

**Vabariigi Valitsuse määruse „Vabariigi Valitsuse 1. aprilli 2004. a määruse nr 95
„Riiklikult tagatud elamumajanduslaenude sihtgrupid ja laenutagatiste ülempiirid“
muutmine“ eelnõu seletuskiri**

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Määrus kehtestatakse ettevõtluse toetamise ja laenude riikliku tagamise seaduse § 7 lõike 3 alusel.

25.02.2022. a jõustunud määruse muudatustega loodi uus sihtgrupp: maapiirkonda eluaseme omandaja või rekonstrueerija, et soodustada eluaseme ostmise võimalusi väljaspool suuremaid linnapiirkondi, kus finantseeringu saamise peamiseks takistuseks on ostetava või renoveeritava kinnisvara väike väärus ja vähene likviidsus. Maapiirkonda eluaseme omandaja või rekonstrueerija meede toetab regionaalset arengut ja kliimaeesmärkide täitmist, andes võimaluse maapiirkonna eluaseme omanikule või ostjale parandada elamute kliimakindlust ja vähendada CO₂ jalajälge, mis toetavad rohepöörde eesmärgi.

Maapiirkonna eluasemelaenu käenduse tingimused erinevad teistele sihtgruppidele kohalduvatest käendustingimustest, sest arvestatakse kinnisvara vähesest väärtusest ja likviidsusest tulenevat krediidiriski, mitte laenusaaaja finantsvõimekusega seotud krediidiriski. Peamine erinevus on, et hüpoteek seatakse Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (edaspidi *EIS*) kasuks ning pangale jääb tagatiseks *EIS*i käendus, mis katab kehtivatel tingimustel 80% laenusummast.

Pangad ei ole maapiirkonna eluasemelaenu käendust aktiivselt pakkuma hakanud. Lepingu sõlmimise võimalust pakub vaid Coop Pank, koostöölepingu selleks on veel sõlminud LHV Pank, Luminor, SEB Pank, Bigbank, Citadele Pank, TBB Pank ja Holm Bank. Swedbank ei ole käenduslepingut maapiirkondade eluasemelaenu käenduse andmiseks allkirjastanud.

Kavandatavate muudatuste eesmärk on käenduse edendamine. Pankadelt kogutud tagasiside kohaselt kõrvaldavad kavandatud muudatused maapiirkonna eluasemelaenu tingimustes maapiirkondade elamukinnisvara väikesest turuväärtusest tingitud turutõrkeid.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja koostas Kliimaministeeriumi ehituse ja elukeskkonna osakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel 625 6366, e-post kaie.kunst@kliimaministeerium.ee). Eelnõu ja seletuskirja aluseks oleva analüüsi ja ettepanekud maapiirkonna eluasemelaenu käenduse tingimuste muutmiseks on koostanud Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse eluaseme ja energiatõhususe osakonna finantsteenuste juht Ly Loss ja kliendihaldur Kristo Hütt. Eelnõu õigusekspertiisi tegi Kliimaministeeriumi õigusosakonna jurist Kristina Parnaul-Ollik (tel 626 2870, e-post kristina.parnaul-ollik@kliimaministeerium.ee). Keeletoimetuse tegi Justiitsministeeriumi õigusloome korralduse talituse keeleteimetaja Aili Sandre (aili.sandre@just.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Määruse eelnõu koosneb kolmest punktist.

Punktiga 1 laiendatakse maapiirkonnas eluaseme omandaja või rekonstrueerija sihtgruppi.

Määruse § 6 kohaselt on riikliku tagatise andmine välistatud muuhulgas järgmistes haldus- ja asustusüksustes asuvate eluasemete korral: Sauga alevik, Paikuse alev, Rakvere linn, Viljandi linn, Rapla linn, Kohila alev, Kuressaare linn ja Haapsalu linn. Nimetatud haldus- ja asustusüksused arvatakse muudatuse kohaselt välistatud piirkondadest välja.

Harjumaa ja Tartumaa linnades ja alevikes, samuti Pärnu linnas asustusüksusena asuva eluaseme omandamiseks riiklikku tagatist üldjuhul ei anta.

Muudatuste eesmärk on käenduse edendamine ja meetme eesmärkide saavutamine. Nii pankade tagasiside kui ka üldise turuanalüüsi andmetel on võimalik öelda, et elamispindade kättesaadavuses seisnev turutõrge laieneb ka kehtivas määruuses välistatud piirkondadesse ning olulist turutõrget ei esine vaid Tallinna ja Tartu ümbruses ning Pärnu linnas. Riiklik käendus pakub pankadele laenu väljastamiseks turu muutustest sõltumatut kindlust. Ühtlasi toetab maapiirkonda eluaseme omandaja või rekonstrueerija meede regionaalset arengut ja kliimaeesmärkide täitmist, andes võimaluse parandada elamute kliimakindlust ja vähendada CO₂ jalajälge, mis toetavad rohepöörde eesmarke.

Prognoosi kohaselt on uute maapiirkonna käenduste maht aastas 700 000 €, tehingute arv 20, keskmine käendussumma 36 000 €. Maksimaalne käendussumma on 150 000 € (millele käendusemääraga 80% vastab laen summas 187 500 €). Teenuse eesmärk on võimaldada pankadel asendada hüpoteek riikliku tagatisega, mis pakub pangale oluliselt suuremat kindlust ning panga riskiks jääb väikelaenuga võrreldav laenusumma, mida pank väljastab tavapäraselt tagatiseta.

Punktis 2 sätestatakse tagatise uus ülempiir, mis maapiirkonnas eluaseme omandaja või rekonstrueerija sihtgrupi puhul on 150 000 € ühe tagatislepingu kohta.

Maapiirkondades asuva eluasemena kasutatava ja rekonstrueerimispotentsiaaliga kinnisvara hinnad on alates 2022. aastast kasvanud. Samuti on kasvanud ehitushinnad. Käendatava summa piiri tõstetakse, et pankadel oleks võimalik pakkuda turu vajadustele vastavat finantseeringut ning käendus vastaks reaalsele turuhindadele.

Maa-ameti andmetel suurenes 2024. aasta III kvartalis eluruumina müüdud korterite tehingute väärtus aastaga 6% ja kvartaliga 10%. Kinnisvara hinnaindeks kasvas eelmise kvartaliga võrreldes 3%. Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2023. aastal võrreldes 2022. aasta keskmisega 6,1% ja 2024. aasta III kvartalis võrreldes 2023. aasta sama ajaga 1,8%.

Punktis 3 täpsustatakse muudatuste kohaldamist. Kuna laenu taotluse vastuvõtmisel ei ole võimalik täpselt hinnata, kas laenuotsus tehakse ning laenuleping sõlmitakse enne või pärast muudatuste jõustumist, rakendatakse muudetud määrust laenu taotlustele, mis on esitatud alates 1. detsembrist 2024. a.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

4. Määruse mõjud

Eluasemetega seotud investeringute rahastamine pankade poolt väljaspool suuremaid linnapiirkondi on pärsitud eelkõige kinnisvara madala hinna ja vähese likviidsuse tõttu.

Väikese väärtusega ning vähelikviidne tagatisvara ei ole pankade jaoks piisav riskide maandamiseks ning seetõttu on kinnisvara tagatisel laenu saamiseks vaja kasutada lisatagatist, mis suurendab oluliselt laenu kasutamise kulukust või muudab selle võimatuks. Enamikku Eesti territooriumist võib lugeda turutõrkepiirkonnaks, kus on vaja rakendada lisafinantseerimisinstrumente.

Kirjeldatud turutõrge põhjustab palju probleeme, mis omakorda pärsib eluasemetega seotud investeeringuid väljaspool suuremaid linnapiirkondi:

- inimesed ei saa väljapoole suuremaid linna elama asumiseks osta heas korras kinnisvara või ei võimalda krediitiasutuste laenupoliitika rahastada ostu ega ka põhjalikku remonti eluaseme korrastamiseks;
- juba maal või väikelinnas elavad inimesed ei saa oma eluaset laenu abil korrastada, sest olemasolev kinnisvara ei ole piisav tagatis põhjalikuks rekonstrueerimiseks;
- risk, et näiteks tervise või sissetuleku (kuna alternatiivseid töökohti on vähe) kaotamise korral ei kata eluaseme müük laenujääki ning finantseerijal jääb nõue isiku vastu, pärsib inimeste valmisolekut kolida väljapoole linnapiirkondi.

Kavandatavate muudatuste eesmärk on hoogustada eluasemetega seotud investeeringuid väljaspool linnapiirkondi - suurendada eluasemete kättesaadavust ka väljaspool kinnisvara suure turuväärtusega piirkondi.

Määruse rakendamisega kaasneb positiivne mõju majandusele, regionaalarengule ning elu- ja looduseskkonnale. Määruse rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale ega riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Määruse rakendamisega ei kaasne lisakulusid ega -tulusid ega lisandu tööd kohaliku omavalitsuse üksustele ega riigile.

2023. aastal väljastati eluasemekäendusi mahus 20 mln €, kaasnev laenumaht on 257 mln €. 2024. aasta esimesel poolaastal on väljastatud eluasemelaenu käendusi 11,5 mln € ulatuses ning kaasnev laenumaht on 154 mln €. Teenust pakutakse koos laenulepingu sõlmimisega pankade kaudu, mis võimaldab hoida teenuse pakkumise administratiivkulud riigi jaoks väga madalad. Eluasemelaenu käenduse portfelli kokku on 30.06.2024. a seisuga 74 mln €, käendatud lepingute laenujääk on 1,3 mld €.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine ning avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi kaudu kooskõlastamiseks Rahandusministeeriumile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile.