

Kas eluasemelaen on soodus ?

Majanduskasvuga kaasnenud nähtuseks on hoogne laenuvõtmine. Eluasemelaenust on saamas trend, mille ilmekaks väljendiks on 24h jooksul sõlmitavate lepingute reklaam nädalalehtede esikülgedel. Kas laenulepingut, mis seob osalejad kümneks aastaks, tasub sõlmida 24 tunni jooksul? Miks ka mitte, aga kuidas jääb vanasõnaga: " seitse korda mõõda, üks kord lõika". Mida siis mõõta, enne kui lepingule alla kirjutada?

Intress

Eluasemelaenu taotlejale teatatakse laenukontorist **nominaalne aastaintress**, mis võib tunduda soodne, kuid ei näita laenuvõtja tegelikke kulutusi laenu teenindamisel. Erinevus tuleneb sellest, et intressi arvestatakse mitte kord aastas vaid tihedamini - kuni 12 korda aastas.

Eluasemelaen on üldjuhul nn. annuiteetlaen, mille puhul laenu tagasimaksmine ja intressi tasumine toimub ühtlaste kuumaksetena kogu laenu kustutusaja vältel. Finantsjuhtimise praktikas kasutatakse erinevate laenupakkumuste hindamisel nominaalse intressi asemel **efektiivse intressimäära** käsitlust. See on näitaja, mille arvutamisel võetakse arvesse laenu kustutusaeg, maksete suurus ja sagedus ning laenulepingu sõlmimisel tehtavaid kulutused (lepingutasu, jm.). Efektiivse intressimäära olemust on kergem mõista, vaadeldes tehingut laenuandja poolelt. Tegemist on nn. sisemise tasuvuslängvega ehk intressimääraga mis iseloomustab lepingu kasulikkust raha väljastajale. Efektiivse intressimäära arvutamisel lähtutakse raha nüüdisväärtuse teooriast, mille peamine sõnum "maakeeles" kõlab: "aeg on sõna otseses mõttes raha". Tulevikus saadav raha on odavam hetkel käes olevast. Efektiivseks nimetatakse sellist intressimäära, mille puhul tulevikus laenuandjale laekuvad maksed, diskonteerituna nüüdishetkele, on võrdsed välja antava laenusummaga. Võrreldes efektiivset intressimäära etteantud tulunormiga (kapitali hinnaga) saab laenuandja hinnata laenuandmise tasuvust. Kuid ka laenuvõtja saab laenu kasulikkust hinnata, kõrvutades omavahel erinevate laenupakkumuste efektiivseid intressimäärasid, mitte aga nominaalseid.

Näide:

100 000 kr eluasemelaenu intressimääraks pakub laenuandja 11,3%. Tegemist on nominaalse intressimääraga. Kustutusaeg on 10 aastat ning see toimub ühtlaste ca 1460 kr kuumaksetena mis sisaldavad tagasimakseid ning intresse. Eeldame, et kokkulepitud nominaalintress jääb muutumatuks kogu kustutusaja vältel. Lepingutasu on 3500 kr.

Seega väljastab laenukontor 100 000 kr asemel 96 500 kr. Diskonteerides kõik kümne aasta jooksul toimuvad kuumaksed laenu väljastamise hetkele, saadakse efektiivseks intressimääraks ca 13,3%, mis on kahe protsendi võrra kõrgem nominaalsest intressimäärast (arvutamisel on lähtutud EU direktiivis nr. 87/102/EEC antud mudelist ning kasutatud programmi MS Exel).

Kokkuvõttes: Laenuandja poolt iseloomustab efektiivne intressimäär laenu tehingu tasuvust, laenuvõtja poolt aga peegeldab see laenuga seotud **tegelikke kulutusi**.

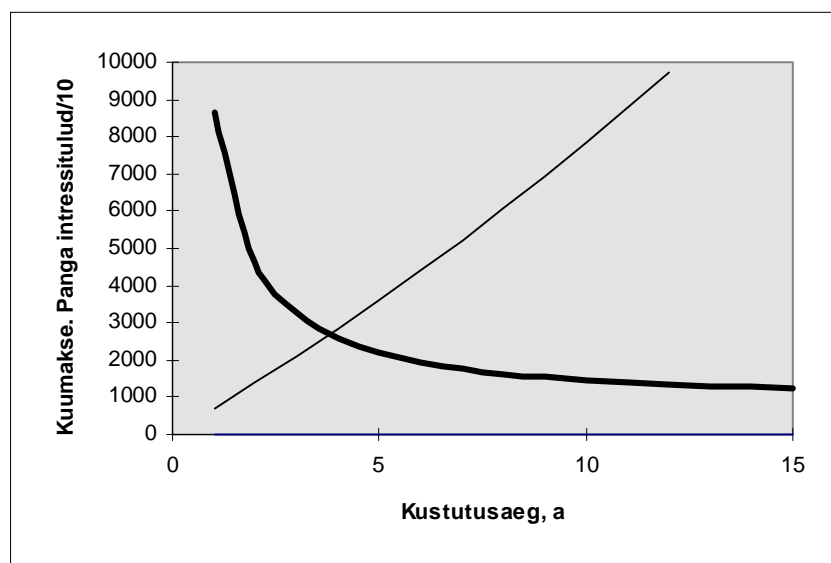
Kui arvestada väljaminekutele lisaks ka **kohustuslikud kindlustused** (elu- ja varakindlustus) ning muud kohustuslikud väljaminekud (hindamisaktid, õiendid), saadakse laenuvõtja jaoks veelgi kõrgem efektiivne intressimäär.

Laenu kustutusaeg

Kui laenu kustutusaeg on kümne asemel viis aastat, oleks ülaltoodud näites kuumakse suuruseks 1 460 kr asemel ca 2 215 kr. See on 755 kr rohkem. Kuid kümneaastase lepingu kestel “jätab” laenuvõtja panka ligi 80 000 kr intresse, viieaastase lepingu korral aga ca 36 000 kr. Samal ajal võib aga 755 kr. enam maksmine olla täiesti jõukohane. Kuumakseid ja laenuperioodi pikkust iseloomustab allpool toodud tabel (100 000 laen, lepingutasu 3500 kr, efektiivne intressimäär 13,3%).

Kustutusaeg	Kuumakse
5	2 211
6	1 952
7	1 771
8	1 638
9	1 537
10	1 458
11	1 395
12	1 344
13	1 303
14	1 269
15	1 240

Tabelist selgub, et mida pikem on laenu kustutusaeg, seda vähem erinevad sellele vastavad kuumaksed. Kustutusaaja valikut iseloomustab ka graaf:



Langev kõver graafil näitab kuumaksete suurust sõltuvalt kustutusaajast, tõusev kõver aga laenuandja intressitulu erinevate kustutusaegade korral (graafil on summad vähendatud 10 korda).

Nagu näha, võiks näiteks 100 000 kr eluasemelaenu optimaalseks pikkuseks olla viis aastat. Pikema laenulepingu korral muutub küsitavaks tehingu kasulikkus laenuvõtja seisukohalt.

Kustutusaja valiku küsimus on vaadeldav ka **investeeringu nüüdisväärtuse** käsitlusest lähtudes.

Näide.

Ostetakse 150 000 kr maksev korter, mille eest 50 000 tasutakse säästude arvelt ning 100 000 laenatakse pangast. Laenuvõtja planeerib korterit kasutada 10 aastat ning siis müüa. Hinnatakse, et korter amortiseerub ca 5% aastas ning müügihind 10 aasta pärast on 70 000 kr. Laenuvõtja tulunormiks on võetud 7%, millega diskonteeritakse nii laenumakseid kui ka müügitulu. Võrreldakse investeeringu nüüdisväärtusi kui: a) laenu kustutusaeg on 5 aastat, g) laenu kustutusaeg on 10 aastat. Lepingutasu makstakse 3500 kr, laenu efektiivne intressimäär on 13,3%.

Allpool toodud tabelist selgub, et laenuvõtja väljaminekud on kokkuvõttes ligi 14 000 kr võrra väiksemad lühema kustutusajaga laenulepingu korral.

Omafinantseerimine	-50 000	-50 000
Laenumaksete nüüdisväärtus	-111 636 (5aastane laen)	-125 570 (10 aastane laen)
Müügitulu nüüdisväärtus	+38 126	+38 126
Investeeringu nüüdisväärtus	-123 509	-137 444

Katkestamise kulu

Võib juhtuda, et laenuvõtja soovib laenulepingu katkestada, makstes laenuandjale tagasi selleks hetkeks võlgu oleva summa. See ei ole tasuta, vastupidi - selle eest trahvitakse. Kas 3% trahvimäär võlgu olevast summast on vastuvõetav? Annuiteetlaenu puhul sisaldab ühtlane kuumakse algul rohkem intresse, hiljem aga rohkem tagasimakseid. Kui kümneaastane laenuleping katkestatakse mõni aasta peale lepingu sõlmimist, võib nõutav trahvisumma olla üllatavalt suur.

Armin Laidre
Reiw-Elektronika AS