Kuidas targalt kodu soetada?

Catlin Vatsel
Eraisikute finantseerimise osakonna juht

Kuidas pank analüüsib kodulaenu taotlejat?

Eesti Panga kodulaenude väljastamise 3 põhireeglit

- LTV (finantseerimise määr) max 85%, Kredexiga 90%
- Kõik eraisiku finantskohustused võivad moodustada kuni 50% sissetulekutest
- Kodulaenu tagasimaksmise tähtaeg max 30.a

Kliendi profiili analüüs

- ❑ Haridus
- ❑ Tööandja/sektor/amet/töötatud aeg
- ❑ Perekonnaseis/lapsed
- ❑ Eelnev maksekäitumise ajalugu



- ✓ Kõrgharidus/keskeriharidus
- ✓ Õpetaja/arst/insener/spetsialist/jne
- ✓ Infotehnoloogia
- ✓ 2 laenutaotlejat



- ✓ Alla keskhariduse
- ✓ Turism/teenindus
- ✓ Eelnevad korduvad maksehäired
- ✓ Tööandja tegutsenud lühikest aega

Kliendi maksevõime analüüs

Sissetulekud

- Palk 100%
- Renditulu (arvestame 70%)
- Dividendid (arvestame 50-70%)
- Sotsiaaltoetused
- Arvestame vanemahüvitist 100%
- Sissetulekut korrigeerime ülalpeetavate arvuga

NÄIDE:

1 ülalpeetavaga vallalise taotleja netosissetulek on 1000 eur, kohustusi pole. Mis võiks olla maksimaalne laenu kuumakse?

1 Ülalpeetava kulu - 195 eur

Kohustusi võib olla maksimaalselt 45%

Maksimaalne laenumakse 362 eur (1000-195*45%)

Maksimaalne laenusumma?

60 000 eur (arvutame intressiga 6% ja 30.a)

Säästa alati vähemalt 10% igakuisest sissetulekust!

- ✓ Harjumuse positiivne jõud
- ✓ Rahaline vabadus
- ✓ Ettenägematud kulud
- ✓ Oma kodu omafinantseering

Maksevõime analüüs

Säästmisvõimekus

Näide 1

- Noor vallaline taotleja,
- netopalk 1100 eur,
- Liising 200 eur,
- iga kuu säästab 220 eur,
- vaba raha kuus 680 eur

Näide 2

- Noor vallaline taotleja,
- netopalk 1100 eur,
- Liising 200 eur,
- Üürib korterit 400 eur,
- vaba raha kuus 500 eur

Näide 3

- Noor vallaline taotleja,
- netopalk 1100 eur,
- Liising 200 eur,
- vaba raha kuus 900 eur
- Kontojääk iga kuu lõpus 0 eur

Kellele pank annab kõige meelsamini laenu 60 000 eurot kuumaksega 250 eurot?

Maksevõime analüüs

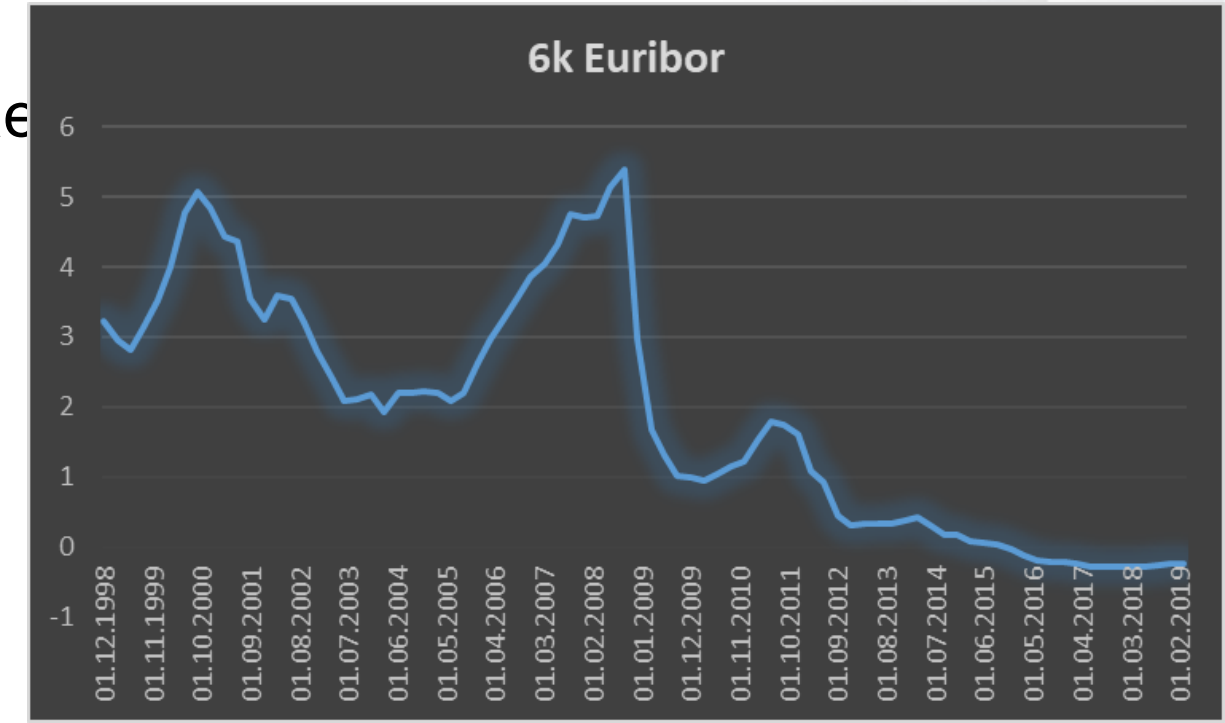
Kohustused

Kõik eraisiku finantskohustused võivad moodustada kuni 50% sissetulekutest!

- Kodulaenu intress maksevõime arvutuses 6%
- Kui palju erinevaid finantskohustusi?
- Mis tüüpi kohustused? Liising/kodulae

tarbimislaen/järelmaks

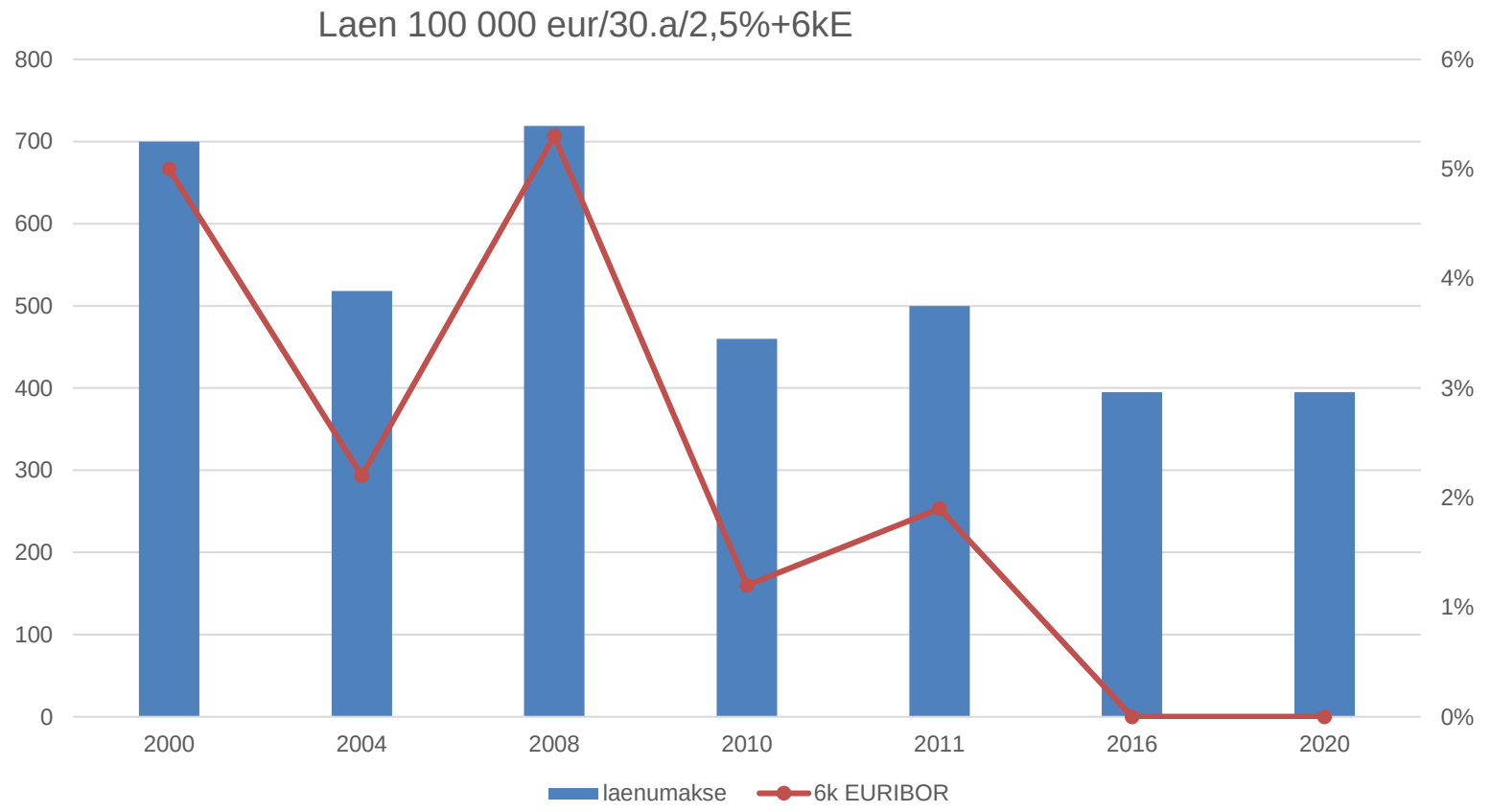
- Millal lõppevad?
- Kuidas on makstud?



Analüüsi läbi kui palju ma reaalselt tahan kodulaenu kuumakseks tasuda?

- Mille arvelt see tuleb?
- Kas ma jätkuvalt suudan säästa?
- Lisanduvad uue kodu kommunaalkulud

Kui palju ma laenu saan vs kui palju on mõistlik?

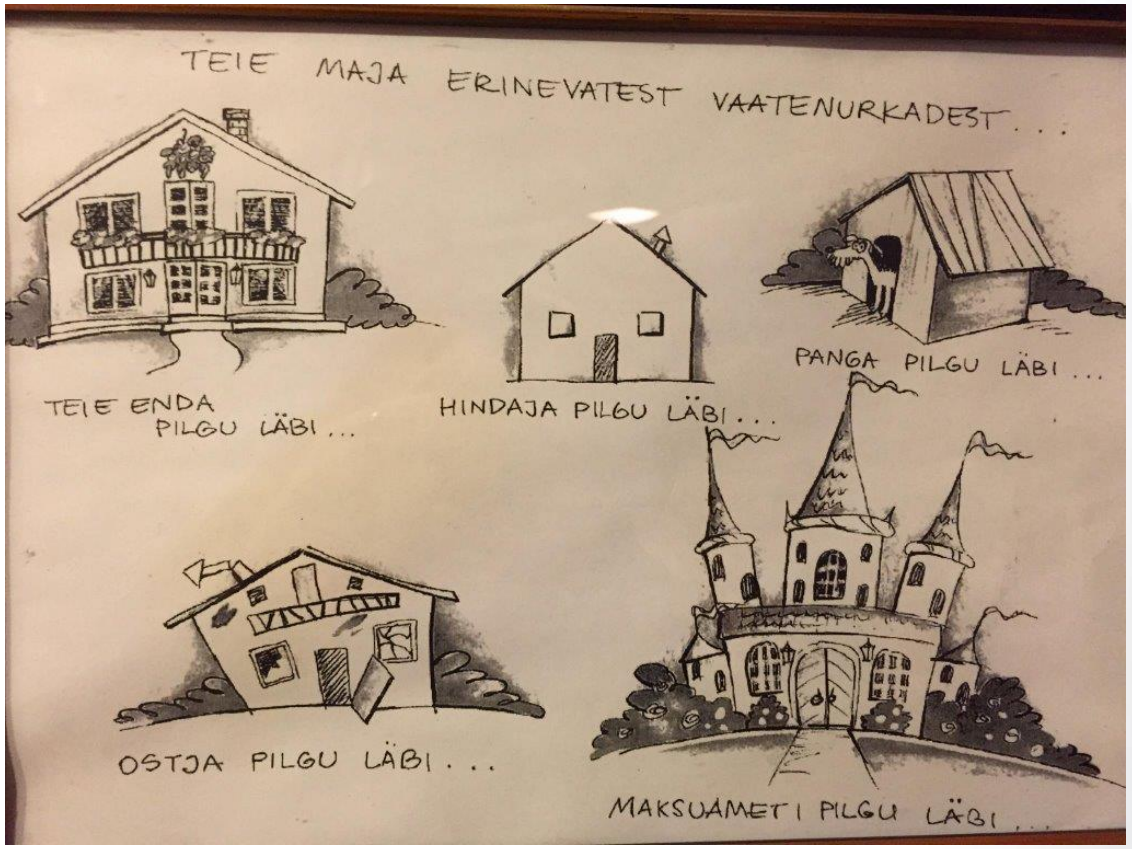


Omafinantseering

- Säästa 10-30% olenemata sellest, palju teenid!
- 1,5a Austraalias kokana = 8200 EUR säästusid
- Kasvukontole 60 eurot nädalas, aastaga kolm keskmist palka

Tagatise analüüs

- Tagatise seisukorrast ja asukohast sõltub finantseerimise määr
- Kliendi profiili tugevus on A & O, tagatis on teisejärguline.
- Tagatise korras dokumentatsioon!
- Lisatagatis: peamiselt lähikondsete kinnisvara või KredExi käendus



Laenu pakkumine võta enne kui VÕLi sõlmid või maja ehitama hakkad!

Laenu sõlmimise kulud

- Laenulepingutasu ca 0,5%
- Kredexi tasu 3%
- Notaritasu
- Vara kindlustamise tasu

Näide:

Kodu ostu hind 225 000 eur, laen 202 500 eur, Kredex 20 000 eur

- ✓ Laenulepingutasu: 900 eur
- ✓ Kredexi tasu 600 eur
- ✓ Notaritasu 1 586 eur
- ✓ Kindlustus 265 eur/aasta
- ✓ KOKKU: 3 351 eur

Väiksemad kohustused on alati paremad kui suured kohustused!

- Mõistlik kodu suurus
- Kodu ülalpidamise kulud
- Oma vähemalt plaan B-d!
- Peale kodulaenu kuumakset peaks suutma jätkuvalt 10% säästa

Osta energiasäästlik kodu



Roheline kodulaen

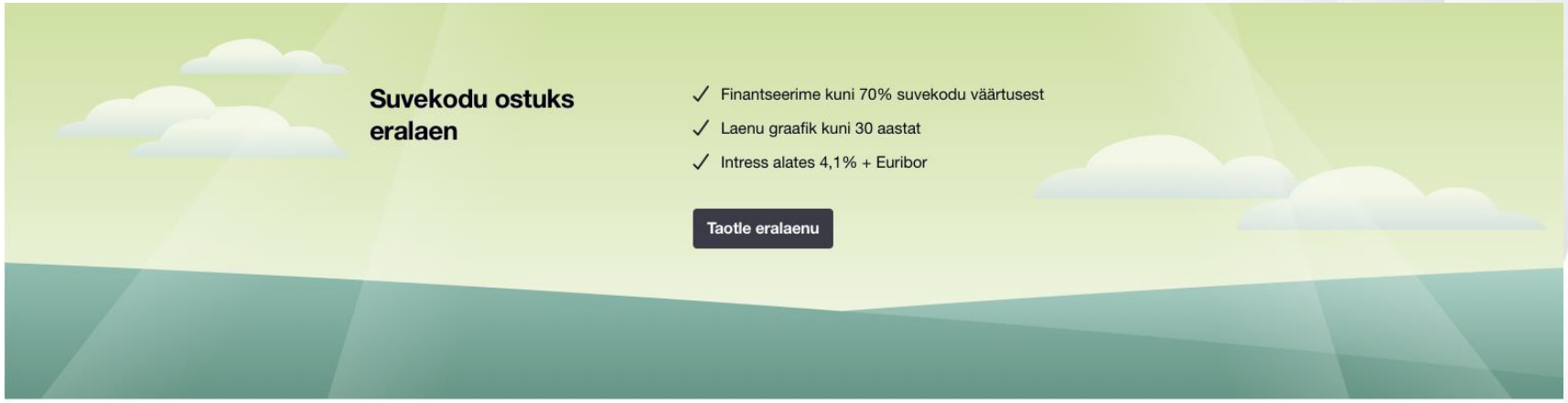
Suure osa igaühe ökoloogilisest jalajäljest moodustab eluase. Eelkõige kodusest küttest ja elektritarbimisest oleneb, kui palju kasvuhoonegaase me atmosfääri paiskame. Just sel põhjusel soovime edendada kõige energiatõhusamate kodude rajamist ja soetamist.

- ✓ Eesti esimene roheline kodulaen
- ✓ A-energiaklassi eramutele ja korteritele intress 2,1% + 6 kuu Euribor

Taotle kodulaenu

Moes on linnakorter ja suvila

- LHV esialgne laenupakkumine 24h jooksul
- LHV kodulaenu lepingutasu 0 eurot kuni 31.12.2020
- LHV kodulaenu ennetähtaegne tagastamine TASUTA



Pank kui partner

Pank aitab nõustada ja mõistlikus summas laenu võtta kodu ostuks.

Pank on ka realist ja ütleb kui tehingut ei maksa teha. Nt tagatise puudulik dokumentatsioon

Kodu ostuks on kinnisvaraturu mõttes iga aeg õige!

Aitäh!
Küsimusi?

Catlin Vatsel
Eraisikute finantseerimise osakonna juht

Catlin.Vatsel@lhv.ee

Käesolev avaldus ei ole mõeldud investeerimis- ega maksunõustamismaterjalina. Investeerimiskonto kasutaja peab ennast kurssi viima käesoleva infomaterjali aluseks oleva seadusandlusega ning kasutama vajadusel professionaalset abi.

Käesolevas seminaris esitatud materjale ei tohi käsitleda investeerimissoovituse või -nõustamisena ega kutsena väärtpaberite omandamiseks. Finantsteenuste ostmisel tutvu alati teenuse tingimustega ning konsulteeri oma finantsnõustajaga.

Fondidesse investeerimisel tutvu prospekti ja lihtsustatud prospektiga ning vaata lisainfot lhv.ee
Investeerimisfondi eelmiste perioodide tootlus ei tähenda lubadust ega viidet fondi järgmiste perioodide tootluste kohta.