
Millega peaks arvestama intressimäära fikseerides?

21. juuni 2022

Mida tõenäolisemaks saab euribori tõus, seda enam on jutuks huvi intressi fikseerimise vastu. Finantsinspeksioon kaardistas ära pangad, kes täna pakuvad või kavatsevad hakata pakkuma intressi fikseerimise võimalust. Finantsinspeksioon teostab sellise tegevuse üle järelevalvet püsivalt.

Intressi fikseerimise võimalust pakuvad Eestis peaaegu kõik suuremad pangad ja seda ühes osas järjest kuni viieks aastaks. Kui laenulepingu tähtaeg on pikem kui viis aastat, siis muutub intressimäär fikseerimise perioodi lõppedes uuesti muutuvaks, kui fikseerimist ei pikendata, ning hakkab

koosnema taas euriborist ja marginaalist, mis sõltub kliendi riskiprofiilist, panga tulusoovist ja muudest asjaoludest. Oluline on lugeda oma lepingut ja sellele lisatud tingimusi, et saada selgus, millele täpselt alla kirjutatakse, millised on lepinguga kaasnevad kulud, õigused ja ka kohustused.

Soov kaitsta end võimalike kodulaenu maksete suurenemise vastu tundub loogiline. Laenuvõtjale, kes on sõlminud muutuva euriboriga seotud laenulepingu, annab intressimäära fikseerimine kindluse, et intressimäär ja seega ka laenumaksete suurus ei muutu tema valitud perioodi jooksul. Selge on aga see, et pangad ei fikseeri intressi tasuta ning oma riskikalkulatsioonides intressi fikseerides arvestavad nad intressimuutuse riskiga selliselt, et mitte kahjumisse jääda ja pigem kasumit teenida. See omakorda kujundab konkreetse toote hinna kliendi jaoks.

Fikseeritud baasintressimäära hinna lähtekoht arvutatakse rahvusvahelistel finantsturgudel eurolaenudele noteeritud intressimäära alusel, millele pank lisab oma kasumi- ja riskimarginaali. Ehk pangal on võimalik kaasata finantsturgudelt pikemaks perioodiks fikseeritud intressiga ressursi. Kuna tavapäraselt on pikema tähtajaga ressurss kallim, siis peab ka klient arvestama, et intressi fikseerimise hetkel võib panga pakutav fikseeritud intress olla kallim kui muutuv intress. Ka peab klient arvestama, et intresside tõustes võib panga ressursikulu kallineda kiiremini, kui madalama fikseeritud intressiga laenudelt saadav tulu.

Intressimäära fikseerimisel tuleb arvestada ka võimalusega, et laenulepingu muutmise eest võetakse tasu ning lisaks võivad muutuda koos intressimäära fikseerimisega ka teised lepingutingimused. Näiteks kui kliendi maksekäitumine ei ole olnud korrektne või pank soovib sel hetkel teenida suuremat tulu, võib see kaasa tuua kõrgema marginaali kohaldamise. Samuti peab klient arvestama võimaliku intressimääradest sõltuva täiendava tasuga olukorras, kus näiteks intressi languse keskkonnas soovib klient kallimalt fikseeritud intressilt tagasi minna odavamale muutuvale intressile.

Tähelepanu tuleb pöörata ka olukorrale, kus laenusaaja võib soovida laenu ennetähtaegselt tagasi maksta. Sellisel juhul võib laenu tagastamise kulu olla erinev võrreldes fikseeritud ja muutuva intressiga lepingul.

Kokkuvõtvalt iga tehingu tegemisega kaasneb kulu ning see kajastub kliendile laenuhinnas. Seetõttu tuleks kliendil hinnata, kas fikseerimisega pakutav meelerahu on talle sobiv ja vastuvõetav kokkulepitud perioodiks.

Mari Puusaag-Tamm