

## **Eluasemelaenude aruanne**

### 1. Aruande eesmärk

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

### 2. Aruande valdkond

2.1. Aruandes kajastatakse aruandva krediidiasutuse sõlmitud eluasemelaenude 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 laenusaajale antav hüpoteegiga tagatud laen, mille sihtotstarve on eluaseme ostmine, püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine või renoveerimine. Elamumaa ostmiseks antavat laenu kajastatakse aruandes vaid juhul, kui sama laenuga finantseeritakse ka eluaseme püstitamist. Laenusaajaks 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 kajastatakse laenulepingute muudatusi ja uusi laenulepinguid, mis on sõlmitud varem sõlmitud laenulepingute refinantseerimiseks või restruktureerimiseks, juhul kui uus laenusumma ületab restruktureeritavast või refinantseeritavast laenust tulenevat nõuet. Aruandes ei kajastata varem sõlmitud laenulepingute refinantseerimiseks või restruktureerimiseks sõlmitud muudatusi või uusi lepinguid, mille puhul laenusumma ei suurene.

### 3. Aruanderea struktuur

- 1) laenu arvelduskuupäev
- 2) laenulepingu lõppkuupäev
- 3) lepinguline laenusumma
- 4) restruktureeritud või refinantseeritud laen
- 5) laenu restruktureerimine makseraskuste tõttu
- 6) eluasemelaenukohustuste arv
- 7) elamukinnisvara soetamise eesmärk
- 8) laenu esimene väljamakse
- 9) rahaline omafinantseering
- 10) laenugraafik
- 11) kaastaotleja
- 12) baasintressimäära tüüp
- 13) laenusaaja riskimarginaal
- 14) intressimäär
- 15) ostetava kinnisasja väärtus
- 16) panditud kinnisasjade väärtus
- 17) KredExi käendus
- 18) panditud kinnisasjadega tagatud muud kohustused
- 19) laenusaaja igakuine netosissetulek

- 20) laenusaaja muude kohustuste täitmiseks tasutavad laenumaksed
- 21) graafikujärgne laenumakse
- 22) arvestuslik laenumakse
- 23) laenu tagasimaksmise hiliseim lõppkuupäev
- 24) vastavus piirmääradele
- 25) eluasemelaenu summa ja tagatise väärtuse suhtarv
- 26) laenumaksete ja sissetuleku suhtarv
- 27) laenusaaja muude laenukohustuste suurus

#### **1) Laenu arvelduskuupäev**

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

#### **2) Laenu lepinguline lõppkuupäev**

Siin näidatakse laenu lepinguline lõppkuupäev.

#### **3) Lepinguline laenusumma**

Siin näidatakse lepingus fikseeritud laenusumma.

#### **4) Restruktureeritud või refinantseeritud laenu identifikaatorid**

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. Restruktureeritud või refinantseeritud laenuna tuleb mõista kõiki restruktureeritud ja refinantseeritud laene, mitte ainult makseraskustes laene. Ülejäänud laenude puhul märgitakse identifikaatoriks 1 „ei ole restruktureeritud või refinantseeritud laen“.

#### **5) Laenu makseraskuste tõttu restruktureerimise identifikaator**

Restruktureeritud makseraskuste tõttu	1
Ei ole restruktureeritud	0

Siin näidatakse, kas aruandva krediidasutuse enda poolt väljastatud olemasolev laen restruktureeriti makseraskuste tõttu või mitte. Kui laenu suhtes rakendati kapitalinõuete määramise artikli 47b punktides 1 ja 2 määratletud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid ja kui uus laenusumma ületab restruktureeritavast laenust tulenevat nõuet, märgitakse laenu identifikaatoriks 1 „restruktureeritud makseraskuste tõttu“. Ülejäänud laenude puhul märgitakse identifikaatoriks 0 „ei ole restruktureeritud“.

#### **6) Eluasemelaenukohustuste arvu identifikaator**

Esimene eluasemelaen	1
Teine või mitmes eluasemelaen	2

Siin näidatakse, kas laenusaajal või kaastootlejal on laenu andmise hetkel veel mõni eluasemelaenukohustus (kehtiv eluasemelaenuleping) või mitte. Arvesse tuleb võtta nii aruandva krediidasutuse, teiste krediidasutuste kui ka teiste laenuandjate välja antud eluasemelaene. Kui aruandereal kajastatud laenu puhul on tegemist laenusaaja või kaastootleja esimese (ainsa) eluasemelaenuga, märgitakse eluasemelaenukohustuste arvu identifikaatoriks 1 „esimene eluasemelaen“. Kui laenusaajal või kaastootlejal on laenu andmise hetkel veel mõni kehtiv eluasemelaenuleping, märgitakse eluasemelaenukohustuste arvu identifikaatoriks 2 „teine või mitmes eluasemelaen“.

Juhul kui eluaset vahetatakse ning sel põhjusel on laenusaajal või kaastaotlejal laenu andmise hetkel ajutiselt mitu kehtivat eluasemelaenulepingut (eelnev(ad) eluase(med) müüakse ja laen(ud) makstakse tagasi), siis märgitakse aruandereal kajastatud laenu eluasemelaenukohustuste arvu identifikaatoriks 1 „esimene eluasemelaen“.

#### 7) Elamukinnisvara soetamise eesmärgi identifikaatorid

Soetamine enda tarbeks	1
Soetamine väljaüürimise eesmärgil	2

Siin näidatakse, kas eluasemelaenuga soetatakse elamukinnisvara enda tarbeks või on peamiseks eesmärgiks väljaüürimine üürnikele (*buy-to-let housing*). Enda tarbeks soetatavaks elamukinnisvaraks peetakse nii laenuvõtjale endale eluasemeks kui ka lähisugulastele soetatud eluasemeid.

#### 8) Laenu esimene väljamakse

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

#### 9) Rahaline omafinantseering

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu rahalise omafinantseeringu summa. Omafinantseering on laenusaaja enda rahalistest vahenditest finantseeritud osa eluaseme soetamise/renoveerimise/ehitamise hinnast. Kui rahalist omafinantseeringut ei ole, siis märgitakse omafinantseeringu suuruseks 0.

#### 10) Laenugraafiku identifikaatorid

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

Siin näidatakse, millise graafiku alusel tagastatakse laenu põhiosa.

#### 11) Kaastaotleja identifikaatorid

Kaastaotlejat ei ole	1
Kaastaotleja on	2

Siin näidatakse, kas laen on võetud koos kaastaotlejaga.

#### 12) Baasintressimäära tüübi identifikaatorid

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 baasintressimäära tüüp. Baasintressimäära tüüp on 1 „fikseeritud intressimäär“, kui intressimäär lepitakse kokku laenulepingu sõlmimisel ning seda ei saa hiljem muuta. Baasintressimäära tüüp 6 „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 baasintressimäära tüüp fikseerimata intressimäära baasi alusel. Kui laenuleping näeb ette, et laenuperioodi jooksul kasutatakse mitut baasintressimäära, siis näidatakse laenu väljastamise hetkel kehtiv baasintressimäära tüüp.

### **13) Laenusaaja riskimarginaal**

Siin näidatakse laenusaajale määratud riskimarginaal, mis sisaldub aruanderea veerus „intressimäär“ kajastatud laenu intressimääras (st baasintressimäära ületavas osas). Fikseeritud intressimäära puhul, kui laenusaajale ei ole riskimarginaali määratud, näidatakse siin 0.

### **14) 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.

### **15) 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 märgitakse väärtuseks 0.

### **16) 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 krediidasutuse kasuks seatud esimese järjekoha hüpoteek või järgnevate järjekohtade hüpoteegid, kui kõik eelnevad hüpoteegid on seatud sellesama aruandva krediidasutuse 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 lisatagatist, siis korratakse siin aruanderea veerus „ostetava kinnisasja väärtus“ näidatud väärtust.

### **17) KredExi käenduse identifikaatorid**

KredExi käendust ei ole	1
KredExi käendus on	2

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

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

Siin näidatakse laenusaaja muude kohustuste summa, mille tagatiseks on aruandereal kajastatud laenu tagavad kinnisasjad. Kinnisasjaga tagatud muude kohustuste all mõistetakse käesolevas aruandes laenusaaja poolt laenu andvast krediidasutusest ja teistest krediidasutustest ning teistelt laenuandjatelt võetud kõikidest muudest laenudest, liisingutest ja muudest tarbijakrediidilepingutest tulenevaid laenukohustusi. Kinnisasjaga tagatud muude kohustuste kindlaksmääramisel lähtutakse aruandvale krediidasutusele teada olevatest andmetest. Kui muid kohustusi ei ole, siis näidatakse summa suuruseks 0.

### **19) 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.

### **20) 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 krediidasutusele ja teistele krediidasutustele ning teistele laenuandjatele. Laenusaaja muude kohustuste all mõistetakse käesolevas aruandes laenusaaja poolt laenu andvast krediidasutusest ja teistest krediidasutustest ning teistelt laenuandjalt võetud kõikidest muudest laenudest, liisingutest ja muudest tarbijakrediidilepingutest tulenevaid igakuiseid laenumaksekohustusi. Laenusaaja muude kohustuste määramisel lähtutakse aruandvale krediidasutusele teada olevatest andmetest. Koos teise isikuga tasumisele kuuluvad laenumaksed võib võtta arvesse proportsionaalselt laenusajale langeva laenumaksete tasumise kohustusega. Kui muude kohustuste laenumaksed ei ole igakuised, siis lähtutakse selle näitaja arvutamisel 12 kuu graafikujärgsete laenumaksete kuu keskmisest laenumaksest. Laenude puhul, mille laenumaksete tasumine ei toimu annuiteetmaksetega või võrdsete põhiosamaksetega laenugraafiku alusel, arvutatakse igakuine põhiosa- ja intressimaksete summa laenulepingu perioodi kuu keskmisena.

### **21) Graafikujärgne laenumakse**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu graafikujärgse igakuise laenumakse (põhiosa koos intressiga) summa. Kui laenumaksed ei ole igakuised, siis lähtutakse selle näitaja arvutamisel 12 kuu graafikujärgsete laenumaksete kuu keskmisest laenumaksest. Laenu puhul, mille laenumaksete tasumine ei toimu kogu laenuperioodi jooksul annuiteetmaksetega või võrdsete põhiosamaksetega laenugraafiku alusel, arvutatakse igakuine põhiosa- ja intressimaksete summa laenulepingu perioodi kuu keskmisena.

### **22) Arvestuslik laenumakse**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu arvestusliku igakuise laenumakse (põhiosa koos intressiga) summa, kui intressimäär ei ole kogu laenuperioodiks fikseeritud. Arvestusliku igakuise laenumakse leidmisel arvestatakse intressimäärana kas laenu väljastamise hetkel kehtinud intressimäära või aastaintressimäära 6%. Eelnimetatud intressimääradest tuleb kasutada seda, mis on kõrgem. Kui laenumaksed ei ole igakuised, siis lähtutakse selle näitaja arvutamisel 12 kuu graafikujärgsete laenumaksete kuu keskmisest laenumaksest. Laenude puhul, mille laenumaksete tasumine ei toimu annuiteetmaksetega või võrdsete põhiosamaksetega laenugraafiku alusel, arvutatakse igakuine põhiosa- ja intressimaksete summa laenulepingu perioodi kuu keskmisena. Kui laen on kogu laenuperioodi jooksul fikseeritud intressimääraga, siis märgitakse siin 0. 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.

### **23) Laenu tagasimaksmise hiliseim lõppkuupäev**

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

### **24) Vastavus piirmääradele**

Ei ületa piirmäärasid	1
Ületab piirmäärasid	2

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

### **25) Eluasemelaenu summa ja tagatise väärtuse suhtarv**

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

### **26) Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv**

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

### **27) Laenusaaja muude laenukohustuste suurus**

Siin näidatakse aruandereal kajastatud laenu saaja muude finantskohustuste kogusumma. Laenusaaja muude kohustuste all mõistetakse käesolevas aruandes laenusaaja poolt laenu andvast krediidasutusest ja teistest krediidasutustest ning teistelt laenuandjatelt võetud kõikidest muudest laenudest, liisingutest ja muudest tarbijakrediidilepingutest tulenevate kohustuste jääki. Laenusaaja muude kohustuste määramisel lähtutakse aruandvale krediidasutusele teada olevatest andmetest. Koos teise isikuga tasumisele kuuluvaid laenukohustusi võib võtta arvesse proportsionaalselt laenusaajale langeva laenu tasumise kohustusega.