



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU

*Uuden edellä*

# Asuntolainan ottaminen yksityishenkilön näkökulmasta

---

Vienola, Heidi

2012 Hyvinkää

Laurea-ammattikorkeakoulu  
Hyvinkää

## Asuntolainan ottaminen yksityishenkilön näkökulmasta

Heidi Vienola  
Liiketalous  
Opinnäytetyö  
Marraskuu, 2012

Heidi Vienola

### Asuntolainan ottaminen yksityishenkilön näkökulmasta

Vuosi 2012 Sivumäärä 40

---

Opinnäytetyön tavoitteena oli selkeyttää asuntolainan ottamisen prosessia. Haluttiin tuoda esille prosessin monimuotoisuus ja esitellä asioita, joihin lainanhakijan tulisi kiinnittää huomiota lainaa hakiessa.

Oman asunnon hankinta on ollut monella haaveena kauan, eikä siihen ehkä suhtauduta niin rationaalisesti kuin pitäisi. Asunnon osto on yleensä ihmisen suurin sijoitus, ja sitä pitäisi harkita huolella ennen päätöksen tekoa. Työn tavoitteena olikin esittää asiat mahdollisimman järkevästi ja kertoa eri vaihtoehdoista.

Työssä kerrottiin lainaehtoihin vaikuttavista asioista, kuten millä tavoin pankki arvioi lainanhakijan maksukykyä. Seuraavassa osassa keskityttiin lainan eri osiin ja siihen liittyvistä vaihtoehdoista, kuten korko- ja lainanlyhennys vaihtoehdot. Sen jälkeen haluttiin esitellä myös muita lainanottoon liittyviä asioita, kuten verotuksellista näkökulmaa. Tämän jälkeen mainittiin myös muut rahoitusvaihtoehdot kuin perinteinen pankkilaina. Lopuksi haluttiin tuoda esille myös muut asumismuodot.

Heidi Vienola

**Taking a mortgage from a private person's point of view**

Year	2012	Pages	40
------	------	-------	----

---

The aim of this thesis was to clarify the process of taking a mortgage. The aim was to bring out the diversity of the process and explain factors which the loan applicant should pay attention to.

Buying your own place has been a dream to a lot of people for a long time, and they do not necessarily deal with it as rationally as they should. The purchase of a house is usually the biggest investment that people make, and should be studied carefully before making the decision. The aim of the thesis was to present matters as rationally as possible and inform of the different options.

The thesis informs of matters that affect the terms of a loan, such as the way in which the bank assesses the ability of the loan applicant to pay back the loan. The next section focuses on different parts of the loan and options there are, such as loan rate options and installments of the loan. After that other matters that are connected to the taking of a mortgage are presented, such as the tax perspective. Then other financing options than the traditional bank loan are discussed. Finally other housing forms are introduced.

Keywords: mortgage, interest, financial difficulty

## Sisällys

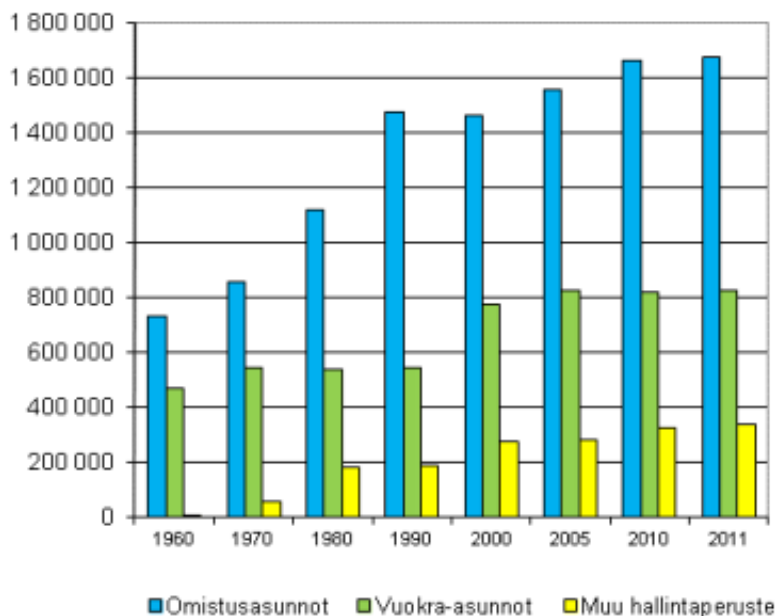
1	Johdanto.....	6
	1.1 Opinnäytetyön tavoitteet.....	7
	1.2 Lyhyt katsaus asuntolainoituksen nykytilanteeseen .....	8
2	Lainaehtoihin vaikuttavat asiat.....	8
3	Asuntolainan osat .....	9
	3.1 Lainan korko .....	10
	3.1.1 Euribor-korko.....	10
	3.1.2 Prime-korko .....	11
	3.1.3 Kiinteä korko .....	12
	3.1.4 Todellinen vuosikorko .....	13
	3.1.5 Korkomarginaali .....	13
	3.2 Lainan lyhennys.....	14
	3.2.1 Kiinteä tasaerä.....	14
	3.2.2 Annuiteetti .....	15
	3.2.3 Tasalyhennys .....	16
	3.3 Lainan vakuudet.....	17
4	Muut asuntolainan ottamiseen liittyvät asiat .....	17
	4.1 ASP-järjestelmä .....	17
	4.2 Velan enneaikainen maksaminen .....	18
	4.3 Korkokulun vähennys verotuksessa.....	18
	4.4 Varainsiirtovero.....	19
5	Maksuvaikeudet .....	20
6	Muut omistusasuntojen rahoitusmuodot .....	21
7	Muut omistusmuodot .....	22
	7.1 Vuokralla asuminen .....	22
	7.2 Asumisoikeusasuminen .....	23
	7.3 Osaomistusasuminen.....	24
8	Yhteenveto .....	24
	8.1 Oma oppiminen.....	26
	Kuviot.....	31
	Taulukot .....	32
	Liitteet.....	33

## 1 Johdanto

Opinnäytetyössä tarkastellaan asuntolainan ottamista yksityishenkilön näkökulmasta. Opinnäytetyö on suunnattu erityisesti ensimmäistä asuntolainansa ottavalle tai sen ottamista harkitsevalle yksityishenkilölle. Työssä halutaan tuoda esille lainan ottamisen monimuotoisuus. Työ on toiminnallinen opinnäytetyö, ja lopussa on liitteenä Asuntolaina opas.

Asuntolainan ottamiseen liittyy monia eri asioita, joita olisi syytä pohtia ennen lainan ottamista. Ennen asuntolainan ottamista kannattaa miettiä, onko omistusasunnon ostaminen oikea ratkaisu itselle tai perheelle, vai onko jonkin muun asumismuodon valinta sittenkin kannattavampi vaihtoehto. Joskus täytyy todeta, että siihen tyydyttävimpään vaihtoehtoon ei ole varaa. Asunnon ostamista harkitessa kannattaa olla järkevä ja ostaa asunto vasta sitten, kun siihen oikeasti on varaa, jotta ei huomaa muutaman vuoden päästä olevansa ylivelkaantunut. (Hautala 2001, 59.)

Opinnäytetyön aihe on tärkeä ja ajankohtainen, sillä suurin osa suomalaisista haluaisi asua omistusasunnossa. Tilastokeskuksen vuonna 2007 julkaistun tutkimuksen mukaan vuonna 2005 67 prosenttia suomalaisista kotitalouksista asui omistusasunnossa ja 86 prosentille suomalaisista se oli toiveasunto. Omistusasumisesta haaveillaan, koska sitä pidetään hyvänä sijoituksena ja taloudellisesti edullisena. (Tilastokeskus 2007.)



Kuvio 1: Asunnot hallintaperusteen mukaan 1960–2011 (Tilastokeskus 2012, 6.)

Useimmilla ihmisillä Suomessa tuo haave omistusasunnosta on syvälle juurtunut asenne, jossa asunnon omistamista pidetään tärkeänä ja jollain tavalla parempana asumismuotona kuin

vuokralla asumista. Ajatellaan, että omistusasuminen on tavoittelemisen arvoista esimerkiksi, koska omat vanhemmat ovat aina asuneet omistusasunnossa, tai muutkin lähipiirissä ostavat asunnon. Useimmiten asumiseen suhtaudutaan tunteella eikä ajatella asioita niin rationaalisesti. Opinnäytetyössä halutaan tuoda esille asunnon ostamiseen liittyviä rationaalisia asioita, joita olisi syytä miettiä ennen sellaisen ostamista. (Hultkrantz & Masalin 2007, 33–35.)

Asunnon ostamista harkitessa kannattaa pitää mielessä, että asumisen kustannukset koostuvat paljon muustakin kuin vain asuntolainan lyhennyksistä ja korkokustannuksista. Kauppalehden haastattama Huoneistokeskuksen liiketoimintajohtaja Antti Toivanen muistuttaa, että asumisen kustannuksia pohtiessa kannattaa muistaa energian kulutuksesta tulevat kulut, asunnon ylläpitokustannukset ja mahdollisten tulevien remonttien aiheuttavat kustannukset. (Laakso 2012a.)

Vaikka opinnäytetyössä keskitytäänkin asuntolainaan ja sen kustannuksiin, niin kuten edellä on mainittu, muita asumisen kustannuksia ei ole syytä unohtaa henkilön laskiessa budjettiaan ja pohtiessaan, onko asuntolainaan varaa. Jos haaveissa on kerrostaloasunto, kannattaa ottaa selvää, onko taloyhtiössä suunniteltu esimerkiksi putkiremonttia lähivuosille. Remontit ovat kalliita ja voivat maksaa asunnon omistajalle kymmeniä tuhansia euroja. Asunnon ostoa on siis syytä harkita tarkkaan, jos ostamiseen on vain juuri ja juuri varaa. Yllättäviin kuluihin kannattaa varautua, koska elämässä kaikki ei aina mene juuri suunnitelmien mukaan.

## 1.1 Opinnäytetyön tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on tehdä asuntolainan ottamisen prosessista selkeämpi sekä kertoa siihen liittyvistä eri vaihtoehdoista. Tarkoituksena on kuvata asuntolainan ottamista eri näkökulmista, sekä pankin että lainanottajan. Jotta lainanottaja ymmärtäisi prosessin kokonaisuutena, hänen täytyy nähdä se myös pankin näkökulmasta.

Tavoitteena on, että henkilöllä olisi opinnäytetyön luettuaan selkeämpi käsitys siitä, millaisia eri asioita asuntolainan ottamiseen liittyy, ja että hän osaisi pankissa lainaehdojaan neuvotellessaan kysyä oikeita asioita. Opinnäytetyön päämääränä on, että työn luettuaan henkilö hahtuisi pohtimaan jo ennen pankkiin menoa, mitä haluaisi, ja olisi tutustunut tarvittavaan termistöön.

Työn loppupuolella tuodaan esille myös muita vaihtoehtoja kuin omistusasunnon ostaminen ja pankista lainan hakeminen. Tarkoituksena on, että jos opinnäytetyötä lukiessa on huomannut, että omistusasuminen ei ole itselle vielä ajankohtainen, niin käsittäisi olemassa olevan myös muita vaihtoehtoisia asumismuotoja.

## 1.2 Lyhyt katsaus asuntolainoituksen nykytilanteeseen

Suomalaiset velkaantuvat tasaisen kovaan tahtiin, vaikka talousnäkymät ovat epävarmat. Lainakannan kasvu ei pysähtynyt edes vuonna 2009, jolloin taantuma oli voimakas. Erityisesti pääkaupunkiseudulla on vuokranhinnat niin korkeat, että korkotason mataluus houkuttelee ensiasunnon ostajia omistusasumiseen ja suurien lainojen ottoon. (Lassila 2012b, B3.)

Talousnäkymät ovat heikot, ja ennustetaan talouskasvun melkein pä pysähtyvän ja työttömyyden kasvavan. Velkaantumista pidetään varsinkin nuorten perheiden ongelmana. Ollaan huolissaan, että tämän poikkeuksellisen matalan korkotason noustessa joillekin perheille tulee vaikeuksia maksujen kanssa. Heikoimpaan tilanteeseen henkilö joutuu taloudellisesti, jos maksukyky menee esimerkiksi työttömyyden myötä, ja jos samaan aikaan asuntojen hinnat laskevat. (Lassila 2012b, B3.)

Tekeillä on laki, joka antaisi Finanssivalvonnalle oikeuden määrätä ensiasunnon ostajille enintään 20 % säästämisvelvoitteen. Tällä halutaan hillitä kotitalouksien velkaantumista. Ei haluta, että pankit myöntävät 100 % asuntolainoja. (Leskinen 2012, 5.) Laki tarkoittaisi, että Finanssivalvonta voisi määrätä kuinka monta prosenttia asunnon hinnasta asunnon ostajalla pitäisi olla säästettynä, jotta hänelle myönnettäisiin asuntolaina. Tämä prosentti voisi kuitenkin olla enintään 20 %. Jos henkilö olisi ostamassa 100 000 euron asuntoa, hänellä täytyisi olla vähintään 20 000 euroa omaa rahaa, jotta hänelle myönnettäisiin lainarahana loput. Tämä siis siinä tapauksessa, että säästämisvelvoite olisi 20 %. Säästämisvelvoite voisi siis olla vähemmänkin.

## 2 Lainaehtoihin vaikuttavat asiat

Asunto ostetaan yleensä pankkilainan turvin, ja ensimmäinen asia, jota pankissa arvioidaan asiakkaan hakiessa asuntolainaa, on hänen kykynsä maksaa lainaa takaisin. Omaa rahaa pitää olla säästettynä: mitä enemmän rahaa on, sitä pienemmät ovat korkomaksut ja lainanlyhenykset. Pidemmästä asiakassuhteesta pankin kanssa saattaa myös olla etua. Pankissa katsotaan myös, onko asiakkaalla riittävät vakuudet, mutta pelkkien vakuuksien perusteella ei lainaa myönnetä. (Hautala 2001, 97–98; Kuluttajavirasto.)

Lainaneuvotteluissa pankki tekee arvion lainanhakijan maksukyvästä, jonka perusteella lainaehdot määräytyvät. Maksukykyä arvioitaessa tarkastellaan lainanhakijan tuloja ja työpaikan pysyvyyttä. Vakituinen työpaikka ei ole ehdoton edellytys, jos asiantuntijan arvion mukaan riski määräaikaisuuden päättymisestä ei ole liian suuri. On aloja, kuten terveydenhoitoala, joilla työskentelevillä on pienempi riski työpaikan menetyksestä, jolloin määräaikaisen työsuhteen omaavakin voi saada asuntolainan. (M. Hagelin 2012.)



Finanssivalvonnan antamien suositusten mukaan lainanottajalla pitäisi olla säästettynä vähintään 10 % asunnon hinnasta. Pankit ovat tätä suositusta yrittäneet noudattaa, että yli 90 % asuntolainoja ei myönnettäisi. (Vesala & Palmroos 2011, 19–20.) Lainanhakijoilla on yleensä säästössä rahaa 15–30 % asunnon hinnasta. Liian pitkiä laina-aikoja ei myöskään suosita ja harvemmin myönnetään yli 25 vuoden laina-aikoja. Keskimäärin laina-ajat ovat 15–20 vuoden välillä. (M. Hagelin 2012.)

Pitkästä asiakassuhteesta pankin kanssa on ehdottomasti hyötyä lainaneuvotteluja käytäessä. Pankin arvioidessa asiakkaan maksukykyä sillä on merkitystä, että pankki tietää, millä tavalla lainanhakija on raha-asiansa aikaisemmin hoitanut. Asiakas, jonka pankki tuntee entuudestaan ja josta se tietää, että hän on hoitanut raha-asiansa aina hyvin, on pankille pienempi riski kuin lainanhakija, josta pankki ei voi varmasti sanoa samaa, koska asiakas ei ole pankin pitkäaikainen asiakas. Asuntolainan hinnoittelussa otetaan tuo riski huomioon, joten laina voi olla edullisempi pankin pitkäaikaiselle asiakkaalle. (M. Hagelin 2012.)

Asunnon sijainti ei erityisemmin vaikuta lainaehtoihin. Sijainti vaikuttaa asunnon hintaan, sillä kukin ostaa asuntonsa markkinoiden määräämällä hinnalla. Lainaehdot ovat enemmän asiakaskohtaisia kuin asuntokohtaisia. (M. Hagelin 2012.)

Lainaehtoihin vaikuttaa, ottaako lainan yksin vai yhdessä puolison kanssa. Sillä ei ole merkitystä, onko kyseessä avo- vai aviopuoliso. Puolison kanssa lainaa otettaessa maksukyky paranee, ja lainaehdot voivat olla edullisempia. Maksuhäiriömerkinnän omaavalle henkilölle lainaa ei pääsääntöisesti myönnetä, mutta puolison kanssa lainaa hakiessa se voi onnistua. Jos maksuhäiriömerkinnän omaava henkilö on pankin pitkäaikainen asiakas, ja maksuhäiriömerkintä on asiakkaalle epätyypillinen ja tilapäinen, voidaan lainan myöntämistä harkita. Rajatapauksissa, joissa lainaa ei pääsääntöisesti myönnettäisi, voi pitkäaikainen asiakkuus pankin kanssa muuttaa asian, ja laina voidaan myöntää. Kaikki riippuu tietenkin siitä, minkälainen asiakkuus on ollut. Lainaehdot ovat asiakaskohtaisia, ja ne laaditaan tapauskohtaisesti. (M. Hagelin 2012.)

### 3 Asuntolainan osat

Asuntolainaan sitoudutaan pitkäksi aikaa, joten se kannattaa ottaa harkiten. Tässä opinnäytetyön osassa perehdytään asuntolainan eri osiin ja niihin valintoihin, joita lainanottaja tekee lainaan sitoutuessaan. Asuntolainasta maksetaan korkoa, joten eri korkovaihtoehtoihin kannattaa perehtyä huolella, sillä niiden kustannuksissa voi olla suuriakin eroja. Lainaa pitää myös lyhentää säännöllisesti, ja siihenkin on erilaisia vaihtoehtoja. Lainan saanti edellyttää myös vakuuksia, ja siihenkin perehdymme tässä opinnäytetyön osassa.

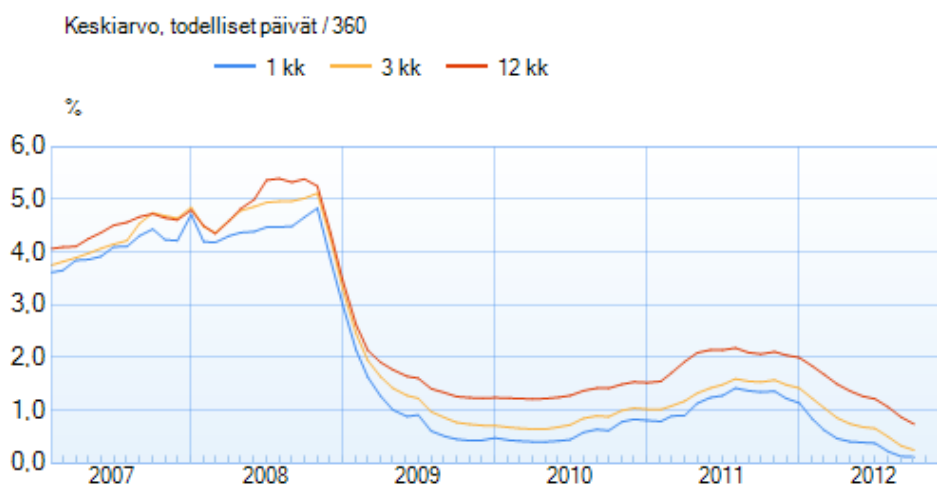
### 3.1 Lainan korko

Lainasta maksetaan aina korkoa, sillä korko on rahan hinta. Markkinoilla kysyntä, tarjonta ja tulevaisuudenodotukset määrittelevät minkä suuruinen korko on. (Anderson & Tuhkanen 2004, 155–156.) Asuntolaina voi olla joko vaihtuva- tai kiinteäkorkoinen. Vaihtuvakorkoinen tarkoittaa, että velan korko on sidottu johonkin viitekorkoon. Viitekorkoja ovat euribor- ja prime-korot.

Korot ovat tällä hetkellä hyvin alhaiset, esimerkiksi vuonna 2008 korot ovat vaihdelleet 4–5 % välillä ja tällä hetkellä korot ovat alle 2 %. Vallitseva markkinatilanne vaikuttaa suuresti korkotasoon, joten kannattaa varautua vaihtuvakorkoisen lainan ottaessa, että lainan korko voi vaihdella suurestikin laina-aikana.

#### 3.1.1 Euribor-korko

Euribor-korot ovat euroalueen rahamarkkinoiden viitekorkoja ja Euribor tulee sanoista Euro Interbank Offered Rate. Euriborit lasketaan päivittäin niin sanotun euribor-paneelin korkonoteerauksista. Paneelissa on tällä hetkellä 49 pankkia, ja Suomesta mukana on Nordea. Pankkien noteerauksista 15 % ylimmistä ja alimmista jätetään pois, ja jäljelle jäävistä lasketaan keskiarvo. (Nordea 2012a.) Euriboreja on eripituisia, esimerkiksi 3 kuukauden, 6 kuukauden ja 12 kuukauden euriborit. Näistä pankkilainaan valitaan yleensä 12 kuukauden euribor. Nämä ajanjaksot tarkoittavat, että korko pysyy sen ajan samana, ja jakson vaihtumishetkellä se määräytyy uudelleen koron noteerauksen mukaisesti. (Linnainmaa & Palo 2007, 84–85.)



Kuvio 2: Euriborkorot kuukausittain. (Suomen Pankki 2012a.)

Pankissa kaupataan mieluummin pitkiä korkoja, koska pankki saa niistä enemmän tuottoa. Asiakkaille pidempiä viitekorkoja mainostetaan sillä, että pitemmän viitekoron valinnut tietää

aina vuodeksi eteenpäin, paljonko joutuu korkoa maksamaan. Lyhyen koron, kuten 3 kuukauden euriborin, valinnut tietää korkokulunsa vain 3 kuukautta eteenpäin, jonka jälkeen se muuttuu. Lyhyt korko on kuitenkin tässä markkinatilanteessa ollut edullisempi valinta. Kolmen kuukauden euribor on ollut koko ajan 12 kuukauden euriboria halvempi viiden viime vuoden ajan. Lyhyen viitekoron valinnut on voinut säästää parissa vuodessa tuhansia euroja. (Laakso 2012b.)

Viime aikoina on kuitenkin uutisoitu, että pankit ovat luopumassa lyhimmistä viitekoroista asuntolainan korkoina. Yhden kuukauden euriboria ei luultavasti tarjota enää missään pankissa asuntolainan viitekorkona. 3 kuukauden euriboriaakaan ei voi enää valita asuntolainan koroksi kaikissa pankeissa. Lyhimmistä koroista on täydytty luopua, koska korot ovat nyt poikkeuksellisen alhaalla. Korkokate on ollut pankkien tärkein tulonlähde, ja nyt korkojen mataluuden myötä tulot ovat laskeneet. Pankkien vanhat asiakkaat, jotka ovat valinneet koroksi 3 kuukauden euriborin, saattavat nyt maksaa lainastaan korkoa vain 0,6–0,7 %, sillä euribori on nyt vain 0,2 % ja lainan, joka on myönnetty hyvän taloustilanteen aikana, marginaali on 0,4–0,5 % luokkaa. Pankit joutuvat maksamaan pitkäaikaisista lainoistaan markkinoilla paljon enemmän. (Lassila 2012a, B3.)

Korot vaihtuvat aina markkinatilanteen mukaan, ja se, että jokin on ollut pitkään tietyllä tavalla, ei tarkoita, että se olisi sitä jatkossakin. Vaikka 3 kuukauden euribor on ollut viisi viimeistä vuotta halvempi kuin 12 kuukauden euribor, ei se tarkoita sitä, että tilanne ei voisi muuttua. Sekään, että pankissa suositellaan jotain korkoa, ei tarkoita, että se olisi välttämättä kannattavin vaihtoehto lainanottajalle. Korkoihin kannattaa perehtyä itse ja valita sellainen, johon on tyytyväinen.

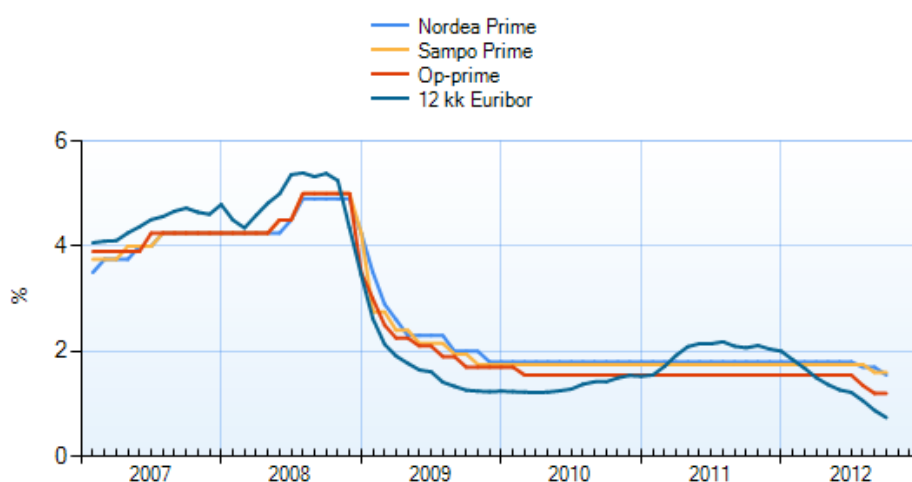
### 3.1.2 Prime-korko

Prime-koroilla tarkoitetaan pankkien omia korkoja, jotka seuraavat rauhallisesti markkinakorkoja (Linnainmaa & Palo 2007, 85). Korko muuttuu aina kyseisen pankin hallinnollisilla päätöksillä. Prime-korkoon sidottu laina seuraa markkinoita, mutta se tapahtuu hitaammin kuin kolmen kuukauden euriborissa, ja taas nopeammalla rytmillä kuin 12 kuukauden euriboriin sidotussa lainassa. (Rekonen 2002, 65.)

Prime-korko on alun perin kehitetty Yhdysvalloissa, jossa haluttiin palkita pankin suuria ja pitkäaikaisia asiakkaita tarjoamalla pankin omaa korkoa, joka oli markkinoiden muita korkoja edullisempi. Suomeen tullessaan prime-koron merkitys muuttui, sillä sitä ei enää tarjota alhaisella hinnalla asiakkaille, vaan sitä ainoastaan mainostetaan euriboria ”vakaampana” viitekorkona. Sitä se myös on, mutta useimmiten se on euriboreja kalliimpi vaihtoehto. Erojakaan

pankkien prime-korkojen välillä ei liiemmin ole, sillä pankit tarkkailevat toistensa korkoja ja mukailevat niitä. (Prime-korko 2011.)

Prime-korko reagoi hitaasti markkinoiden muutoksiin, ja euriboreissa tapahtuvat muutokset tulevat prime-korossa näkyviin vasta muutaman kuukauden kuluttua. Tilastollisesti kaikkein halvin korko on 3 kuukauden euribor, ja 12 kuukauden euriborkin on pitkällä aikavälillä osoittautunut prime-korkoa halvemmaksi. (Prime-korko 2011.) Korkokustannuksia laskettaessa pitää muistaa, että viitekoron päälle lisätään vielä pankin määrittämä lainamarginaali. Lainan lyhennystapakin vaikuttaa korkokuluihin (Nordea 2012b).



Kuvio 3: Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. (Suomen pankki 2012b.)

### 3.1.3 Kiinteä korko

Kolmas vaihtoehto asuntolainan koroksi on kiinteä korko, joka määräytyy laina-ajan mukaisesti kyseisen hetken raha- ja pääomamarkkinoiden korkotason pohjalta. Korko voi olla kiinteä koko laina-ajan tai erikseen sovitun lyhemmän ajan. Nordeassa kiinteän koron voi valita joko 3, 5, 10 tai 15 vuodeksi. (Nordea 2012a.) Lainan korko ei siis muutu tuona aikana, vaikka korot markkinoilla nousisivat tai laskisivat. Kiinteän koron etuna on siis varmuus, ja tiedät tarkalleen korkomenojen suuruuden. Pitkä korko toimii hyvin silloin, kun korkotaso on matalalla eikä suurta korkotason alenemista ole enää odotettavissa. (Rekonen 2002, 59.) Asuntolainan voi halutessaan jakaa kahteen eri osaan, ja maksaa toisesta osasta kiinteää ja toisesta vaihtuvaa korkoa. Tällä tavoin voi hyötyä kiinteän koron tuomasta turvasta ja samalla lyhentää vaihtuvakorkoista lainaa. (OP.)

Kiinteän koron valitessaan asuntolainanottajan kannattaa huomioida, että lainan ennaikaisesta maksamisesta voi syntyä kuluja. Pankki saa periä kärsimiään tappioita, jos niitä syntyy. Käytännön esimerkkinä tällainen tilanne voi syntyä, jos asiakas on ottanut 90 000 euron asun-

tolainan ja sitonut sen 10 vuoden kiinteään korkoon, joka olisi 2,9 %. Lainanottaja kuitenkin päättää maksaa lainan takaisin jo 6 vuoden kuluttua. Tällöin laina-aikaa on jäljellä vielä 4 vuotta, jolloin pankki katsoo, onko 4 vuoden korko yli vai alle 2,9 %. Korkotason mentyä alaspäin, vaikkapa 0,4 %, pankki pystyy sijoittamaan aikaisemmin 2,9 % lainaamansa rahan enää 2,5 %:lla. Asiakas joutuu tällöin maksamaan pankille jäljellä olevalta kiinteän koron jaksolta, eli 4 vuodelta, tämän erotuksen. Vuodessa 0,4 % 90 000 eurosta on 360 euroa ja neljässä vuodessa se on 1440 euroa. (Varpela 2010.) Jotta luotonantajalla olisi oikeus periä korvauksia, Kuluttajasuojalaki (7 luku 29 §) edellyttää, että luottoa on myönnetty yli 20 000 euroa.

#### 3.1.4 Todellinen vuosikorko

Todellisella vuosikorolla tarkoitetaan sitä summaa, jonka lainanottaja todellisuudessa joutuu lainastaan maksamaan. Summassa on otettu huomioon lainan koron lisäksi kaikki lainasta perittävät toimituskulut ja -palkkiot. Todellisen vuosikoron avulla helpotetaan lainatarjouksien vertailua, sillä erinäiset kulut ja palkkiot vaihtelevat pankeittain. (Linnainmaa & Palo 2007, 85–86.) Pelkkä korko ei siis kerro lainan hintaa, vaan todelliseen vuosikorkoon kannattaa kiinnittää huomiota lainatarjouksia vertaillessa (Erjanti 2005, 59).

#### 3.1.5 Korkomarginaali

Todellisen vuosikoron lisäksi lainatarjouksessa kannattaa huomioida korkomarginaali. Korkomarginaalilla tarkoitetaan sitä prosenttiyksikkömäärää, joka lisätään lainan viitekorkoon. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.) Tämä lainasta maksettava marginaali on pankin perimä kate lainasta, ja se on sisällytetty lainan todelliseen vuosikorkoon. Lasketaan esimerkkinä, että pankista myönnetään asuntolaina 1,8 % euribor-korolla ja siihen lisätään pankin omaa marginaalia 0,9 % verran. Tämä tarkoittaa, että maksat korkoa 2,7 %. (Asuntolainalaskuri 2010.)

Korkomarginaali myönnetään asiakaskohtaisesti, joten siitä kannattaa neuvotella (Linnainmaa & Palo 2007, 86). Hyvät pankkisuhteet ja paljon varallisuutta omaava henkilö maksaa yleensä pienemmän marginaalin kuin epävakaammassa taloudellisessa tilanteessa oleva. Tämä johtuu siitä, että tällainen henkilö on pienempi lainariski pankille. Rahaa lainatessaan pankki ottaa aina lainanantajan rahoitusriskin, josta sen täytyy saada korvaus. Marginaaliin vaikuttavat lainanottajan lisäksi myös yleinen talous- ja työllisyystilanne. (Asuntolainalaskuri 2010.)

Asuntolainojen keskimääräinen korkomarginaali on tällä hetkellä noin 1,4 %. Vuonna 2008 marginaali oli alimmillaan 0,4 %. On todennäköistä, että lainamarginaali nousee edelleen, ja voi olla vuonna 2013 jo 1,7 %. (Kalliosaari 2012, A04) Pankkien marginaalit ovat nousseet viime syksystä lähtien. Marginaaleja on nostettu, koska pankkien vakavaraisuusvaatimukset ovat kiristyneet, ja pankkien oma tilanne on vaikeutunut. Pankkien tilannetta vaikeuttaa se, että

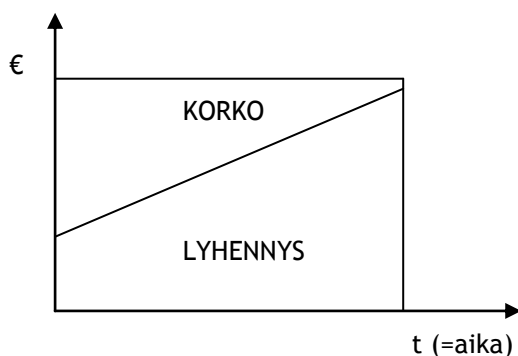
kotitalouksien maksukyky on heikentynyt, ja tämä on lisännyt pankkien riskiä. Lisäksi pankit maksavat talletuksista euriboria korkeampaa korkoa, joten pankit ovat joutuneet nostamaan myymänsä rahan hintaa. (Manninen 2012.)

### 3.2 Lainan lyhennys

Lainanhakija voi valita lainan lyhennystavan käytännössä kolmesta eri vaihtoehdosta. Nämä lyhennystavat ovat annuiteetti, tasalyhennys sekä kiinteä tasaerä. Kaikissa näissä vaihtoehdoissa maksuerät koostuvat lainan lyhennyksistä, koroista sekä lainanrahoittajan palvelumaksuista. Lyhennystavoissa on eroja siinä, kuinka nopeasti lainapääomaa lyhennetään ja millä tavoin lainan kokonaiskustannukset muuttuvat lainan viitekoron muuttuessa. (Finanssivalvonta 2010.)

#### 3.2.1 Kiinteä tasaerä

Tasaerä on yleisimmin valittu lyhennystapa (Rekonen 2002, 21). Tasaerälainassa lainan lyhennyksen maksuerät ovat aina samansuuruiset koko laina-ajan. Viitekoron suuruuden vaihdeltaessa, maksuerä pysyy samana, mutta laina-aika muuttuu. (Finanssivalvonta 2010.) Kuten kuviossa 4 huomaa, koron osuus maksuerässä on alussa suurempi, ja se pienenee sitä mukaa, kun laina lyhenee. Jos lainalle ottaa pitkän laina-ajan ja omarahoitusosuus on pieni, korkotason nousu saattaa pidentää laina-aikaa hyvinkin paljon (Rekonen 2002, 21).



Kuvio 4: Tasaerä

Esimerkki: Henkilö ottaa 90 000 € lainan, ja laina-ajaksi tulee 20 vuotta. Kokonaiskorko olisi 4,5 %. Näillä tiedoilla otetun lainan tasaerä olisi 569,38 €/kk. Tasaerän pystyy laskemaan Excelin MAKSU-funktion avulla, kun tietää kuukausikoron ( $4,5\% / 12 = 0,38\%$ ), tasaerien määrän ( $20 \cdot 12 = 240$ ) ja lainan määrän (90 000). Taulukosta 1 näkee kuinka laina lyhenee, ja millä tavoin kuukausittain maksettava maksuerä jakaantuu koron ja itse lainan lyhennyksen suhteen. Taulukossa 1 on esitettyä 12 ensimmäistä lyhennyserää, ja selvitetty paljonko lainaa on vuoden päästä jäljellä (87 159 €).

	<b>Lainan määrä (€)</b>	<b>90 000</b>		
	<b>Korkokanta (%)</b>	<b>4,5 %</b>		
	<b>Korkojaksot</b>	<b>240</b>		
<b>Erä</b>	<b>Lainaa jäljellä (€)</b>	<b>Tasaerä (€)</b>	<b>Korko (€)</b>	<b>Lyhennys (€)</b>
1	90 000,00	569,38	337,50	231,88
2	89 768,12	569,38	336,63	232,75
3	89 535,37	569,38	335,76	233,62
4	89 301,75	569,38	334,88	234,50
5	89 067,25	569,38	334,00	235,38
6	88 831,87	569,38	333,12	236,26
7	88 595,61	569,38	332,23	237,15
8	88 358,46	569,38	331,34	238,04
9	88 120,43	569,38	330,45	238,93
10	87 881,50	569,38	329,56	239,82
11	87 641,68	569,38	328,66	240,72
12	87 400,95	569,38	327,75	241,63
13	87 159,33			

Taulukko 1: Tasaerälainan maksutaulukko ensimmäisen vuoden ajalta

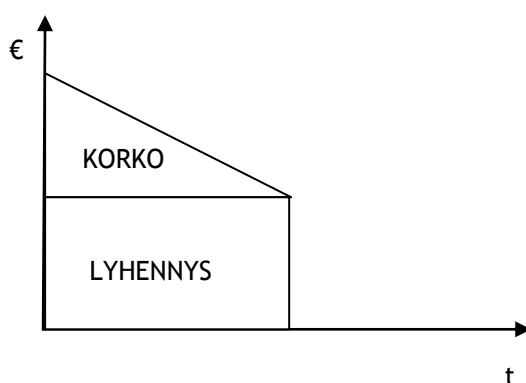
### 3.2.2 Annuiteetti

Annuiteettilainassa lainaa lyhennetään samansuuruisina maksuerinä, jotka sisältävät itse lainan lyhennyksen sekä koron. Kun korko muuttuu, maksuerän suuruus muuttuu sen mukana, mutta laina-aika sen sijaan ei muutu. (Finanssivalvonta 2010.) Annuiteettilainassa on samanlainen rakenne kuin tasaerässä (Kuvio 4). Ero annuiteetti- ja tasaerälainassa on se, että koron muuttuessa annuiteettilainassa maksuerä tarkistetaan ja tasaerälainassa se pysyy samana. (Rekonen 2002, 21–22.)

Annuiteettilainasta laskettava esimerkki olisi samanlainen kuin tasaerälainassa ja siitä tulisi täsmälleen samanlainen taulukko. Ainoastaan koron vaihtuessa näissä tulisi eroja. Tasaerälainassa maksuerä pysyisi samana, koron ja lyhennyksen suhde vain muuttuisi, kuten se muuttuu muutenkin laina-ajan edetessä. Koron noustessa koron osuus maksuerästä kasvaisi, ja koron laskiessa se taas pienenesi. Annuiteettilainassa taas koron vaihtuessa tehtäisiin uusi maksusuunnitelma, ja muutettaisiin maksuerän suuruutta. Annuiteettilainassa ei siis olisi sitä pelkoa, että laina muuttuisi ikuisiksi lainaksi korkojen nousun myötä, koska annuiteettilainassa pidetään laina-ajasta kiinni.

### 3.2.3 Tasalyhennys

Tasalyhennyslainassa lainapääoma on jaettu koko laina-ajalle yhtä suuriin osiin. Kuukausimaksut laina-ajan alussa ovat suuremmat kuin kahdessa edellisessä vaihtoehdossa. Lainapääoma lyhenee nopeammin kuin annuiteetti- tai tasaerälainassa, ja kuukausimaksut pienenevät laina-ajan kuluessa. Kokonaiskuluiltaan tämä on edullisin vaihtoehto, mutta rankin maksaa. Tämä on myös pieniriskisin vaihtoehto, jos vain lainan alkuvaiheessa selviytyy kuukausierien maksusta. (Rekonen 2002, 21–22.)



Kuvio 5: Tasalyhennys

Esimerkki: Otetaan sama esimerkki kuin tasaerälainassa, jotta niiden vertaaminen olisi helpompaa. Henkilö ottaa siis 90 000 euron lainan, 4,5 % kokonaiskorolla ja laina-aika on 20 vuotta. Lainan lyhennyksen määräksi tulee tässä tapauksessa 375 €/kk.

Erä	Lainaa jäljellä (€)	Korko (€)	Lyhennys (€)	Maksuerä (€)
1	90 000	337,50	375	712,50
2	89 625	336,09	375	711,09
3	89 250	334,69	375	709,69
4	88 875	333,28	375	708,28
5	88 500	331,88	375	706,88
6	88 125	330,47	375	705,47
7	87 750	329,06	375	704,06
8	87 375	327,66	375	702,66
9	87 000	326,25	375	701,25
10	86 625	324,84	375	699,84
11	86 250	323,44	375	698,44
12	85 875	322,03	375	697,03
13	85 500			

Taulukko 2: Tasalyhennyslainan maksutaulukko ensimmäisen vuoden ajalta



Taulukosta 2 näkee hyvin, että tasalyhennyslainassa lyhennys pysyy aina samana, ja maksuerä ja korko sen sijaan vaihtelevat. Tasaerälainassa taas maksuerä, eli summa, jonka lainanottaja kuukausittain maksaa, pysyy aina samana, mutta korko ja lainan lyhennys vaihtelevat. Maksuerät ovat tasalyhennyslainassa koko vuoden korkeammat kuin tasaerälainassa. Lainaa sen sijaan on tasalyhennyslainassa vähemmän jäljellä kuin tasaerälainassa, kun vuosi on kulunut. Tasalyhennyslainaa on lyhennetty 1 659 € enemmän kuin tasaerälainaa. Korkokulut ovat tasalyhennyslainassa pienemmät, koska jäljellä olevaa lainaa, josta korkoprosentti lasketaan, on vähemmän.

### 3.3 Lainan vakuudet

Lainan saanti edellyttää vakuuksia, sillä pankki tarvitsee niitä sen varalle, että maksusuunnitelma ei toteudukaan. Ostettava asunto käy vakuudeksi yksinään, jos lainanottajalla on säästössä osa asunnon hinnasta. Asunnon vakuusarvo on noin 70 % kauppahinnasta, mikä tarkoittaa, että asunnon ostajalla täytyisi olla säästössä 30 % asunnon hinnasta, jotta pelkästään ostettava asunto riittäisi vakuudeksi. Jollei pelkkä asunto riitä vakuudeksi, kannattaa selvittää onko valtioneuvosto mahdollinen. Valtioneuvoston saanti edellyttää 15 % omarahoitusosuutta. Muutoin lainan pantiksi on annettava joko omaa omaisuutta, jonkun muun omaisuutta tai saatava joltakulta takaus vakuudeksi. (Erjanti 2005, 56; Finanssivalvonta 2011; Linnainmaa & Palo 2007, 88; Ara 2011.)

## 4 Muut asuntolainan ottamiseen liittyvät asiat

Asuntolainaa otettaessa kannattaa huomioida muitakin asioita kuin vain korkokulut, lainanlyhennykset ja vakuudet. Verotus kannattaa ainakin muistaa, sillä osan korkokuluista pystyy vähentämään verotuksessa. Asunnon ostoon liittyy myös varainsiirtovero, jota ensiasunnon ostaja ei kuitenkaan yleensä joudu maksamaan. Ennen asuntolainan ottoa kannattaa pohtia mahdollisuutta, että velan maksaakin ennen laina-ajan päättymistä ja keskustella siitä lainaneuvotteluissa. Nuoren ensiasunnon ostajan kannattaa muistaa myös asp-järjestelmä ja harkita mahdollisuutta, että säästää sen kautta rahaa ensiasunnon ostoon. Tämä siis siinä tapauksessa, että lainanotto ei ole ajankohtainen juuri nyt, koska on kyse rahan säästämisestä ennen lainan ottoa.

### 4.1 ASP-järjestelmä

Asp-järjestelmän avulla on tarkoitus helpottaa nuorten ensimmäisen asunnon hankintaa. Asp-järjestelmään mukaan pääsemiseksi tarvitsee olla 18–30-vuotias. Pankin kanssa tehdään aspsäästösopimus ja avataan asp-säästötili. Tälle tilille säästetään 10 % asunnon hinnasta tai asptallettajan omistukseen tulevan osuuden hinnasta, ja tämä asunnon osuus pitää olla vähintään

50 %. Kun säästötavoite on saavutettu, pankki myöntää asp-korkotukilainan, edellyttäen, että asunto tulee omaan vakituiseen asumiskäyttöön. (Valtiokonttori 2012; Linnainmaa & Palo 2007, 87.)

Korkotukilainojen enimmäismääriä on rajoitettu kuntaryhmittäin seuraavasti:

1. Helsinki	145 000 euroa
2. Espoo, Vantaa, Kauniainen	125 000 euroa
3. Muut kunnat	100 000 euroa

Laina-aikakin voi olla enintään 25 vuotta. Lainan korko ja takaisinmaksuehdot neuvotellaan pankin kanssa. Pankin täytyy kuitenkin myöntää korkotukilaina alhaisemmalla korolla kuin muissa myöntämissään ensiasuntolainoissa. Valtio auttaa asp-lainan hankkijaa korkojen maksussa 10 ensimmäisen lainavuoden aikana. Tukea maksetaan 70 % lainan koron siltä osalta, joka ylittää 3,8 % lainan jäljellä olevasta pääomasta. Kokonaiskoron ollessa esimerkiksi 4,3 %, korkotukea maksetaan 0,35 %. Maksetun koron osuudelta voi hyödyntää korkojen vähennysoikeutta verotuksessa. (Ympäristöhallinto 2010.) Valtio tukee asp-järjestelmää myös siten, että asp-tilillä olevista säästöistä maksettava korko on osittain verovapaata ja siten, että lainalle saa tarvittaessa osittaisen valtioneuvoston takauksen (Säntti 2012, 10).

#### 4.2 Velan enneaikainen maksaminen

Asuntolainan voi maksaa pois koska tahansa. Euribor- tai prime-sidonnaisen lainan enneaikaisesta maksamisesta ei koidu ylimääräisiä kuluja (ks. 3.1.3 kiinteä korko). Tämä koskee ainoastaan koko velan enneaikaista maksua eikä lainan ylimääräisiä lyhennyksiä. Lainaneuvotte- luissa voi kuitenkin ottaa asian esille ja sopia pankin kanssa, että lainanottajalla olisi oikeus tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä kuluitta. (Linnainmaa & Palo 2007, 87.)

#### 4.3 Korkokulun vähennys verotuksessa

Asuntolainan verot on saanut aikaisemmin vähentää verotuksessa kokonaan. Korkovähennyksen määrä kuitenkin pienenee lähivuosina, ja vuodesta 2014 lähtien korkoja saa vähentää enää 75 %. Jotta asuntolainan korkoja ylipäätään saisi vähentää verotuksessa, tulee asunnon olla verovelvollisen tai hänen perheensä vakituinen asunto. (Vero 2012a.)

Asuntolainan korkojen maksuvuosi	Koroista saa vähentää
2011	100%
2012	85%
2013	80%
2014–	75%

Taulukko 3: Asuntolainan korkovähennyksen määrä (Vero 2012a.)

Tällä hetkellä asuntolainan koroista voi vähentää 85 % verotuksessa. Tämä vähennys tapahtuu ensisijaisesti pääomatuloista. Jos pääomatuloja ei kuitenkaan ole, 30 % koroista voidaan vähentää ansiotulojen verosta. Ensiasunnon ostajat voivat pääomatulojen puuttuessa vähentää 32 % koroista ansiotulojen verosta. Tuo ylimääräinen 2 % voidaan vähentää enintään ensiasunnon käyttöönottovuodelta sekä 9 seuraavalta vuodelta. (Vero 2012b.)

”Jos pääomatuloista tehtävät vähennykset ovat suuremmat kuin pääomatulot, syntyy alijäämä. Osan siitä saa vähentää ansiotulojen veroista alijäämähyvityksenä. Alijäämähyvitys on 30 % pääomatulolajin alijäämästä.” (Vero 2012c.) Alijäämähyvitykselle on laissa määrätty yläraja, se voi olla enimmillään 1400 €. Puolisoilla alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 2800 €. Alijäämähyvityksen yläraja nousee, jos kotitaloudessa on alaikäisiä lapsia. Yhdestä alaikäisestä lapsesta tulee lapsikorotusta 400 €, ja kahdesta tai useammasta lapsesta lapsikorotus on 800 €. (Vero 2012b.) Pariskunta, jolla on kaksi tai enemmän lasta, voi vähentää alijäämähyvityksenä ansiotulojen verotuksessa enimmillään yhteensä 3600 €.

Esimerkki: Henkilö on maksanut vuodessa asuntolainan korkoja 2 000 €. Hän voi vähentää pääomatulon verotuksessa korkoa 1700 € ( $2\,000 \cdot 85\%$ ). Hänellä ei kuitenkaan ole pääomatuloja. Ansiotulon verotuksessa hän voi vähentää alijäämähyvityksenä 510 € ( $30\% \cdot 1700$ ).

#### 4.4 Varainsiirtovero

Asunnon oston yhteydessä joutuu maksamaan varainsiirtoveroa valtiolle. Veron suuruus on tietty prosenttiosuus kauppahinnasta. Jos kyseessä on osakehuoneisto, varainsiirtovero on 1,6 % kauppahinnasta. Vuonna 2013 varainsiirtovero nousee 2,0 %:iin. Omakotitalon tai muun kiinteistön oston yhteydessä varainsiirtovero on 4 % kauppahinnasta. Veron maksusta vastaa asunnon ostaja, ellei kauppakirjassa ole toisin sovittu. Veroa maksetaan vuodesta 2013 lähtien asunnon velattomasta hinnasta (myyntihinta + asuntokohtainen velka). (Vero 2010; Huolman-Lakari 2011, 11–12; HS 2012.)

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa tietyin edellytyksin. Edellytetään, että verovelvollinen:

- on hankkinut vähintään puolet asunnosta, oli kyse sitten asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai kiinteistön asuinrakennuksesta
- käyttää tai ryhtyy käyttämään kyseistä asuntoa omana vakituksena asuntonaan
- ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta mistään asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista ja
- on iältään vähintään 18 vuotta mutta ei 40 vuotta ennen luovutuskirjan allekirjoittamista. (Huolman-Lakari 2011, 24.)

## 5 Maksuvaikeudet

Lainan saanti edellyttää, että lainanottajalla on kyky maksaa lainan lyhennykset ja korot. Tulojen pitäisi olla säännölliset, ja rahaa jäädä lainanhoitokulujen jälkeen myös elämiseen. Henkilön pitää laskea omat tulonsa ja menonsa mahdollisimman totuudenmukaisesti. Jos henkilöllä on aikaisempia luottoja, niiden hoitokulut pitää myös ottaa huomioon. Mahdolliset panttaus- ja takaussitoumukset, joihin lainanottaja on sitoutunut, pitää myös huomioida, koska ne saattavat myöhemmin johtaa maksuvelvollisuuteen. (Erjanti 2005, 54.)

Otettavan lainan suuruutta miettiessä voi hyödyntää pankkien lainalaskureita. Laskureiden avulla voi laskea, minkä kokoisen lainan kuukausimaksuja lainanottaja pystyy maksamaan. Hyvänä ohjenuorana voi pitää sitä, että lainanhoitokulut saisivat olla enintään noin 40 % kotitalouden kuukausinettotuloista. Lainanhoitokykyä laskiessa kannattaa huomioida, että korkokulut saattavat nousta laina-ajan kuluessa, ja varmistaa, että kuukausimaksut eivät nouse silloin liian suuriksi. (Erjanti 2005, 54–55.)

Paras tapa välttää ylivelkaantumista on suunnitella ja hallita omaa taloutta (Erjanti 2005, 54). Säästöpankin säästöbarometrin mukaan vain 46 % suomalaisista suunnittelee omaa talouttaan yli puolen vuoden tähtäimellä. Usko omaan talouteen on myös heikko, 23 % uskoo oman talouden heikkenemiseen. Rahaa jää säästöön 69 %:lla suomalaisista. Noin puolet suomalaisista pystyisi säästämään yli 100 euroa kuukaudessa ja haluakin löytyisi, mutta vain 28 % tekee niin. Löytyy myös suuri osa, 31 % suomalaisista, jotka eivät säästä ollenkaan. 8 % näistä on sellaisia, jotka eivät edes haluaisi säästää, ja heidän osuutensa on kasvussa, sillä vuonna 2010 heitä oli vain 4 %. (Säästämisbarometri 2012.)

Jos lainanmaksukyky huononee, pitää aina heti ottaa yhteys lainanrahoittajaan. Jos maksukyvyn heikkeneminen on tilapäistä, pankista myönnetään lyhennysvapaata. Jos tilanne on pysyvä, etsitään muita ratkaisuja. Pahimmassa tapauksessa asunto joudutaan myymään. Helpoin vaihtoehto silloin on, että asiakas myy asuntonsa itse. (M. Hagelin 2012.)

Mahdollisiin maksuvaikeuksiin voi varautua ottamalla takaisinmaksuturvan tai säästämällä rahaa. Moni asuntolainanottaja hankkii itselleen takaisinmaksuturvan. Maksuvaikeuksien tullessa takaisinmaksuturva maksaa enintään 12 kuukauden ajalta lainanlyhennyserät. Kuolemantapauksessa takaisinmaksuturva maksaa asuntolainan kokonaan pois. Halvin vaihtoehto on säästää rahaa yllättäviä tilanteita varten. Rahaa ei säästöön hetkessä kerry, joten säästäminen kannattaa aloittaa jo aikaisessa vaiheessa. (M. Hagelin 2012.)

## 6 Muut omistusasuntojen rahoitusmuodot

Perinteisen pankista otettavan asuntolainan lisäksi on tarjolla useita erilaisia rakennuttajien kehittelemiä omistusasuntojen rahoitusratkaisuja. Näillä rakennuttajien tarjoamilla vaihtoehdoilla yhteistä on se, että omistusasumiseen pääsee kiinni maksamalla pieni kauppahintaosuus, ja loppuosa muodostuu taloyhtiön sekä asukkaan henkilökohtaisesta lainasta. (Linnainmaa & Palo 2007, 225.)

Tyypillistä on tällä hetkellä, että tällaisessa ratkaisussa lainaosuus onkin kokonaisuudessaan taloyhtiön. Asunnonostaja maksaa tällöin huoneistoonsa kohdistuvaa lainaosuutta taloyhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa. Tällaisissa rahoitusmalleissa kannattaa olla tarkkana, että tietää, millä tavoin ratkaisussa menetellään niissä tapauksissa, kun joku osakkeenomistaja laiminlyökin oman velkansa maksun. Usein voi olla, että asunnonostaja joutuu osakkeenomistajana epäsuorasti vastuuseen muiden osakkeenomistajien laiminlyönneistä maksaa rahoitusvastiketta. Rakennuttajat ovat pyrkineet turvaamaan osakkeenomistajat tällaisten tilanteiden varalle erilaisin vakuusjärjestelyin, mutta niihin kannattaa perehtyä huolella ja verrata eri rakennuttajien ratkaisuja keskenään. (Linnainmaa & Palo 2007, 225–226.)

Huomion arvoista on myös se, että osakkeenomistajalla on oikeus vähentää verotuksessa vain omista nimissä olevan asuntolainan korkoja. Yhtiövastikkeen yhteydessä maksettavan yhtiölainan korkoa ei siis voi vähentää verotuksessa. Asunnon kokonaishinta on tämän vuoksi yleensä korkeampi kuin perinteisessä omistusasunnossa. (Linnainmaa & Palo 2007, 226–227.)

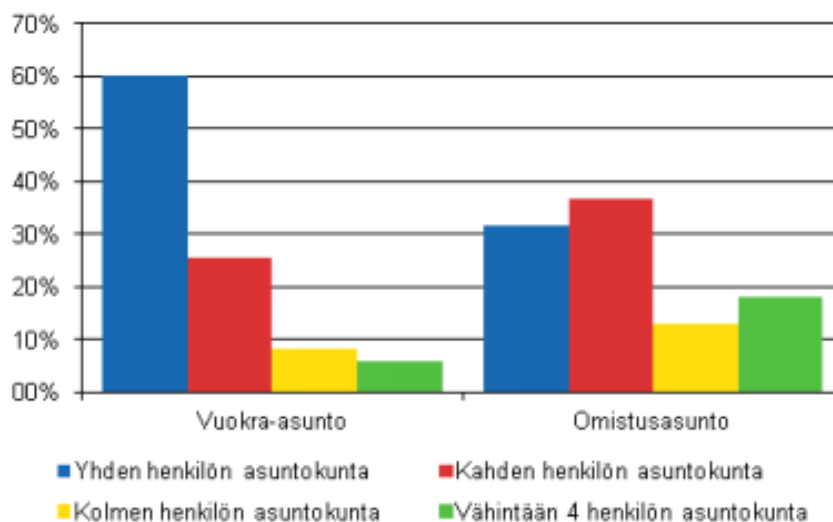
Hyvänä puolena tällaisessa omistusasunnon hankintamallissa on se, että yleensä asunnon omistukseen pääsee kiinni pienemmällä pääomalla kuin perinteisessä omistusasunnossa. Huonoina puolina taas oli kuten edellä mainittu se, että saattaa joutua epäsuorasti vastaamaan muiden laiminlyönneistä ja maksamaan ylimääräisiä kuluja, ja toisena se, että vain omista nimissä olevan asuntolainan korot voi vähentää verotuksessa. (Linnainmaa & Palo 2007, 227.)

## 7 Muut omistusmuodot

Tarjolla on erilaisia asumismuotoja, ja niistä pitää kunkin valita omiin elinolosuhteisiinsa so- piva. Omistusasumisesta haaveillaan, mutta kaikilla ei ole siihen varaa. Silloin yleisin vaihto- ehto on asua vuokralla, mutta on myös muita vaihtoehtoja, joihin perehdytään tässä opinnäy- tetyön osassa.

### 7.1 Vuokralla asuminen

Neljäsosa suomalaisista asuu vuokralla. Erityisesti nuoret suosivat vuokra-asumista. 86 % vuok- ra-asunnossa asuvista oli yksin tai kaksin asuvia henkilöitä, omistusasunnossa asuvista vastaa- va osuus oli 69 %. (Tilastokeskus 2012, 5–7.) Tästä voi päätellä, että Suomessa asuntokunnat ovat melko pieniä, suurin osa asuu yksin tai kaksin. Ehkä sitten ostetaan oma asunto, kun per- hekoko kasvaa, jos varallisuus riittää.



Kuvio 6: Asuntokuntarakenne vuokra- ja omistusasunnoissa asuntokunnan koon mukaan 2011 (Tilastokeskus 2012, 6.)

Vuokra-asumisessa etuna on se, että siihen ei tarvita isoa pääomaa. Ei tarvita suuria säästöjä ja lainoja. Vuokra-asunnoista on joillakin paikkakunnilla kuitenkin pulaa, ja vuokratkin saat- tavat olla varsin korkeat. Kun vuokratulot lähenevät omistusasunnon kuluja, on kannattavam- paa ostaa oma asunto. Etu vuokralla asumisessa on myös se, että vuokralaisen ei tarvitse kan- taa riskiä asunnon arvon alenemisesta tai mahdollisista rakennusvirheistä, sillä ne ovat asun- non omistajan riskeinä. Vuokra-asunnosta pääsee muuttamaan pois melko vaivattomasti ja lyhyellä irtisanomisajalla, mutta yhtä helppoa ja nopeaa ei ole omistusasunnon myynti. (Hau- tala 2001, 77–78.)

## 7.2 Asumisoikeusasuminen

Suomessa on noin 1 % asumisoikeusasuntoja, niitä löytyy ainakin suurimmilta paikkakunnilta. Asumisoikeusasumisessa asunnon hankkija maksaa yleensä 15 % asunnon hankintahinnasta, jotta saa oikeuden asua siellä. Tätä osuutta ei voi kasvattaa, eikä asuntoa voi myöskään lunastaa omaksi. (Linnainmaa & Palo 2007, 211.) Kun henkilö haluaa luopua tästä asumisoikeusasunnosta, tämä 15 % maksetaan takaisin rakennuskustannusindeksillä korjattuna, ja asunnon irtisanomisaika on 3 kuukautta (Asuntosäätiö 2012).

Asumisoikeusasuntoa voivat hakea kaikki 18 vuotta täyttäneet henkilöt, joilla ei ole paikkakunnalla asumistarpeen tyydyttävää omistusasuntoa, ja joilla ei ole varallisuutta sellaisen hankkimiseen. Omaisuusrajat eivät koske 55 vuotta täyttäneitä henkilöitä. (Asuntosäätiö 2012.) Asuntoa tulee käyttää omana vakituksena asuntona, ja siitä saa luovuttaa enintään puolet jonkun toisen käytettäväksi esimerkiksi alivuokrasopimuksella. Väliaikaisesti huoneiston saa luovuttaa toisen käytettäväksi, jos asumisoikeuden haltija joutuu esimerkiksi työn tai opintojen vuoksi oleskelemaan toisella paikkakunnalla. Jos huoneisto luovutetaan pidemmäksi ajaksi toisen käytettäväksi, edellytetään, että talon omistajalla ei ole mitään perusteltua syytä vastustaa tätä hallinnan luovutusta. (Linnainmaa & Palo 2007, 211.)

Asumisoikeusasunnossa asuvan on maksettava kuukausittain käyttövastiketta. Tämä vastike on korkeampi kuin omistusasunnon hoitovastike, sillä käyttövastikkeella katetaan talon hoitokulujen lisäksi myös pääomakuluja. Asumisoikeus huoneistoon säilyy, kunhan käyttövastike maksetaan. Talon omistajan vastuulla on pitää huoneisto sellaisessa kunnossa kuin asumisoikeuden haltija voi kohtuudella edellyttää. (Linnainmaa & Palo 2007, 211–212.)

Jos asumisoikeuden haltija haluaa tehdä asuntoon jotain kunnossapito- tai muutostöitä, pitää hänen ilmoittaa siitä asunnon omistajalle, ja saada hänen hyväksyntänsä näille töille. Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada kohtuullinen korvaus asunnon omistajalta, jos hän on omistajan luvalla tehnyt asuntoon jotain tarpeellisia kunnossapitotöitä. Jos työt on tehty ilman etukäteislupaa, ei niistä ole oikeutta saada mitään korvausta. (Linnainmaa & Palo 2007, 212.)

Asumisoikeusasuntoa haetaan kunnalta, josta hakija saa järjestysnumeron. Numeron saannin jälkeen, ilmoitaudutaan asumisoikeusasuntoja tarjoavalle taholle, ja kerrotaan mistä kohteesta ja minkälaisesta asunnosta ollaan kiinnostuneita. Asumisoikeuden saanti määräytyy saadun järjestysnumeron perusteella. (Asuntosäätiö 2012.) Lisäksi tarjolla voi olla vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja, joita kunnan jonotusmenettelyt eivät koske (Linnainmaa & Palo 2007, 213).

Asunnon hallinta perustuu asumisoikeussopimukseen, jonka talon omistaja ja asumisoikeuden haltija tekevät keskenään. Sopimuksessa määritellään asumisoikeusmaksu, käyttövastike ja muut ehdot. Talon omistaja pystyy purkamaan tämän asumisoikeussopimuksen samanlaisin perustein kuin vuokranantaja pystyisi purkamaan vuokrasopimuksen vuokralaisen laiminlyöntien vuoksi. Purkuperusteita olisivat esimerkiksi käyttövastikkeen maksamisen laiminlyönti, häiritsevän elämän viettäminen tai huoneiston hoidon laiminlyönti. (Linnainmaa & Palo 2007, 213–214.)

Hyvä puoli asumisoikeusasumisessa on se, että asunnon saa omistusasuntoa pienemmällä pääomalla. Vuokra-asumiseen verrattuna etuna on se, että asumisoikeuden haltijaa ei voida irtisanoa eikä asumisoikeus voi olla määräaikaista. Ei voida kuitenkaan unohtaa, että asumisoikeussopimus voidaan purkaa edellisessä kappaleessa kerrotuista syistä. Huonona puolena asumisoikeusasumisessa on se, että käyttövastikkeet ovat varsin korkeita, kun niitä vertaa omistusasuntojen hoitovastikkeisiin. (Linnainmaa & Palo 2007, 215.)

### 7.3 Osaomistusasuminen

Osaomistusasuntojen tarkoituksena on madaltaa kynnystä päästä omistusasumiseen kiinni. Osaomistukseen tarvitaan pieni pääoma, jonka asukas sijoittaa asuntoon. Asukas saa omistukseensa sijoitustaan vastaavan osuuden asunnosta. Esimerkiksi jos asukkaalla on sijoittaa 30 % asunnon hankintahinnasta, hän hallitsee tätä osuutta ja loput 70 % jää rakennuttajan omistukseen. (Linnainmaa & Palo 2007, 217; Ympäristöhallinto 2011.)

Asukas asuu asunnossa ensin vuokralla, mutta rakennuttajasta riippuen asunnon voi lunastaa kokonaan omaksi joko vuokra-aikana tai vuokra-ajan päätyttyä, jos asukas siis haluaa asunnon kokonaan omistukseensa. Osaomistusasuntoja on rahoitettu valtion tuella sekä vapaarahoitteisesti. (Linnainmaa & Palo 2007, 217; Ympäristöhallinto 2011.) Kuten kaikissa asumismuodoissa tässäkin kannattaa olla tarkkaavainen sopimusta tehdessä, ja perehtyä sopimuksen ehtoihin huolella ennen allekirjoittamista (Linnainmaa & Palo 2007, 217).

## 8 Yhteenveto

Asuntolainaa hakevan kannattaa muistaa, että mitä enemmän on rahaa säästössä, sitä halvemmaksi lainan otto tulee. Kaikkea omaisuutta ei asuntoonkaan välttämättä kannata laittaa, sillä yllättävien tilanteiden varalle kannattaa olla säästöjä. Lainaehdot laaditaan asiakaskohteisesti, joten kaikkien laina ei ole yhtä kallis tai halpa. Ensisijaisesti lainaneuvotteluissa arvioidaan hakijan takaisinmaksukykyä, johon vaikuttaa tietenkin hakijan tulot ja työpaikan pysyvyys.



Asuntolainasta maksetaan korkoa, joka voi olla joko vaihtuva tai kiinteä. Vaihtuvia korkoja ovat euribor- ja prime-korot. Euribor-korkoja on eripituisia, joista pisin on 12 kuukauden euribor ja tällä hetkellä lyhin asuntolainaan valittava korko on 3 kuukauden euribor. Pituudet tarkoittavat, että korko vaihtuu aina sen ajanjakson välein. Euribor korot ovat tällä hetkellä halvimpia vaihtoehtoja, mutta markkinat muuttuvat koko ajan ja tulevaisuudesta ei kukaan tiedä. Koko laina-ajalle valittu kiinteä korko on ainut vaihtoehto, jossa korkokulut tiedetään varmasti koko laina-ajalle. Vaihtuvakorkoisen lainan ottaessa täytyy varautua siihen, että korot muuttuvat laina-ajan kuluessa. Täytyy varautua korkojen noususta aiheutuvaan kulujen nousuun.

Lainatarjouksia vertaillessa kannattaa kiinnittää huomiota lainan kokonaiskorkoon. Pankit ve-loittavat lainoista erinäisiä muita kuluja, joiden suuruudet vaihtelevat pankeittain. Kokonaiskorkoon on laskettu kaikki muutkin kuin pelkät korkokulut, eli se kertoo sen todellisen summan jonka lainanottaja lainastaan vuosittain maksaa. Toinen asia, johon lainanottajan kannattaa kiinnittää huomiota, on lainamarginaali. Vaihtuvakorkoisen lainan korkoon lisätään koron lisäksi lainamarginaali. Korko koostuu viitekoron lisäksi marginaalista. Marginaalit ovat asiakaskohtaisia, joten niistä kannattaa neuvotella.

Koron lisäksi lainanottajan täytyy valita lainan lyhennystapa. Lyhennystapoja on kolme: annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä. Kiinteässä tasaerässä lainanottajan maksettava summa pysyy samana kuukaudesta toiseen. Laina-aika sen sijaan muuttuu korkovaihteluiden seurauksena. Annuiteetissakin maksettava summa pysyy samana, paitsi koron vaihtuessa tämän summan suuruus arvioidaan uudelleen. Tasalyhennyksessä taas lainan lyhennys on tasainen kuukaudesta toiseen, mutta lyhennyksen lisäksi maksetaan korko, jonka suuruus vaihtelee. Tasalyhennyksessä maksuerien suuruudet ovat alussa hyvinkin suuria, mutta tämä on myös kokonaiskuluiltaan halvin lyhennystapa.

Lainaa varten tarvitaan myös vakuudet. Asunto kelpaa yksinään vakuudeksi, jos lainanottaja on maksanut itse 30 % asunnon hinnasta. Jos summa on ollut vähemmän, tarvitaan lisävakuuksia. Valtion takauksen mahdollisuus kannattaa tällöin selvittää. Muussa tapauksessa tarvitaan jotain omaisuutta vakuudeksi tai joku henkilö takaajaksi.

Asuntolainaa ottaessa kannattaa huomioida mahdolliset verot, joita saattaa joutua maksamaan. Korkokuluja voi vähentää myös verotuksessa. Ennen lainan ottoa kannattaa miettiä lainan ennenaikaista takaisinmaksua, sillä siitä saattaa aiheutua ylimääräisiä kuluja. Tämä mahdollisuus kannattaa selvittää itselle, ja kysyä siitä lainaneuvotteluissa. Muutenkin kaikesta maksusuunnitelmasta poikkeamisesta saattaa koitua ylimääräisiä kuluja, ellei ole toisin sovittu.

Lainaa ottaessa kannattaa laskea onko siihen oikeasti varaa. Säästöjä kannattaa jättää yllättävien tilanteiden varalle. Kun lainanottajalle tulee ongelmia maksujen kanssa, pitää rahoittajaan ottaa heti yhteyttä ja sopia jatkotoimista. Kannattaa olla aloitteellinen ja selvittää ongelmat heti niiden ilmetessä, eikä odottaa siihen, että asunto joutuu ulosottoon. Omasta taloudesta kannattaa aina pitää hyvä huoli, ja pysyä itse selvillä omista tuloista ja menoista. Asunnon ostossa kannattaa olla realisti, ja tehdä päätökset taloudellisten mittareiden avulla, eikä pelkän haaveen sokaisemana.

Perinteisen pankista haettavan asuntolainan lisäksi on muitakin rahoitusmuotoja. Rakennuttajilla on tarjolla omistusasuntoon erinäisiä rahoitusmalleja. Tällaista harkitessa kannattaa selvittää hyvät ja huonot puolet itselle. Sopimukseen kannattaa aina tutustua huolella, ja miettiä kaikki mahdolliset skenaariot. Ei kannata olettaa, että kaikki menee suunnitellusti ja mitään vaikeuksia ei koskaan tule. Hienoa tietenkkin, jos näin käy, mutta näin ison sijoituksen tehdessä kannattaa pitää riskit mielessä. Tämä kannattaa tietenkkin pitää mielessä myös tavallista asuntolainaa haettaessa, tai ylipäätään mitä tahansa sopimusta tehdessä.

## 8.1 Oma oppiminen

Opinnäytetyön tekeminen on ollut mielenkiintoinen prosessi ja selvittänyt itselle paljon asuntolainan ottamisesta. Olin rajannut aiheen aluksi hyvin tarkkaan vain koskemaan asuntolainoja, mutta laajemman näkökulman saamiseksi aihetta piti hieman laajentaa. Aihetta olisi voinut laajentaa enemmänkin, mutta halusin kertoa asian mahdollisimman ymmärrettävästi ja yksinkertaisesti. Liian laaja asian pohdinta, ja liian monen näkökulman ottaminen huomioon, olisi mielestäni monimutkaistanut työtä liiaksi. Halusin tuoda pääkohdat mahdollisimman selkeästi esiin, ilman turhaa asian monimutkaistamista. Olisin voinut kertoa asumisen ja asuntolainan ottamisen historiasta tai verrata asuntolainan ottamista Suomessa vaikka muihin pohjoismaihin. Vaikka ne olisivatkin olleet varmasti mielenkiintoisia näkökulmia, eivät ne anna mielestäni mitään tärkeää lisätietoa Suomessa asunnon ostosta haaveilevalle henkilölle.

Aikataulu oli asia minkä kanssa tuli ongelmia. Aloitin opinnäytetyön varsinaisen kirjoittamisen niin myöhään, että aikataulusta tuli hyvin tiukka. Haasteena oli erityisesti prosessin aloitus. Se, että prosessin sai tehdä tavallaan omaan tahtiin, ilman, että oli mitään päivämäärää johon mennessä olisi pitänyt olla jotain valmiina, oli minulle haasteellista. Prosessin edetessä tietenkkin tuli näitä päivämääriä, mutta ei prosessin alkuvaiheessa. Prosessin aloitus venyi sen takia liiankin kauan. Pidän siitä, että on päivämäärä jolloin jokin pitää olla viimeistään valmiina, jotta saan jotain joskus aikaiseksikin.

Halusin valita sellaisen aiheen, johonka perehtymisestä olisi minulle itselle jotain hyötyä, sen lisäksi, että siitä hyötyisi myös muut ihmiset. Kuten monet muut ihmiset, haaveilen minäkin

oman asunnon ostosta, vaikka se ei tällä hetkellä minulle ajankohtaista olekaan. Kun aihe kiinnostaa itseä henkilökohtaisesti, on työn teko paljon mielekkäämpää. Työn haluaa tällöin tehdä mahdollisimman hyvin, jotta lopputuloksesta on jotain hyötyäkin. Opinnäytetyö oli raskas prosessi, mutta olen tyytyväinen lopputulokseen. Mielestäni sain olennaisen kerrottua selkeästi.

## Lähteet

### Painetut lähteet

- Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita.
- Erjanti, K. 2005. Kuluttajan käsikirja. Helsinki: Edita.
- Hautala, H. 2001. Joka kodin talousopas. Vammala: Vammalan kirjapaino.
- Hultkrantz, J. & Masalin, B. 2007. Elämäsi rahat. Suomentaneet Haziantoniou, J., Kokko, J. & Pietilä, P. Toinen uudistettu painos. Helsinki: Nemo.
- Huolman-Lakari, M.-L. 2011. Asunnon verot. Helsinki: Verotieto.
- Kalliosaari, K. 2012. Ensi vuonna lainan marginaali voi olla jo ainakin 1,7 prosenttia. Aamulehti 12.11.2012, A04.
- Kuluttajasuojalaki 7 luku 29 §. 2010. Korvausoikeus asuntoluotoissa.
- Lassila, A. 2012a. Lyhimmistä koroista luovutaan. Helsingin Sanomat 29.10.2012, B3.
- Lassila, A. 2012b. Velan kasvu ei taitu. Helsingin Sanomat 30.10.2012, B3.
- Leskinen, JR. 2012. Sadan prosentin asuntoluotot saatetaan kieltää. Kauppalehti 7.11.2012, 5.
- Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Toinen uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.
- Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina-kirja. Suomen Rahatieto SRT.
- Säntti, H. 2012. Lainakatto rasittaa, ASP auttaa. Talouselämä 9.11.2012, 10.

### Sähköiset lähteet

- Ara. 2011. Omistusasuntolainojen valtioneuvokset. Viitattu 25.11.2012.  
<http://www.ara.fi/default.asp?node=1119&lan=fi>
- Asuntolainalaskuri. 2010. Marginaali eli pankin oma kate. Viitattu 18.10.2012.  
[http://www.asuntolainalaskuri.com/asuntolainan\\_marginaali.php](http://www.asuntolainalaskuri.com/asuntolainan_marginaali.php)
- Asuntosäätiö. 2012. Asumisoikeusasunto - Sopiva koti sinullekin. Viitattu 11.11.2012.  
<http://www.asuntosaatio.fi/asunnot/asumisoikeusasunnot/22>
- Finanssivalvonta. 2011. Asuntolainat. Viitattu 3.10.2012.  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx>
- Finanssivalvonta. 2010. Lyhennystapa ja takaisinmaksu. Viitattu 8.11.2012.  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx>
- HS. 2012. Asuntokaupan varainsiirtoeroa kiristetään kahdella tapaa. Viitattu 25.11.2012.  
<http://www.hs.fi/kotimaa/Asuntokaupan+varainsiirtoeroa+kiristet%C3%A4%C3%A4n+kahdella+tapaa/a1305559297737>
- Kuluttajavirasto. Asuntolaina. Viitattu 3.10.2012.  
<http://www.kuluttajavirasto.fi/asuminen/ostaminen/asuntolaina>

Laakso, L. 2012a. Asumisen todelliset kustannukset eivät piile korkomarginaaleissa. Tulostettu 25.9.2012.

<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/asumisen+todelliset+kustannukset+eivat+piile+korkomarginaaleissa/201204162391>

Laakso, L. 2012b. Asuntovelallinen - lyhyt korko säästää tuhansia euroja. Tulostettu 25.9.2012.

<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/asuntovelallinen+-lyhyt+korko+saastaa+tuhansia+euroja/201204145961>

Manninen, L. 2012. Tonni-erot – täältä halvimmat asuntolainat. Viitattu 6.11.2012.

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/08/14/tonni-erot-taalta-halvimmat-asuntolainat/201235114/310>

Nordea. 2012a. Korot. Viitattu 14.10.2012.

<http://www.nordea.fi/Tietoa+Nordeasta/Korot/709094.html#d2ddf134-b326-4cd3-9fdf-128a14c765d0>

Nordea. 2012b. Korko ja lyhennystavat. Viitattu 16.10.2012.

[http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolaina/701214.html?WT.svl=mega-menu\\_lainat\\_product\\_asuntolaina](http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolaina/701214.html?WT.svl=mega-menu_lainat_product_asuntolaina)

OP. Kiinteä korko. Viitattu 29.10.2012.

<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/kiinteakorko?id=20620&srcpl=3>

Prime-korko. 2011. Prime-korko. Viitattu 16.10.2012.

<http://www.asuntolaina.org/prime-korko/>

Suomen pankki. 2012a. Euriborkorot kuukausittain. Viitattu 29.10.2012.

[http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot\\_markkina-\\_ja\\_hallinnolliset\\_korot\\_euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina-_ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_kk_chrt_fi.aspx)

Suomen pankki. 2012b. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. Viitattu 29.10.2012.

[http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase\\_ja\\_korko/Pages/tilastot\\_markkina-\\_ja\\_hallinnolliset\\_korot\\_viitekorkot\\_chrt\\_fi.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/tilastot_markkina-_ja_hallinnolliset_korot_viitekorkot_chrt_fi.aspx)

Suomen pankki. 2012c. Suomen kotitalouden euromääräiset lainat ja talletukset (1). Viitattu 6.11.2012.

[http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase\\_ja\\_korko/Pages/tilastot\\_rahalaitosten\\_lainat\\_talletukset\\_ja\\_korot\\_lainat\\_pt\\_kotitalouksien\\_lainat\\_ja\\_ta\\_8DA48CCE.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/tilastot_rahalaitosten_lainat_talletukset_ja_korot_lainat_pt_kotitalouksien_lainat_ja_ta_8DA48CCE.aspx)

Säästämisbarometri. 2012. Säästöpankin säästämisbarometri 2012: Lainakatolla arvaamattomat vaikutukset säästämiseen ja asuntomarkkinoihin. Viitattu 5.11.2012.

[https://www.saastopankki.fi/c/document\\_library/get\\_file?uuid=282f5c45-cc4c-45d7-b717-33b446b205eb&groupId=4681](https://www.saastopankki.fi/c/document_library/get_file?uuid=282f5c45-cc4c-45d7-b717-33b446b205eb&groupId=4681)

Tilastokeskus. 2007. Omistusasunto yhä suomalaisten toiveena. Viitattu 2.10.2012.

[http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2007/tiedote\\_014\\_2007-05-16.html](http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2007/tiedote_014_2007-05-16.html)

Tilastokeskus. 2012. Asunnot ja asuinolot. Viitattu 3.11.2012.

[http://www.stat.fi/til/asas/2011/01/asas\\_2011\\_01\\_2012-10-24\\_fi.pdf](http://www.stat.fi/til/asas/2011/01/asas_2011_01_2012-10-24_fi.pdf)

Valtiokonttori. 2012. Asp-järjestelmä. Viitattu 7.11.2012.

<http://www.valtiokonttori.fi/public/default.aspx?nodeid=18345>

Varpela, V. 2010. Tästä yllätyksestä pankit vaikenevat. Viitattu 29.10.2012.  
<http://www.uusisuomi.fi/raha/101048-tasta-yllatuksesta-pankit-vaikenevat>

Vero. 2010. Asunnon ostaminen. Viitattu 6.11.2012.  
[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_ostaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen)

Vero. 2012a. Korko tuloverotuksessa. Viitattu 6.11.2012.  
[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat\\_ja\\_korot/Korko\\_tuloverotuksessa\(9667\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Korko_tuloverotuksessa(9667))

Vero 2012b. Asuntolainan korkojen vähentäminen. Viitattu 11.11.2012.  
[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_ostaminen/Asuntolainan\\_korkojen\\_vahentaminen\(9172\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen/Asuntolainan_korkojen_vahentaminen(9172))

Vero 2012c. Alijäämähyvitys. Viitattu 11.11.2012.  
[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat\\_ja\\_korot/Alijaamahyvitys\(9237\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Alijaamahyvitys(9237))

Vesala, J. & Palmroos, P. 2011. Millaiset ovat Suomen asuntomarkkinat ja miten kotitaloudet voivat hallita lainariskejään? Viitattu 2.11.2012.  
[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/tiedotteet/esitelmat/documents/studia\\_monetaria\\_vesala\\_palmroos\\_151111.pdf](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/tiedotteet/esitelmat/documents/studia_monetaria_vesala_palmroos_151111.pdf)

Ympäristöhallinto. 2010. Asp-korkotukilaina. Viitattu 7.11.2012.  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=803&lan=fi>

Ympäristöhallinto. 2011. Osaomistusasuminen. Viitattu 14.11.2012.  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=388882&lan=FI>

#### Julkaisemattomat lähteet

Hagelin, M. 2012. Rahoituspalvelujen myyntijohtajan haastattelu 26.10.2012. Keski-Uudenmaan Osuuspankki. Järvenpää.

## Kuviot

Kuvio 1: Asunnot hallintaperusteen mukaan 1960–2011 (Tilastokeskus 2012, 6.).....	6
Kuvio 2: Euriborkorot kuukausittain. (Suomen Pankki 2012a.) .....	10
Kuvio 3: Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. (Suomen pankki 2012b.)	12
Kuvio 4: Tasaerä .....	14
Kuvio 5: Tasalyhennys.....	16
Kuvio 6: Asuntokuntarakenne vuokra- ja omistusasunnoissa asuntokunnan koon mukaan 2011 (Tilastokeskus 2012, 6.) .....	22

## Taulukot

Taulukko 1: Tasaerälainan maksutaulukko ensimmäisen vuoden ajalta .....	15
Taulukko 2: Tasalyhennyslainan maksutaulukko ensimmäisen vuoden ajalta.....	16
Taulukko 3: Asuntolainan korkovähennyksen määrä (Vero 2012a.) .....	19



## Liitteet

Liite 1. Asuntolaina opas .....	34
---------------------------------	----

# ASUNTOLAINA OPAS

## **Johdanto**

Ihmiset haaveilevat omasta asunnosta. Tuon haaveen innoittamina he alkavat katsella asuntoilmoituksia ja päätyvät lopulta pankkiin keskustelemaan asuntolainan mahdollisuudesta. Pankkien kilpailuttamisesta on puhuttu niin paljon, että yleensä käydään ainakin muutamassa pankissa asuntolainoista kyselemässä ja pyytämässä asuntolainatarjous. Ihmisten suureksi harmiksi eri pankeilla on antaa sen verran erilaiset lainaehdot, että niitä ei pysty suoraan toisiinsa vertaamaan. Pitäisi tietää mikä olisi itselle kannattavin vaihtoehto.

Tämän oppaan tarkoituksena on selkeyttää asuntolaina prosessia. Oppaassa käydään läpi asuntolainan eri osat ja niihin liittyvät vaihtoehtot. Oppaassa kerrotaan asioista lyhyesti ja selkeästi niin, että lukija itse heräisi ajattelemaan näitä asioita ja punnitsemaan eri vaihtoehtoja.

## **Lainan korko**

Asuntolaina voi olla joko vaihtuva- tai kiinteäkorkoinen. Vaihtuvakorkoinen tarkoittaa, että velan korko on sidottu johonkin viitekorkoon. Viitekorkoja ovat euribor- ja prime-korot.

### *Euribor-korko*

Euribor-korot ovat euroalueen rahamarkkinoiden viitekorkoja. Euriboreja on eripituisia esimerkiksi 1 kuukauden, 3 kuukauden ja 12 kuukauden euriboreja. Nämä ajanjaksot tarkoittavat, että korko pysyy tuon ajanjakson samana, ja sen jälkeen katsotaan uudelleen koron suuruus sen hetkisen noteerauksen mukaan. 12 kuukauden euribor on pisin vaihtoehto. Lainan korkona tämä onkin yleinen valinta. Lyhimpiä korkoja ei pankeista enää myönnetä asuntolainan koroksi, sillä korot ovat nyt ennätysalhaiset.

Korot vaihtuvat aina markkinatilanteen mukaan. Tällä hetkellä 12 kuukauden euribor on noin 0,6 %, mutta tilanne muuttuu koko ajan. Vuonna 2008 euriborit olivat yli 4 %, välillä jopa yli 5 %. Vaihtuvakorkoisen lainan valitessa voi olla varma, että korko ei tule pysymään samana koko laina-aikaa, ja se voi vaihdella rajustikin laina-ajan kuluessa.

### *Prime-korko*

Prime-korot ovat pankkien omia korkoja, ja ne muuttuvat myös markkinatilanteen mukaan. Prime-korot seuraavat markkinoita kuitenkin verkkaisempaan tahtiin kuin euribor korot, joten

korkeiden nousut ja laskut tapahtuvat viiveellä ja maltillisemmin. Prime-korot ovat yleensä euribor korkoja kalliimpi vaihtoehto.

#### *Kiinteä korko*

Lainalle voi valita myös kiinteän koron. Siinä korko valitaan kerralla koko laina-ajalle, sen hetkisten markkinoiden tilanteen mukaan. Korkoa ei ole pakko valita koko laina-ajalle, vaan voidaan valita kiinteä korko vaikka vain ensimmäiselle 5 vuodelle, ja jatkaa sen jälkeen vaikka prime-korolla loppu laina-aika. Kiinteässä korossa etuna on, että korkokustannukset pystytään laskemaan etukäteen, eikä niissä tule yllätyksiä.

#### *Todellinen vuosikorko*

Todellinen vuosikorko on se korkoprosentti, jonka lainanottaja todellisuudessa lainastaan maksaa. Pankit perivät asuntolainoista erinäisiä toimituskuluja- ja palkkioita, ja ne on laskettu mukaan todelliseen vuosikorkoon. Nämä pankkien kulut vaihtelevat välillä suurestikin, joten pankkeja kannattaa kilpailuttaa ja vertailla lainatarjouksista todellisia vuosikorkoja.

#### *Korkomarginaali*

Korkomarginaali on prosentti, jonka pankit lisäävät viitekorkoon. Lasketaan esimerkkinä, että pankista myönnetään asuntolaina 1,8 % euribor-korolla ja siihen lisätään pankin omaa marginaalia 0,9 % verran. Tämä tarkoittaa, että maksat korkoa 2,7 %. Korkomarginaali pysyy samana koko laina-ajan.

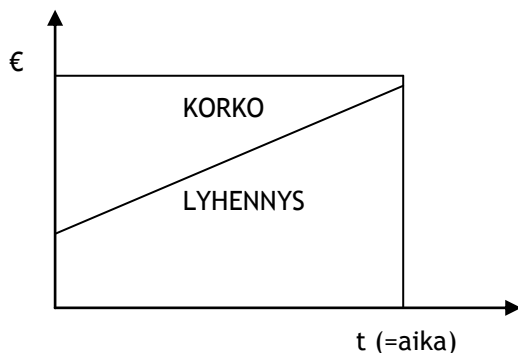
Korkomarginaali myönnetään asiakaskohtaisesti, joten siitä voi lainaa hakiessa neuvotella. Asiakkaan taloudellisen tilanteen lisäksi marginaaliin vaikuttavat yleinen taloustilanne. Tällä hetkellä korkomarginaalit ovat varsin korkeita, koska itse korot ovat niin alhaiset. Marginaali on parhaillaan keskimäärin 1,4 %, kun hyvän taloustilanteen vallitessa se on alhaisimmillaan ollut jopa 0,4 %.

#### **Lainan lyhennys**

Lainanhakija voi valita asuntolainan lyhennystapansa käytännössä kolmesta eri vaihtoehdosta: kiinteä tasaerä, annuiteetti ja tasalyhennys. Ne eroavat toisistaan siinä kuinka nopeasti lainapääomaa lyhennetään ja millä tavoin kustannukset vaihtelevat lainan viitekoron muuttuessa.

### Kiinteä tasaerä

Kiinteä tasaerä on yleisin valittu lainanlyhennystapa. Lyhennyksen maksuerät pysyvät samana koko laina-ajan. Viitekoron vaihdellessa, maksuerä pysyy samana, mutta laina-aika muuttuu. Alussa koron osuus on suurempi, mutta se pienenee sitä mukaan kuin lainaa lyhennetään.



Kuvio 1: Tasaerä

Voidaan valita vaikka, että maksuerä on aina 500 € kuukaudessa. Lainan alussa, koron osuus voi olla 300 €, ja lyhennyksen osuus 200 €. Lainan kuluessa luvut menevät toisinpäin, maksetaan enemmän lyhennystä kuin korkoa. Riskinä on pitkän lainan ajan ja pienen omarahoitusosuuden kanssa, että korkoprosentti nousee liian korkeaksi, ja maksuerät koostuvatkin enää pelkästään koron maksusta.

Esimerkki: Henkilö ottaa 90 000 € lainan, ja lainan ajaksi tulee 20 vuotta. Kokonaiskorko olisi 4,5 %. Näillä tiedoilla otetun lainan tasaerä olisi 569,38 €/kk. Tasaerien pystyy laskemaan Excelin MAKSU-funktion avulla, kun tietää kuukausikoron ( $4,5\% / 12 = 0,38\%$ ), tasaerien määrän ( $20 \cdot 12 = 240$ ) ja lainan määrän (90 000). Taulukosta 1 näkee kuinka laina lyhenee, ja millä tavoin kuukausittain maksettava maksuerä jakaantuu koron ja itse lainan lyhennyksen suhteen. Taulukossa 1 on esitettyä 12 ensimmäistä lyhennyserää, ja selvitetty paljonko lainaa on vuoden päästä jäljellä (87 159 €).

	<b>Lainan määrä (€)</b>	<b>90 000</b>		
	<b>Korkokanta (%)</b>	<b>4,5 %</b>		
	<b>Korkojaksot</b>	<b>240</b>		
<b>Erä</b>	<b>Lainaa jäljellä (€)</b>	<b>Tasaerä (€)</b>	<b>Korko (€)</b>	<b>Lyhennys (€)</b>
1	90 000,00	569,38	337,50	231,88
2	89 768,12	569,38	336,63	232,75
3	89 535,37	569,38	335,76	233,62
4	89 301,75	569,38	334,88	234,50
5	89 067,25	569,38	334,00	235,38
6	88 831,87	569,38	333,12	236,26
7	88 595,61	569,38	332,23	237,15
8	88 358,46	569,38	331,34	238,04
9	88 120,43	569,38	330,45	238,93
10	87 881,50	569,38	329,56	239,82
11	87 641,68	569,38	328,66	240,72
12	87 400,95	569,38	327,75	241,63
13	87 159,33			

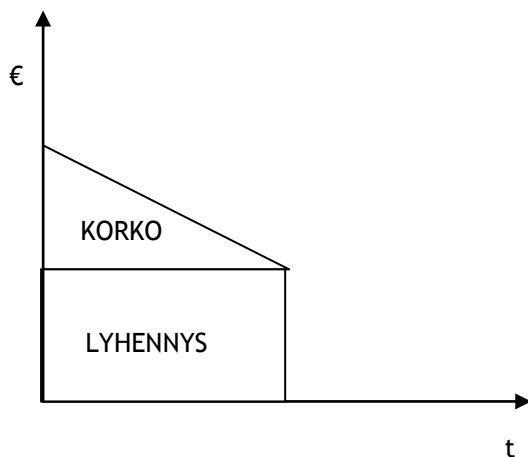
Taulukko 1: Tasaerälainan maksutaulukko ensimmäisen vuoden ajalta

*Annuiteetti*

Annuiteetilaina on muutoin ihan samanlainen kuin tasaerälaina, vain viitekoron vaihtuessa menetellään eri tavoin. Viitekoron vaihtuessa maksuerän suuruus muuttuu, arvioidaan uudeen minkä suuruista maksuerää aloitetaan maksaa. Rakenne on kuitenkin sama kuin tasaerälainassa (kuvio 1). Annuiteetilainassa ei siis olisi sitä pelkoa, että laina muuttuisi ikuiseksi lainaksi korkojen nousun myötä, koska annuiteetilainassa pidetään laina-ajasta kiinni.

*Tasalyhennys*

Tasalyhennyslainassa lyhennykset ovat joka kuukausi samansuuruiset. Maksuerä sen sijaan vaihtuu kuukausittain, koska lyhennyksen lisäksi maksetaan korkokustannukset. Päätetään, että lainaa lyhennetään joka kuukausi vaikka 300 € + korkokustannukset.



Kuvio 2: Tasalyhennys

Laina saadaan maksettua takaisin nopeammin kuin kahdessa edellisessä vaihtoehdossa. Kokonaiskustannuksetkin ovat pienemmät. Maksuerät sen sijaan ovat laina-ajan alussa hyvinkin suuria, joten maksukykyä pitäisi olla enemmän kuin muissa vaihtoehdoissa.

Esimerkki: Otetaan sama esimerkki kuin tasaerälainassa, jotta niiden vertaaminen olisi helpompaa. Henkilö ottaa siis 90 000 euron lainan, 4,5 % kokonaiskorolla ja laina-aika on 20 vuotta. Lainan lyhennyksen määräksi tulee tässä tapauksessa 375 €/kk.

Erä	Lainaa jäljellä (€)	Korko (€)	Lyhennys (€)	Maksuerä (€)
1	90 000	337,50	375	712,50
2	89 625	336,09	375	711,09
3	89 250	334,69	375	709,69
4	88 875	333,28	375	708,28
5	88 500	331,88	375	706,88
6	88 125	330,47	375	705,47
7	87 750	329,06	375	704,06
8	87 375	327,66	375	702,66
9	87 000	326,25	375	701,25
10	86 625	324,84	375	699,84
11	86 250	323,44	375	698,44
12	85 875	322,03	375	697,03
13	85 500			

Taulukko 2: Tasalyhennyslainan maksutaulukko ensimmäisen vuoden ajalta

Taulukosta 2 näkee hyvin, että tasalyhennyslainassa lyhennys pysyy aina samana, ja maksuerä ja korko sen sijaan vaihtelevat. Tasaerälainassa taas maksuerä, eli summa, jonka lainanottaja kuukausittain maksaa, pysyy aina samana, mutta korko ja lainan lyhennys vaihtelevat. Maksuerät ovat tasalyhennyslainassa koko vuoden korkeammat kuin tasaerälainassa. Lainaa sen

sijaan on tasalyhennyslainassa vähemmän jäljellä kuin tasaerälainassa, kun vuosi on kulunut. Tasalyhennyslainaa on lyhennetty 1 659 € enemmän kuin tasaerälainaa. Korkokulut ovat tasalyhennyslainassa pienemmät, koska jäljellä olevaa lainaa, josta korkoprosentti lasketaan, on vähemmän.

### **Lainan vakuudet**

Lainan saanti edellyttää vakuuksia. Asunto itsessään riittää vakuudeksi yksinään, jos asunnon ostajalla on 30 % asunnon kauppahinnasta säästössä. Asunnon vakuusarvo on siis noin 70 % kauppahinnasta. Jos rahaa on vähemmän, kannattaa selvittää onko valtiontakausta mahdollinen. Valtiontakausta haettaessa edellytetään 15 % omarahoitusosuutta. Muutoin vakuudeksi tarvitaan joko omaa tai jonkun muun omaisuutta, tai saatava joku henkilö suostumaan takajaksi.

### **Kirjallisuus**

Tietoa asuntolainasta, mutta myös muusta kotitalouksien talousasioista:

- Hautala, Heikki: Joka kodin talousopas (2001); sekä
- Hultkrantz, Johan & Masalin, Björn: Elämäsi rahat: joka kodin talousopas (2007)

Kattavaa tietoa asuntolainoista:

- Rekonen, Seppo: Hyödyllinen asuntolaina -kirja (2002)

Asunnon hankintaan liittyvää tietoa:

- Linnainmaa, Leena & Palo, Marianne: Asunnonhankintaopas (2007)

Tietoa verotuksesta:

- Huolman-Lakari, Merja-Liisa: Asunnon verot (2011)

Hyviä Internet sivustoja ovat:

- [www.kuluttajavirasto.fi/](http://www.kuluttajavirasto.fi/)
- [www.valtiokonttori.fi](http://www.valtiokonttori.fi)
- [www.vero.fi](http://www.vero.fi)
- [www.ymparisto.fi/](http://www.ymparisto.fi/)

Tietoa asuntolainoista löytyy myös pankkien omilta Internet sivuilta.