

Investeerimisstrateegia ja äriplaan

I Üldosa

Euroopa struktuuri- ja investeeringufondidest finantsinstrumentidena tehtavad investeeringud on suunatud ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava perioodiks 2021–2027 eesmärkide saavutamiseks. Poliitikaeesmärgi „Rohelisem Eesti“ erieesmärk on „energiatõhususe edendamine ja kasvuhoonegaaside heitkoguse vähendamine“. Lähtekohad tulenevad kehtivast elamumajanduse riiklikust arengukavast „Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ (2017) ja „Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia aastani 2050“ (2020) seatud eesmärkidest ja oodatavate tulemuste saavutamise vajadusest.

„Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ käsitleb hoonete energiatarbimise vähendamist ning hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia peamine eesmärk on renoveerida kogu Eestis 2050. aastaks terviklikult enne 2000. aastat ehitatud hooned. 2050. aastaks tuleb rekonstrueerida 14 000 (14 mln m²) korterelamut vastavalt C klassi energiamärgise nõuetele. Vajalikeks töödeks on enamasti katuse renoveerimine, korterelamu soojustamine, akende ja küttesüsteemi vahetus ning soojustagastusega ventilatsiooni paigaldus. Riigi toel on tänaseks rekonstrueeritud üle 1 400 korterelamu.

Investeerimisstrateegia ja äriplani eesmärk on täpsustada meetme 21.2.1.6 rakendamiseks teostatavaid tegevusi vastavalt riigikogu 12.05.2021 otsusega heaks kiidetud Eesti pikaajalise arengustrateegia „Eesti 2035“ (edaspidi Eesti 2035) aluspõhimõtetest sihi „Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ alasihi „Elukeskkond on kvaliteetne“ ning valdkonda reguleerivast arengukava „Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia“ eesmärkidest.

Korterelamute rekonstrueerimise mõju on mitmekülgne, lisaks kliimamõjule mõju majandusele (ehitusturule, kinnisvaraturule ja tööhõivele) ja regionaalsele arengule tervikuna. Regionaalsuse osas on oluline välja tuua, et Eesti turg on liiga väike asukohapõhiseks diferentseerimiseks rahastamisvahendite osas, küll aga arvestatakse regionaalsusega seotud aspekte vastavalt ex-antele ning võetakse arvesse rahastamisvahendi rakendaja sisemisi kordasid ning finantstoote tingimusi. Sihtgrupiks on korteriühistud ehk korteriomanikud ja elanikud. Rekonstrueerimise tagajärjel paraneb energiatarbimine ja saavutatakse parem sisekliima, tagatakse toimepidevus ja ohutus, soodustatakse taastuvenergia kasutuselevõttu, vähendatakse energiakulusid, energiasõltuvust ning kasvuhoonegaaside heitkoguseid, toetatakse regionaalset arengut, elanike elukeskkonda, elanike tervist ja tagatakse kliimakindlus.

Rahandusministeeriumi tellitud „Perioodi 2021–2027 ühtekuuluvuspoliitika vahenditest kavandatavate rahastamisvahendite eelhindamine Rahandusministeeriumile“ lõpparuandes kaardistati probleemid, mis takistavad korteriühistute renoveerimiseesmärkide saavutamist.

Eelhindamise tarbeks küsitleti 897 korteriühistut üle Eesti, kellest 28% on viimase kolme aasta jooksul renoveerimistööd teinud ja 69% planeerivad seda teha järgmise kolme aasta jooksul. Renoveerimistööde teostamiseks on kasutatud ja planeeritakse kasutada rahastamisvahendite kombineerimist kasutades remondifondi enne renoveerimist kogutud vahendeid ja laenuhaha eraturu

finantsasutusest või KredExi korterelamu renoveerimislaenu ning toetuseid (KredEx renoveerimistoetus, KOV vastavad piirkondlikud toetused).

Renoveerimistööde finantseerimisega seotud sagedasemad probleemid, nn turutõrked, mis esinevad krediitvõimelistel korteriühistutel, on elamu asukohaga seotud madal turuhind, korteriühistu liikmete piiratud maksevõime ja madal riskivõimekus ning finantskohustuse võtmise pelgus, vähene korterite arv elamus, võlgnike esinemine elanike hulgas, elamu asukoht ühefunktsioonilises asulas, korteriühistu juhtide madal projektijuhtimisoskus, investeringuprojekti ettevalmistamise ja juhtimise suutlikkuse puudumine ning rahaliste vahendite kaasamise keerukus.

Pangad juhinduvad laenupakkumiste tegemisel krediitpoliitikaga seotud piiridest krediidiriski osas. Korteriühistu puhul hinnatakse mitmeid aspekte: vara asukohta (m² turuväärtuse suhet planeeritavasse finantskohustusse), elamu seisukorda tööde teostamise järgselt, elanike eeldatavat maksevõimet, juhatuse kompetentsust ja projektiga saavutatavat mõju kulude vähendamisele jms. Ka väiksema korterite arvuga korteriühistud on elanike võimalike makseraskuste korral haavatavamas finantsolukorras. Kui pank hindab krediidiriski liiga kõrgeks, peegeldub see negatiivses laenuotsuses või ebamõistlikes lepingutingimustes (näiteks pakutakse väiksemat laenusummat, lühemat lepinguperioodi või ebamõistlikult kõrget intressi), bulletgraafikut, kus 30 aasta jooksul tagastatava laenu lepingutähtjaks pakutakse 10 aastat. See tähendab, et lepingu tähtaja saabumisel, on enamus laenusumma põhiosast veel tagastamata ja korteriühistu peab asuma läbirääkimistesse laenulepingu pikendamise tingimuste üle ja/või otsima võimalusi refinantseerimiseks. Seda olenemata hetke turuolukorrast, mis tekitab elanikes eluasemega seotud kulutuste finantseerimiseks ja sellistel tingimustel krediidi kasutamisel ebakindlust.

Lähtudes turutõrgete analüüsist, tuleb jätkata praeguste KredExi finantstoodete ning toetuse pakkumisega. Analüüs näitas, et praegused KredExi tooted koos KredExi rekonstrueerimistoetusega aitavad turutõrkeid ületada.

Lahendatavad turutõrked

Probleemid eraturult laenu saamisega:

- ebapiisavad omavahendid
- liiga kõrge intressimäär
- liiga kõrge investering elamispinna m² kohta
- madal riskitaluvus ja võimekus

Elamuinvesteeringute fond ELIFO Ettevõtluse ja Innovatsiooni SA nõukogu 19.10.2022 otsusega loodud Elamuinvesteeringute fond, ELIFO, on sihtfond korterelamu renoveerimislaenu portfelli rahastamiseks.

KredExi korterelamu renoveerimislaen on korteriühistutele pakutav turutingimustele vastav laen renoveerimisprojektide teostamiseks. Laen on adresseeritud nendele maksejõulistele korteriühistutele, kes eraturult turutõrke asjaolude tõttu aktsepteeritavat laenupakkumist ei saa, kelle krediidiriski hindavad finantsasutused nii kõrgeks, et selle maandamiseks ei piisa KredExi korterelamu laenukäenduse kaasamisest.

KredExi korterelamu laenukäendus võimaldab pangast laenu saada ühistutel, kelle krediidiriski pangad hindavad piiripealseks, näiteks väikese korterite arvuga ühistud, ühistutel, kelle elamu asub

madala kinnisvara väärtusega piirkondades ning ühistuid, mille hallatav elamu on halvas korras, kuid elanikel puudub krediitvõimekus täisrenoveerimiseks. Tuginedes turutõrgete analüüsile, tuleks olemasoleva KredExi poolt pakutava korterelamulaenu käenduse instrumendiga jätkata, kuna vajadus selle järele on tõendatult kõrge ning eraturul sellele konkureeriv toode hetkel puudub.

Elamumajanduse finantsinstrumentide lisaväärtuse analüüsi kohaselt on võimalik programiperioodil struktuurifondide eelarvega (35,1 miljonit eurot) panustada 317 KÜ rahastamisse.

II Investeermisstrateegia

Euroopa struktuuri- ja investeermisfondide investeeringuid rahastamisvahendisse viiakse otseselt ellu ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava perioodiks 2021–2027 poliitikaeesmärgi „Rohelisem Eesti“ energiatõhususe edendamine ja kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamine meetme Jätkusuutlik ja kättesaadav elamufond nr 21.2.1.6 rakenduskavaga kooskõlas oleva sekkumise, Elamuinvesteeringute fondi suunatavate vahendite läbi.

KredExi eesmärk on pakkuda turutingimustel korterelamu renoveerimislaenu korteriühistutele, kellele eraturu finantseerimisasutus ei ole nõus laenu pakkuma või on seda teinud ebamõistlikel tingimustel (nt väga lühike tähtaeg, tavapärasest oluliselt kõrgem intress, teinud laenupakkumise väiksemale summale jms) tingimusel, et korteriühistu on maksejõuline ja suudab planeeritavat renoveerimislaenu teenindada.

Korteriühistu maksejõulisuse hindamisel ja lepingupakkumise koostamisel lähtub KredEx kehtestatud reeglitest ja arvestab menetluse käigus kogutud informatsiooni, kohaldades vajadusel lepingutingimusi konkreetsetest turutõrke asjaoludest lähtuvalt.

Renoveerimistööde rahastusallikate kombineerimine:

Korteriühistud kasutavad rahastusallikate kombineerimist korterelamu renoveerimisega seotud igakuiste kulude optimeerimiseks ja hajutamiseks, et elanikele oleksid eluasemega seotud kulud aktsepteeritaval tasemel ja renoveerimine seeläbi teostatav. Korteriühistud kasutavad renoveerimistööde rahastusallikatena enamasti remondifondi kogutud omafinantseeringut, pangalaenu, pangalaenu KredExi käendusega, KredExi renoveerimislaenu, KredExi toetust ja muid KOV (restaureerimis)toetuseid.

Rahastusallikate valik sõltub planeeritavate tööde mahust ja avatud toetusmeetmetest. Näiteks KredExi korterelamu rekonstrueerimistoetus võimaldab katta kuni 50% renoveerimisega seotud kuludest, eeldusel, et korteriühistu leiab rahastusallika ka ülejäänud osa finantseerimiseks.

Korteriühistud, kellel on raskusi pangast finantseeringu saamisega, saavad kasutada KredExi käendust ja panga renoveerimislaenu või KredExi renoveerimislaenu, võimalusel kombineerituna KredExi korterelamu rekonstrueerimistoetusega.

Rahastamisvahendit rakendatakse meetme „Jätkusuutlik ja kättesaadav elamufond“ tegevusena, mille sisuks on korterelamute rekonstrueerimise toetamine.

Rahastamisvahendi kasutamise eesmärk eelnevalt viidatud prioriteedis on panustada tegevustesse, mis tagavad jätkusuutliku ja kättesaadava elamufondi energiatõhususe edendamise ja kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamise. Rahastamisvahendi rakendamisel tagavad pooled, et sekkumine piirdub turutõrgete adresseerimisega ega häiri tavapärasest turukonkurentsi.

Rahastamisvahendi rakendamine panustab järgmiste väljundnäitajate ja tulemusnäitaja saavutamisse:

Väljundnäitajad:

Rahastamisvahenditest toetatavad elamud (VVV 32; mõõtühik elamud)¹:

sihttase 2024 40 tk

sihttase 2029 100 tk

Renoveerimisvõimekuse parendamiseks pakutavad teenused

Kapitali kättesaadavuse parandamiseks pakutakse meetme tegevusena laenu ja käendust. Toetatakse projekte, mis on suunatud korterelamu kaasomandiga seotud renoveerimistööde teostamisele, millega tagatakse korterelamu ehituskonstruksiooniline stabiilsus, suurendatakse elamu energiatõhusust või millega paranevad korterelamu elanike elamistingimused, s.h. elamu, elamut teenindava maa ja sellel maal asuvate elamut teenindavate ehitiste säilimiseks või nende ökonoomsuse, turvalisuse ja heakorra parandamiseks teostatavad ehitus-, heakorra- ning haljastustööd, kui need tehakse koos elamu renoveerimisega.

Mõisted

Laen – leping, mis kohustab laenuandjat andma laenuvõtja käsutusse kokkulepitud ajaks kokkulepitud rahasumma ning mille kohaselt on laenuvõtja kohustatud nimetatud summa kokkulepitud ajavahemiku jooksul tagasi maksma.

Lõppkasusaaja –korteriühistu, kes saab fondidest toetust rahastamisvahendi kaudu.

Investeerimisstrateegia ja äriplaani elluviimise tähtaeg on 31.12.2029. a.

Põhitingimused investeeringistrateegia elluviimisel:

Tingimused (EL) 2021/1060 määruse alusel	
Rahastamisvahendi rakendaja valik	(EL) 2021/1060 määruse artikkel 59 lõige 3
Pakutavad finantstooted	Laenud ja käendused
Lõppsaajate sihtrühm	Korteriühistud
Kavandatud kombineerimine toetuse vormis rahastamisega (vajaduse korral)	Vastavalt meetme 21.2.1.1 toetuse tingimustele (Majandus- ja taristuministri määrus Korterehamute energiatõhususe toetuse tingimused, RT I, 08.03.2023, 13)
Laenuotoote üldtingimused	Käendustoote üldtingimused

¹ Rahastamisvahendiga panustatakse kaudselt ka näitajatesse RCR26, RCR 29, RCO18 ja PS007 toetusmeetme raames nr 21.2.1.1 juhul kui samal ajal kasutatakse lisaks rahastamisvahendile ka toetust.

Kordaja: ei kohaldu	Kordaja: 5
<u>Olemasolevad turutõrked</u> kõik maksejõulised korteriühistud ei saa eraturult renoveerimistööde teostamiseks (aktsepteeritavatel tingimustel) finantseeringut: kõrge krediidiriski tõttu tagatised on ebapiisavad, kinnisvara turuväärtus on madal, majas vähe kortereid, omafinantseerimise suutlikkus madal, vähene krediidivõimelisus, riskivalmidus, võimekus või teadlikkus	<u>Olemasolevad turutõrked</u> kõrge krediidiriskiga korteriühistu ei saa eraturult renoveerimistööde teostamiseks finantseeringut krediidikohustuse täitmise tagamiseks väljastatud lisatagatiseta, käenduseta.

III Äriplaen

14. Turule sekkumise viisid ja rahastamisvahendist pakutavate toodete kirjeldus².

Toode	Kirjeldus
14.1. Korteriühistu laenukäendus	
Probleem:	Korteriühistud ei saa kõrgema krediidiriski tõttu renoveerimisprojekti teostamiseks eraturult finantseeringut.
Sihtrühm:	Korteriühistud
Tegevus:	Rahastamisvahendi rakendaja annab korteriühistu renoveerimislauu tagamiseks pangale käenduslepingu alusel tagatise kuni 80% laenu summast.
Rakendamisviis	Rahastamisvahendi rakendaja täpsustab rakendamisviisi eelhindamisele tuginedes täpsustavates tingimustes või kaaskirjas.
Kordaja:	5 käendussummasse (laenu summasse 7)
Prognoositav võimendus:	7,1- kordne
Tulemus:	Kõrgem krediidirisk ei ole korteriühistu jaoks renoveerimisprojekti elluviimiseks finantseerigu saamise takistuseks.
Halduskulu	7%
14.2. Korteriühistu renoveerimislau	
Korteriühistu renoveerimislauu üldtingimused:	
Probleem:	Korteriühistud ei saa eraturult renoveerimistööde teostamiseks (aktsepteeritavatel ja mõistlikel tingimustel) finantseeringut nn turutõrke asjaolude tõttu.
Sihtrühm:	Vähemalt 3 korteriga krediidivõimelised korteriühistud, mis vajavad pikaajalist laenu renoveerimisprojektide finantseerimiseks, kuid ei saa kommerts pangast mõistlike tingimustega aktsepteeritavat pakkumist. Ebamõistlike tingimuste hindamisel arvestatakse kõiki taotlusega seotud asjaolusid, mh piirkondlikku

² Äriplaani tingimused tuginevad eelhindamisel, kuid neid käsitletakse näitlikuna ning äriplaani muutmine ei eelda lepingu muutmist. Koostatud perioodi 2021-2027 eelhindamise aruande elamumajanduse osa põhjal: <https://rtk.ee/hindamine/2021-27-1>

	sotsiaalmajanduslikku tausta ning elanike eeldatavat maksejõulisust. Peamised ebamõistlikud tingimused seisnevad vajadusest väiksema laenusumma, turu keskmisest kõrgema intressimäära ja lühema laenutähtaja pakkumises.
Tegevus:	Korterelamu kaasomandiga seotud renoveerimistööde finantseerimine, millega tagatakse korterelamu ehituskonstruksiooniline stabiilsus ja säilimine, suurendatakse elamu ohutust ja energiatõhusust ning millega paranevad korterelamu elanike elamistingimused, s.h. elamu, elamut teenindava maa ja sellel maal asuvate elamut teenindavate ehitiste säilimiseks või nende ökonoomsuse, turvalisuse ja heakorra parandamiseks teostatavad ehitus-, heakorra- ning haljastustööd, kui need tehakse koos elamu renoveerimisega.
Rakendamisviis:	Rahastamisvahendi rakendaja täpsustab rakendamisviisi eelhindamisele tuginedes vastavale tootele kohalduvates täpsustavates tingimustes.
Proгноositav võimendus:	1-kordne.
Tulemus:	Kõrgem krediidirisk ei ole korteriühistu jaoks renoveerimisprojekti elluviimiseks finantseerigu saamise takistuseks ning renoveerimisprojekti läbiviimine on võimalik kõigil krediitvõimelistel korteriühistutel.
Halduskulu	7%