

Kuidas targalt kodu soetada?

Marko Kiisa

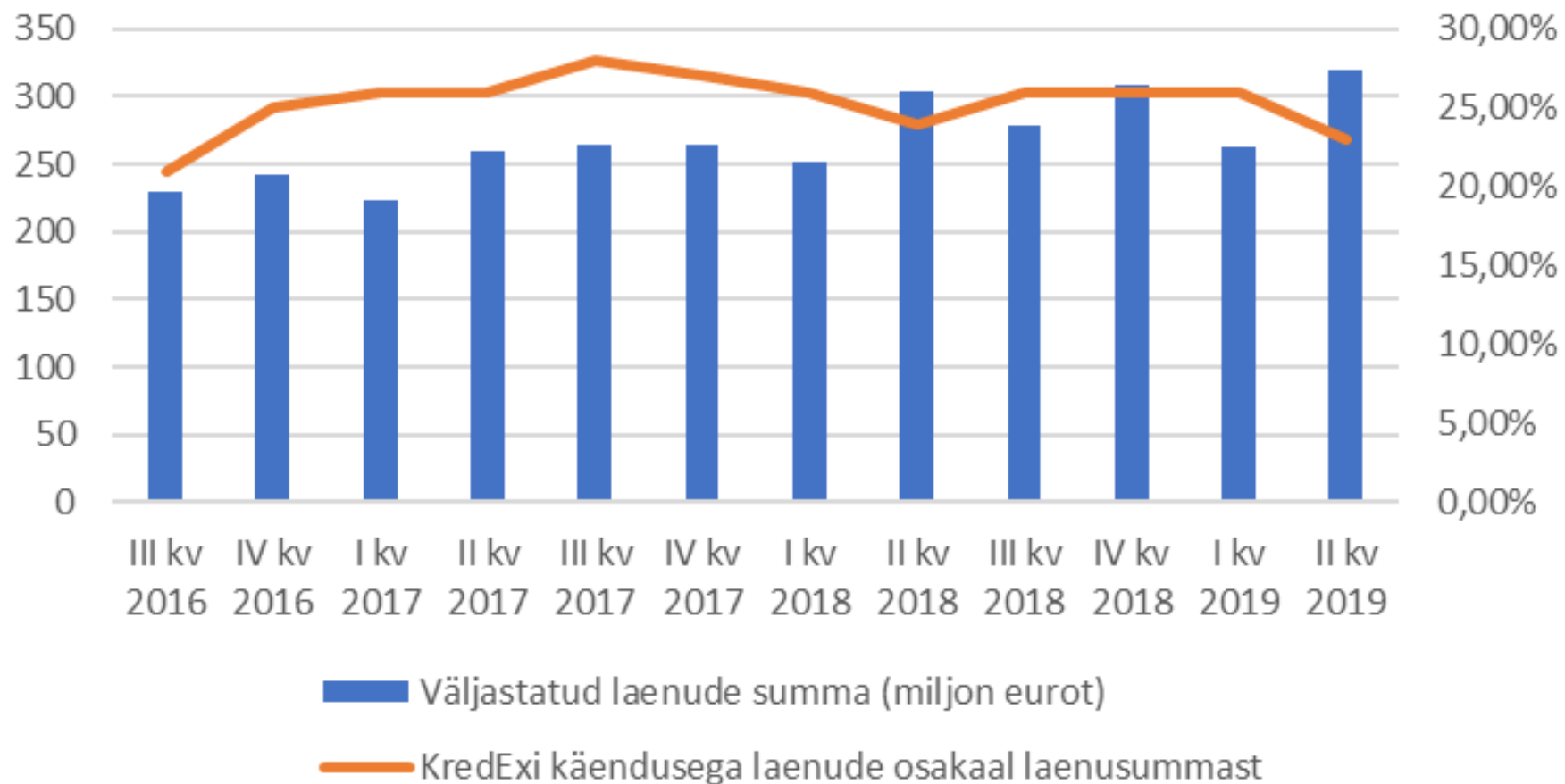
Jaepanga finantseerimisosakonna juht

LHV

Probleem #1: omafinantseering

- Eesti Panga nõue: eluasemelaenude LTV (*loan to value*) mitte üle 85% (KredExiga 90%)
- EP andmeil keskmine eluasemelaenu LTV 74% (KredExi käendusega 84%, ilma 71%)
- Kõrge omafinantseering: kelle huvides?
Näide: 100,000 EUR korter, 22-aastase laenuga, intress 2,7%
 - 15% omafin: intressikulu 27822,51 EUR
 - 27% omafin: intressikulu -3927,88 EUR
 - 10% omafin Kredexiga: intressikulu +1636,62 EUR, + käendustasu ca 350 EUR
- Lisatagatis: peamiselt lähikondsete kinnisvara või KredExi käendus

Kodulaenude turg 2016-2019



Allikas: Eesti Pank

LHV

Omafinantseeringu kogumine

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

LHV Kasvukonto

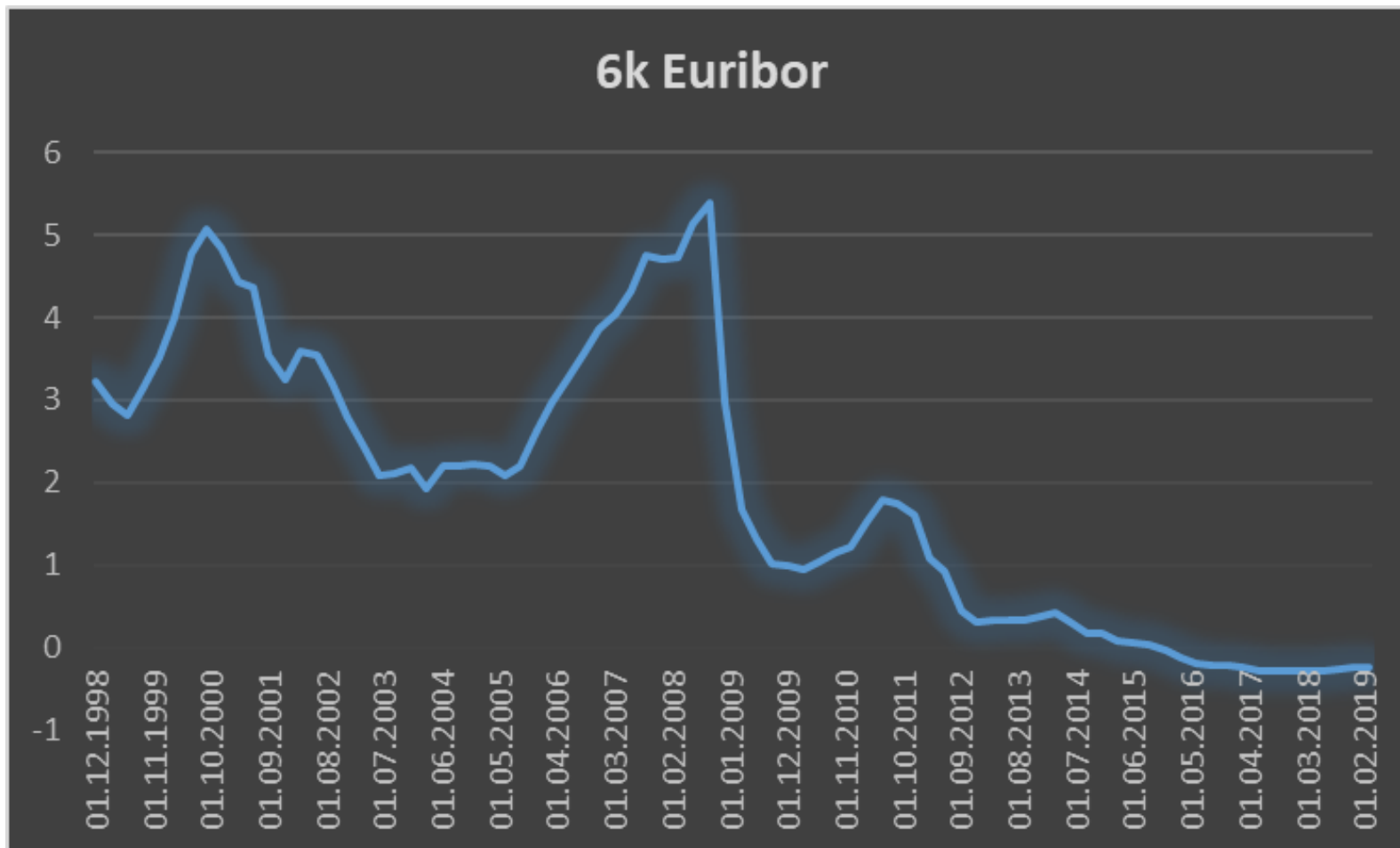
- **Võimalus alustada väikeste summadega**
 - Minimaalne ühekordne sissemaks 1 EUR
- **Automaatne investeerimine**
 - Regulaarne investeerimine ei ole kohustuslik, mugav on investeerida otsekorraldusega, raha paigutamine valitud portfelli koosseisu alusel igal kolmapäeval.
- **Võimalus hajutada**
 - Portfell on hajutatud 1–6 erineva fondi vahel
 - Läbi indeksfondide võimalus omada üle 2000 aktsia
- **Madalad teenustasud**
 - Ostutasu: 1%
 - Müügitasu: 11 EUR + 0.3%
 - Haldustasu 0.05% kuus (min 1 EUR)
 - **NB! Esimene aasta ilma haldustasuta!**

Miks alustada väikeste summadega?

- Enesedistsipliini kasvatamine
 - Edukas investeerimine on sama põnev kui muru kasvamise jälgimine
- Aeg ja liitintress töötavad investori kasuks
 - Varem alustades on ka tulemus parem
 - Keegi ei suuda turgu täpselt ajastada
- Eksimine on inimlik
 - Väike raha, väiksed vead > suur raha, suured vead
- Sukasääres oleva raha ostujõud väheneb

Probleem #2: kui palju laenu saan?

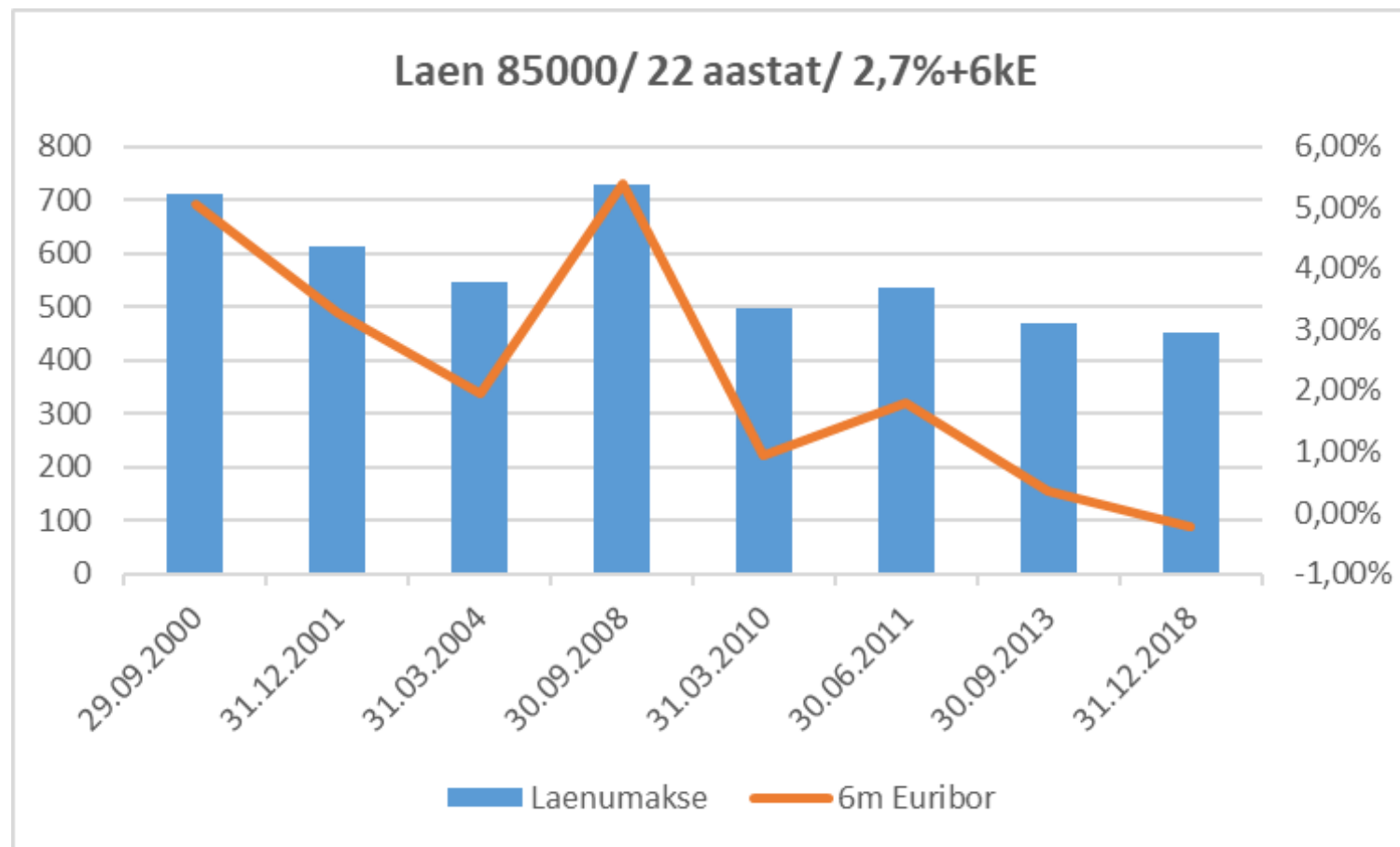
- EP nõue eluasemelaenudele: kõikide laenumaksete ja sissetuleku suhtarv mitte üle 50%
- Korrigeeritud sissetulek: ülalpeetavad, vältimatud kulud
- Krediitdivõimekus kõrgema intressiga



Allikas: Bloomberg



Probleem #2: Kui palju saan VS kui palju on mõistlik?



Probleem #3: tahan parimat laenupakkumist!

- Juhtum 1: lõpetasin hiljuti magistriõppe ja sain hea töö soliidses ettevõttes, 3-kuulise katseajaga. See sai just läbi ja nüüd leidsin ka korteri, et üürikast minema kolida. Pank vastas, et saatku ma taotlus 4 kuu pärast, kui on ette näidata 6-kuuline sissetuleku laekumine.
- Juhtum 2: olen sobivat korterit otsinud juba 4 kuud, viimaks leidsin sobiva asukoha ja hinnaga pakkumise. Saatsin laenutaotluse, aga sellele ei tulnud 1,5 nädalat vastust. Seejärel sain halduri kontakti, aga ta läks kohe puhkusele. Asendaja vastas nelja päeva pärast, et tegeleb minu asjaga järgmisel nädalal. Kortерist jäin ilma.
- Juhtum 3: Pank 1 pakkus intressi 0,25% kõrgemat kui Pank 2. Vahe kuumakses on 11 eurot. Pank 2 küsib aga riskipreemiat 750 eurot. Tõenäoliselt elan selles korteris max 5-6 aastat, siis pean Pank 2-le maksma ennetähtaegse tagastamise tasuna ca 400 eurot.

Sagedasemad probleemid „parima pakkumisega“

- Tehingukulud: riskipreemia kõrgema LTV tõttu, lepingutasu
- Peidetud kulud: ennetähtaegse tagastamise tasud, pangapakettide tasud
- Hilisem krediidiotsus on oluliselt erinev halduri esialgsest pakkumisest: laenusumma väiksem, nõutakse kaastaotlejat
- Tehing lihtsalt ei saa oodata

Aitäh! Küsimusi?

Marko Kiisa

Jaepanga finantseerimisosakonna juht

marko.kiisa@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 konsulteeeri 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.

The logo for LHV, consisting of the letters 'LHV' in a bold, black, sans-serif font.