsembri 2014. a määrusega nr 17 „Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg“ kehtestatud eluasemelaenu tagatuse piirmäära, laenumaksete piirmäära ja/või tagasimaksmise tähtaega.

**22) Eluasemelaenu summa ja tagatise väärtuse suhtarv**

Siin näidatakse Eesti Panga presidendi 12. detsembri 2014. a määruse nr 17 „Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg“ § 3 kohaselt arvutatud eluasemelaenu tagatuse suhtarv.

[RT I, 02.08.2017, 1 – jõust. 01.01.2018]

**23) Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv**

Siin näidatakse Eesti Panga presidendi 12. detsembri 2014. a määruse nr 17 „Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg“ § 4 kohaselt arvutatud laenumaksete ja sissetuleku suhtarv. Arvutuses tuleb kasutada arvestusliku laenumakse summat.

[RT I, 02.08.2017, 1 – jõust. 01.01.2018]