

---

28.02.2024

Eesti Pank ja Finantsinspeksioon on tulnud välja mitme ettepanekuga, mis muudaksid inimeste jaoks kodulaenu üleviimise ühest pangast teise panka kiiremaks, lihtsamaks ja soodsamaks. Ettepanekute elluviimine parandaks laenuturu toimimist ja soodustaks konkurentsi panganduses, kuid see eeldab osaliselt seadusemuudatusi.

Ettepanekud põhinevad Eesti Panga panganduse konkurentsiolukorra värskel analüüsil, mille valmimisse panustas ka Finantsinspeksioon. Lepingute teise panka üleviimise muudaks kiiremaks ja tõhusamaks eelkõige see, kui kaotada või oluliselt vähendada laenulepingu ennetähtaegse lõpetamise tasu. Täna on üldjuhul võimalik sellest tasust hoiduda vaid planeerides olemasoleva kodulaenu ennetähtaegset tagastamist kolm kuud ette, mis teeb laenu refinantseerimise väga tülikaks. See on ühtlasi ka rahaliselt kõige suurema mõjuga ettepanek. Lisaks võiks kodulaenu üleviimisel teise panka laenutagatiseks olevat kinnisvara hinnata kinnisvarabüroo asemel pank ise ja samuti võiks ära jätta ka notaris mineku kohustuse. Sarnane lähenemine on kasutusel nii Soomes kui ka Rootsis.

Teine ettepanekute grupp puudutab suuremate valikuvõimaluste pakkumist laenuhinna kujundamisel. Kui praegu pakub suur osa panku tüüplahendusena ainult 6 kuu euriboriga seotud laenu, siis üks ettepanek on kohustada panku pakkuma klientidele nii lühema kui ka pikema perioodi euriboriga seotud laenu ja samuti mitmeks aastaks fikseeritud intressiga laenu.

Kui võtta näiteks olukord, kus inimesel on olemasoleva kodulaenu suuruseks 100 000 eurot, võivad sellise laenu teise panka üleviimise kulud ulatuda lausa 3000 euroni. Kui ellu viia kõik keskpanga ja finantsjärelevalve ettepanekud, siis võiks kodulaenu teise panka üleviimise tasu oluliselt alaneda ning üleviimine muutuks kiiremaks ja vähem tülikaks.

„Eesti mobiilside turul läks konkurents tugevamaks, kui operaatorivahetus tehti inimestele lihtsaks. Võiksime ka panganduses võtta sama suuna. Siis oleks inimestel vähem tülikas ja vähem kulukas kolida oma laenu teise panka ning pankadel oleks suurem huvi teha inimestele paremaid pakkumisi. Konkurents pankade vahel ei peaks toimuma ainult uute klientide nimel, vaid ka olemasolevate klientide hoidmiseks. Näeme Soome näitel, et nii saab panna üsnagi väikse laenuturu palju paremini tööle,“ ütles Eesti Panga president Madis Müller.

Finantsinspeksiooni juhatuse liikme Siim Tammeri sõnul toetab Finantsinspeksioon algatusi, mis lihtsustavad kodulaenude refinantseerimist. „Eraldi tooksime välja kinnisvara hindamist puudutava. Kinnisvara hindamise teenus on kodulaenu refinantseerimisel arvestatav kulu ja pangad peaksid kaaluma ka lahendusi, kus iga kord ei suunata kliente kinnisvarabüroode juurde. Pangad saavad sellistes olukordades olla paindlikumad ja teha hindamist ka ise. See teeks kliendile kodulaenu refinantseerimise odavamaks.“ Mitmed teised ettepanekud, kui neid kasutada, vajavad Tammeri sõnul seadusemuudatusi. „Esmased mõttevahetused notaritasude kaotamise ja riigilõivust

---

vabastamise üle kodulaenu refinantseerimisel on justiits- ja rahandusministeeriumi vahel juba toimunud. Ühtselt on mõistetud nii olemasolevat olukorda kui ka seda, et muudatused vajavad suuremat avalikku diskussiooni teemal, kas notari rolli kodulaenude refinantseerimisel vähendada või mitte.“

Lisaks koostööle justiits- ja rahandusministeeriumiga plaanivad Eesti Pank ja Finantsinspektsioon arutada ettepanekuid üksikasjalikumalt pankade ja Eesti Pangaliiduga, et leida võimalikult hea kompromiss majanduse rahastamise kulude ja finantsstabiilsuse vahel.

## **Eesti panganduse konkurentsiolukorra analüüs**

Eesti Panga nendib värskes analüüsis, et konkurents pankade vahel pole viimastel aastatel halvenenud, kuid siinse panganduse kasumlikkus ja laenuhind on olnud üldjuhul kõrgem kui paljudes teistes arenenud riikides ja see viitab nõrgemale konkurentsile Eestis.

Panganduse konkurentsi analüüsis hindas Eesti Pank igakülgset tegureid, mis mõjutavad konkurentsiolukorda. Osa teguritest on sellised, mida muuta pole võimalik nagu näiteks Eesti turu väiksus. Kuigi pangandussektori kasumid on võrreldes teiste Eesti majandussektoritega suured, on potentsiaalne kliendibaas siiski suhteliselt väike, et välismaistel suurpankadel oleks huvi siseneda Eesti turule. On väga tõenäoline, et ka tulevikus domineerivad Eesti turul ainult mõned suured pangad.

Vaatamata väikesele pankade arvule on laenude kättesaadavus olnud Eestis suhteliselt hea. Sellele viitavad nii pikaajalised küsitlusandmed kui ka euroala keskmisest märksa kiirem laenukasv. Majanduse kestliku arengu vaatest on rahastamise kättesaadavus olulisem kui laenu võimalikult madal hind. Samas oleks ka tõenäoliselt mõnevõrra madalama kasumlikkuse juures laenupakkumine jätkusuutlik ja madalam laenuhind toetaks mittefinantssektori konkurentsivõimet.

Eesti majanduse kestlikuks arenguks on oluline, et majanduse vereringeks olevad pangad oleksid elujõulised. Inimestele ja ettevõtetele pakutava laenuhinna puhul on seetõttu tähtis, et laenumarginaalid oleksid jätkusuutlikud ning kasumlikkus piisav, et pangad suudaksid saada hakkama laenukahjudega, kaasata täiendavat kapitali ning pakkuda laene ka kehvematel aegadel.