

Mikä on kiinteä korko?

Kiinteällä korolla voi suojautua nousevia korkoja vastaan korkojakson ajaksi. Laskevien markkinakorkojen tai alhaisen korkotason aikana kiinteä korko pysyy kuitenkin sovitun korkojakson samana, eikä alhaisesta korkotasosta näin ollen välttämättä pääse hyötymään.

Lainalle voidaan sopia 3 vuoden, 5 vuoden tai 10 vuoden kiinteä korko. Korko ei muutu tämän ajanjakson aikana vaikka markkinakorot heilahtelisivat. Kiinteäkorkoisen jakson jälkeen laina sidotaan lainaneuvotteluissa sovittuun viitekorkoon, johon lisätään asiakaskohtainen marginaali. Halutessasi voit sopia uuden kiinteän korkojakson.

Miksi kiinteä korko?

Kun valitset lainalle kiinteän koron, voit olla varma siitä, että lainan korko pysyy samana koko kiinteän korkojakson ajan. Toiveesi mukaan on myös mahdollista sitoa vain osa rahoitustarpeesta kiinteään korkoon. Loput rahoitustarpeesta voidaan sitoa vaihtuvaan markkinakorkoon, johon voi tehdä kiinteäkorkoista lainaa joustavammin ylimääräisiä lyhennyksiä ja muutoksia.

Mitä minun tulee tietää, jos haluan tehdä muutoksia maksusuunnitelmaan tai maksaa lainan ennenaikaisesti takaisin?

Lainan ennenaikainen takaisinmaksu kesken kiinteän korkojakson saattaa aiheuttaa huomattavia kustannuksia (takaisinmaksuprovisio) mikäli yleinen korkotasoa on laskenut siitä, kun lainaan liitettiin kiinteä korko.*

Kiinteäkorkoisen lainan maksusuunnitelmaa voi muuttaa ilman takaisinmaksuprovisiota normaalin palveluhinnaston mukaisesti asiakkaan ja pankin välisellä sopimuksella. Maksusuunnitelman muutos ei kuitenkaan saa olennaisesti poiketa voimassa olevasta lyhennyssuunnitelmasta tai heikentää lainanottajan takaisinmaksukykyä lainan osalta. Uusi maksusuunnitelma ei saa olla sellainen, että laina tulee poismaksetuksi ennen kiinteän koron jakson loppumista. Maksusuunnitelman muutosoikeus ei myöskään koske sellaista poikkeavaa maksusuunnitelmamuutosta, käytännössä suurehkoa ylimääräistä lyhennystä, joka voidaan tulkita kiinteäkorkoisen lainan täysimääräiseksi tai osittaiseksi ennenaikaiseksi takaisinmaksuksi.

Mitä minun tulee tietää, jos vaihdan asuntoa kesken maksusuunnitelman?

Kiinteäkorkoisen lainan vakuus voidaan vaihtaa asiakkaan ja pankin välisellä sopimuksella. Uuden vakuuden tulee olla pankin hyväksymä. Asunnonvaihtotilanteessa uusi asunto voidaan yleensä vaihtaa lainan vakuudeksi vanhan sijaan.

Miten suuria kustannuksia takaisinmaksusta voi aiheutua?

Takaisinmaksuprovisio lasketaan aina tapauskohtaisesti. Provision suuruus riippuu lainan määrästä, kiinteän koron noteerauksesta, sen hetkisestä yleisestä korkotasosta sekä miten kauan kiinteä korko on ollut käytössä. Provisio lasketaan eritavalla asuntoluotoilla ja kertaluotoilla, mikäli laina on nostettu 1.12.2010 jälkeen.

Esimerkki takaisinmaksuprovisiosta*

Liisa ja Kalle ottavat asuntolainan ja valitsevat lainaansa 5 vuoden kiinteän koron. Lainan korko on 3,70 %. Kahden vuoden kuluttua heillä on lainaa jäljellä 90 500,00 €. He haluavat maksaa lainan pois ennenaikaisesti ja tiedustelevat, kuinka suuren takaisinmaksuprovisio he joutuisivat maksamaan. Markkinakorot ovat laskeneet huomattavasti. Takaisinmaksuprovisio olisi 3 567,90 €.

* Nostettaessa kiinteäkorkoista lainaa rahoittaa pankki lähtökohtaisesti lainan vastaavalla kiinteällä korolla. Takaisinmaksuprovisiossa on kyse niiden ennenaikaisen takaisinmaksun pankille aiheuttamien tappioiden korvaamisesta, jotka aiheutuvat, kun laina maksetaan ennenaikaisesti, vastaavan rahoituskustannuksen kuitenkin säilyessä pankilla. Kun kyseessä on muu kuin asuntoluotto, liittyy takaisinmaksuprovisioon myös muita kuluttajansuojalain rajoitteita.