

Kari Oksanen

Taloyhtiön isojen perusparannus- ja peruskorjausinvestointien eri rahoitusvaihtoehtojen tarkastelua taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Talotekniikan tutkinto-ohjelma

Insinöörityö

15.9.2014

Tekijä Otsikko	Kari Oksanen Taloyhtiön isojen perusparannus- ja peruskorjausinvestointien eri rahoitusvaihtoehtojen tarkastelua taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta
Sivumäärä Aika	44 sivua 15.9.2014
Tutkinto	Insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	talotekniikka
Suuntautumisvaihtoehto	kiinteistöjohtaminen
Ohjaaja	lehtori Antti Hovi
Taloyhtiöiden isojen korjaushankkeiden rahoitus on nousemassa yhä tärkeämpään asemaan tulevaisuudessa. 1960–1980- luvulla rakennettuihin kerrostaloihin on kertynyt korjausvaje, joka tarkoittaa, että noin 20 000 asuntoa pitäisi korjata joka vuosi. Korjausvelan määrä on arvioitu useiden kymmenien miljardien eurojen suuruiseksi. Insinöörityön tarkoituksena on kertoa taloyhtiön osakkaille, hallitusten jäsenille ja isännöitsijöille tarjolla olevista erilaisista rahoitusvaihtoehdoista, kun taloyhtiön isoja peruskorjaus- tai perusparannusinvestointeja lähdetään suunnittelemaan ja toteuttamaan. Vertailuun ja lähempään tarkasteluun valittiin neljä suurinta liikepankkia, joilla on tarjota useita erilaisia rahoitusinstrumentteja taloyhtiöille ja yksittäisille osakkaille. Pankkien tarjoamien tuotteiden nimet ja ehdot vaihtelevat paljon. Työssä selvitettiin eri rahoitusmallien eroja, tehtiin vertailuja, kerrottiin niiden hyvistä ja huonoista puolista yksittäisen osakkaan näkökulmasta. Työssä pohdittiin myös, miten lainarahoituksen hinta, kehitysodotukset ja saatavuus vaikuttavat tulevaisuudessa taloyhtiöiden isojen korjaushankkeiden toteuttamisessa. Laskelmiin ja esimerkkeihin valittiin osakkaan maksettavaksi jääväksi korjaushankkeen osuudeksi 50 000 euroa, joka perustuu pääkaupunkiseudulla tehtävään 79,5 neliöisen kerrostaloasunnon ja 630 euroa/m² maksavaan linjasaneeraukseen perinteisellä menetelmällä. Laskelmissa ja esimerkeissä käytettiin alkuvuoden 2014 voimassa olleita yleisiä markkinakorkoja ja pankkien taloyhtiöille ja henkilöasiakkaille asettamia/perittäviä keskiarvomarginaaleja. Insinöörityön kunnianhimoinen tavoite oli tehdä informatiivinen ja kattava tietopaketti eri rahoitusvaihtoehdoista, jota yksittäiset osakkaat ja taloyhtiöiden hallitukset voisivat seilailla, kun isojen hankkeiden rahoituskysymykset tulevat ajankohtaisiksi. Laskelmien ja esimerkkien avulla on tarkoitus kertoa eri vaihtoehtojen kustannusvaikutuksista yksittäiselle osakkaalle. Loppupäätelmänä voidaan todeta, että eri rahoitusvaihtoehtojen laittaminen paremmuusjärjestykseen oli vaikeaa, koska jokainen joka työssä kuvattuja rahoitusvaihtoehtoja harkitsee, valitsee eri rahoitusvaihtoehdoista loppujen lopuksi omien mieltymystensä ja tarpeidensa mukaan.	
Avainsanat	käänteinen laina, taloyhtiölaina, hankkeiden rahoitus

Author Title Number of Pages Date	Kari Oksanen Various options for funding major overhauls and renovations in housing cooperatives from a single shareholders and housing cooperatives point of view 44 pages 15 September 2014
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Building Services Engineering
Specialisation option	Property Management
Instructor	Antti Hovi, Senior Lecturer
Since there is a severe maintenance backlog in Finnish houses built 50 years ago in Finland, and because the financing of major overhauls will play a significant role in future for housing cooperatives and single shareholders. This Bachelor's thesis set out to examine and identify various funding options offered by commercial banks to housing cooperatives, landlords and single shareholders when they start to plan a big renovation project. The emphasis was on a single shareholders point of view. Speculations about the impacts of loan trends, loan availability and credit prices on housing cooperatives renovation plans were also included in the project. For the project, calculations and comparisons of various credit and loan options were made. The advantages and disadvantages, and the issues to take into account when considering the funding options from a single shareholders point of view, were highlighted with examples. The ambitious objective was to collect an information package with hints and tips for the board members and single shareholders of housing cooperatives that can be used when financing and funding questions of long term investments become actual. However, it was difficult to rank the options, since the needs of the actors are so different.	
Keywords	reverse mortgage, financing, housing cooperative loans

Sisällys

Määritelmät

1	Johdanto	1
2	Hankesuunnitteluvaihe	4
3	Hankkeen kustannukset	7
4	Hankkeen rahoitus	9
4.1	Korjausrahasto	9
4.2	Hanke- ja lainaosuussuoritukset	9
4.3	Uusia rahoitusmalleja	10
5	Taloyhtiölaina	11
6	Taloyhtiölainan kilpailuttaminen	12
7	Eri lyhennystapojen vaikutus kokonaiskustannuksiin	17
8	Lainarahoituksen hinta	19
9	Lainarahoituksen kehitysodotukset	20
10	Kevyen pääomavastikkeen osakeyhtiölaina	23
11	Taloyhtiölainan ja henkilökohtaisen lainan vertailu	26
12	Käänteinen asuntolaina	28
13	Käänteisen asuntolainan vertailu eri pankkiryhmien välillä	30
13.1	Hypoteekkiyhdistyksen käänteinen asuntolaina	30
13.2	Nordean Asuntojousto	31
13.3	OP-Pankin käänteinen laina	32
13.4	Danske Bankin Kotilaina	32
13.5	Vaihtoehtojen tarkastelu	33
14	Käänteisen asuntolainan riskit	34
15	Käänteinen asuntokauppa	35

16	Korkomenojen verovähennysoikeuden kehittyminen	37
17	Yhteenveto	39
	Lähteet	42

Määritelmät

Peruskorjauksen ja perusparantamisen käsitteet

Taloyhtiö.netin mukaan (1) sekä peruskorjaus että perusparantaminen ovat korjauskenttamista, mutta poikkeavat tarkoitukseltaan toisistaan. Molemmille on yhteistä, että ne eivät ole nk. tavanomaisia vuosikorjaustoimenpiteitä, vaan ne toteutetaan hankkeen tarkoituksesta riippuen joko kerran rakennuksen elinaikana tai toistuvasti pidempien aikajaksojen esimerkiksi 20–30 vuoden välein.

Peruskorjaus on suhteellisen suuri ja erillinen hanke, jossa korjataan tai uusitaan kiinteistön olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja laitteita (1). Kiinteistössä ilmenevät terveellisyys - ja turvallisuusriskit voivat myös vaatia peruskorjaustoimenpiteitä. Tyypillisimpiä peruskorjauskohteita asunto-osakeyhtiössä ovat rakennusten ulkoseinät, parvekkeet, ikkunat sekä lämmitys- vesi- ja viemärijärjestelmät.

Perusparannusta ovat toimenpiteet, joilla asunnon tai kiinteistön laatutasoa muutetaan alkuperäistä tasoa paremmaksi. Se on toimenpide, jolla ylitetään tavallisesti rakennuksen aikaisempi laatu ja arvo (1.) Tyypillisiä perusparannushankkeita ovat esimerkiksi hissien rakentaminen hissittömään taloon tai koneellisen ilmanvaihdon rakentaminen painovoimaisen ilmanvaihdon tilalle. Myös muovimaton vaihto parketiksi on perusparannusta.

Korjausvelka ja korjausvajeen käsitteet (maintenance backlog, repair deficit)

Korjausvelka on terminä melko uusi. Yksinkertaisimmillaan korjausvelalla tarkoitetaan rahasummaa, joka on jäänyt investoimatta korjaustarpeisiin ja joka tarvittaisiin rapautumassa olevan rakennetun omaisuuden saattamiseksi nykytarpeita vastaavaan kuntoon. Korjausvelka määritetään esimerkiksi pitoajan kautta lasketuksi jäännösarvoksi siltä osin kuin se alittaa 70–80 prosenttia jälleenhankintahinnasta (2, s. 9).

Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen puhuu mieluummin korjausvajeesta kuin korjausvelasta, joka hänen mielestään on hyvin epämääräinen käsite (3, s. 13). Rakennusten korjausvaje voidaan määritellä tekemättä jääneiden tai laiminlyötyjen huolto, korjaus- ja huolenpitotoimenpiteiden vajeeksi rakennuksissa.

1 Johdanto

Suomea voidaan pitää omistusasumisen ja taloyhtiöiden luvattuna maana. Noin 65 prosenttia väestöstä asuu omistusasunnossa siitä 45 prosenttia asunto-osakeyhtiöissä. Meidän asunto-osakeyhtiöjärjestelmää voidaan pitää maailman mittakaavassa ainutlaatuisena (4, s. 35) koska vastaavaa ei tunneta muualla. Suomalaisten varallisuus on kiinni asunnoissa ja laskelmien mukaan kaksi kolmasosaa on kiinni asuntokannassa ja neljä viidesosaa eläkkeelle siirtyvistä kansalaisista asuu velattomassa kodissa (5). Japanin ohella Suomen väestön ikärakenteessa tapahtuva muutos on yksi voimakkaampia maailmassa ja on laskettu, että vuoden 2020 loppuun mennessä yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa nykyisestä noin miljoonasta yli puoleentoista miljoonaan, mikä vastaa neljäsosaa koko väestöstämme (6).

1960–1980-lukujen kiinteistökannasta suurin osa alkaa olla mittavien peruskorjausten tarpeessa. Korjausvajetta on kertynyt erityisesti 1960–1970-lukujen lähiöihin, joissa asuu noin 1,5 miljoonaa ihmistä (7). Lisääntyvä korjausvelan/korjausvajeen määrä tulee asettamaan suuria taloudellisia haasteita taloyhtiön osakkaille, hallituksille ja isännöitsijöille. Asiantuntijat arvioivat, että Suomen asuntokannan korjaustarve on vuosina 2016–2025 arvoltaan noin 1,9 miljardia euroa vuosittain (8). On myös arvioitu, että vuosina 2010–2020 noin 300 000 asuinhuoneiston vesi- ja viemäriputket joudutaan uusimaan (9, s. 5).

Linjasaneerausta, julkisivu-, katto- tai muita isoja peruskorjausinvestointeja tullaan miettimään yhä enemmän yhä useammassa taloyhtiössä. Monissa taloyhtiöissä ei näihin hankkeisiin ole lainkaan varauduttu taloudellisesti ja niissä yhtiöissä, joissa korjaustarpeet on tiedostettu, ei jo kerätyillä korjausrahastoilla tai asuintalovarauksilla kateta kuin murto-osa ison hankkeen kustannuksista. Suurissa peruskorjausinvestoinneissa, kuten linjasaneeraukset ja julkisivuremontit, yksittäisen osakkaan maksettavaksi tuleva osuus kokonaiskustannuksista nousee yleensä useisiin satoihin euroihin neliötä kohden.

Osakasprofiililla on suuri vaikutus korjaushankkeiden läpimenoon yhtiökokouksissa. Suuret hankkeet herättävät vastustusta ainakin osalla asukkaista. Mitä suurempi taloyhtiö on, sitä suurempi kirjo talossa asuu osakkaita, joiden elämäntilanne ja varallisuusasema poikkeavat toisistaan. Myös käytettävissä oleva kuukausittainen rahamää-

rä vaihtelee paljon eri asukkaiden kesken. Osalle asukkaista asumiskustannusten suuri nousu voi olla jopa ylivoimainen asia – mistä rahat kun eläke tai käytettävissä olevat varat tuntuvat riittävän vain peruselintason ylläpitämiseen. Jos talon osakasprofiili on ikääntynyt, väistämättä taloyhtiön yhtiökokouksissa on osakkaita, joille isojen peruskorjaus- tai perusparannusinvestointien kustannukset voivat muodostua ylitsepääsemättömiksi esteiksi. Yhtiökokouksissa yleensä juuri vanhemmat osakkaat suhtautuvat isoihin korjaushankkeisiin negatiivisesti ja äänestävät lykkäämisen puolesta, koska he pelkäävät asumiskustannusten nousua ja sitä vaivaa ja haittaa, joka normaalisti syntyy osakkaalle, kun mittaviin korjauksiin ryhdytään.

Kiinteistöliiton puheenjohtaja Matti Inha on todennut korjaushankkeista seuraavaa:

Liian vähän taloyhtiöissä tunnetaan - tai on haluttu miettiä - isojen hankkeiden kustannuksien maksajien eli as.oy:n osakkaiden kannalta asiaa. ”Jos osakkaalla on hankkeessa maksuvaikeuksia, eihän se muiden osakkaiden ongelma ole, tai edes hallituksen...”. Vai olisiko hieman sittenkin. (10, s. 2.)

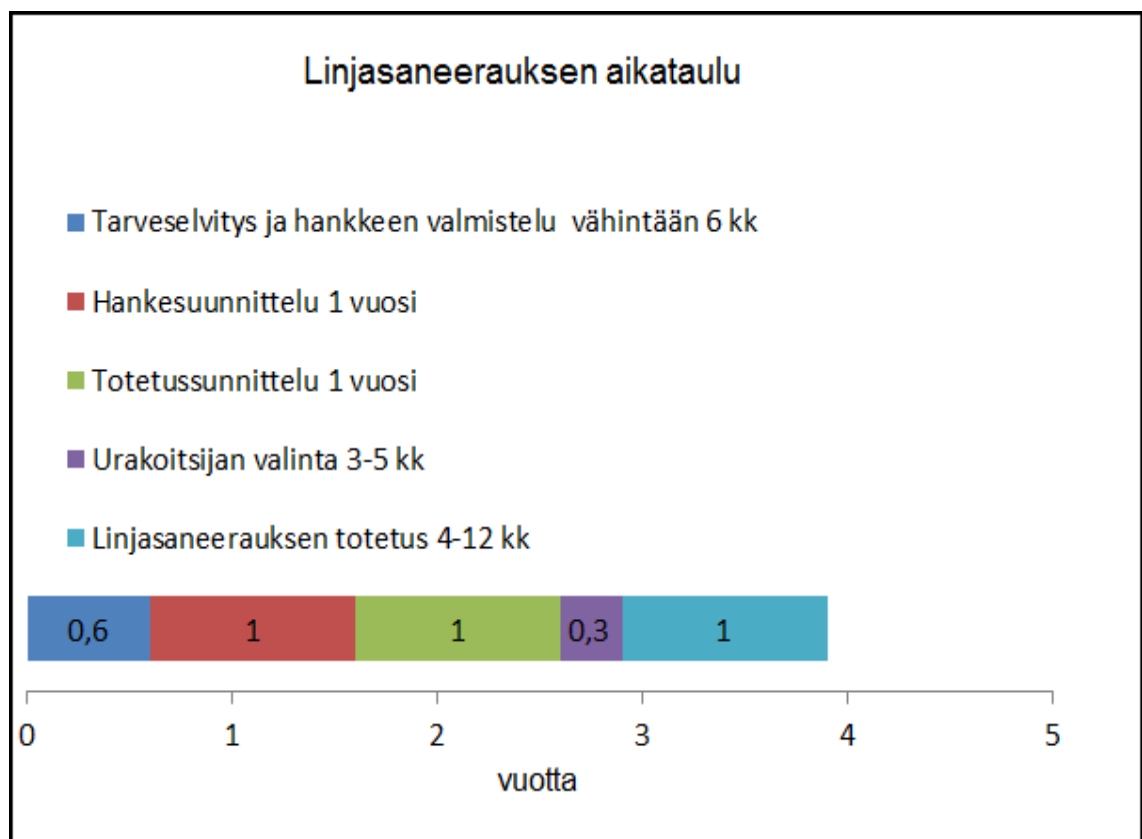
Taloyhtiön remontit eivät saisi tulla yllättäen, vaan hyvin hoidetussa taloyhtiössä isot korjaustarpeet pitää tietää 5–10 vuoden tarkkuudella. Nyrkkisääntö on, että taloyhtiön isoihin korjaushankkeisiin on aina varauduttava rahoituksellisesti, toiminnallisesti ja viestinnällisesti. Taloyhtiön päättäjien vahva osaaminen on onnistuneen hankkeen selkäranka. Ison peruskorjaus- tai perusparannusinvestoinnin valmistelu kannattaa aloittaa useita vuosia aikaisemmin ennen kuin on itse toteuttamisen aika. Tiedottamisen merkitystä ei saa laiminlyödä. Ensiarvoisen tärkeää on huolehtia siitä, että osakkaat saavat hyvissä ajoin informaatiota tulevista remonteista. Kaikille osakkaille on kerrottava riittävän ajoissa tulevista hankkeista, jotta heillä on mahdollisuus varautua hankkeen vaatimiin toimenpiteisiin, niin rahoituksellisesti kuin myös toiminnallisesti. Taloyhtiön isoa peruskorjaus- tai perusparannushanketta ei voida järkevästi hoitaa vain yhdellä rahoitusratkaisulla, koska osakkaitten kuukausittainen maksuvara on kaikilla erilainen. Taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden pitäisi informoida osakkaita eri rahoitusvaihtoehtoista jo ensimmäisissä kokouksissa, joissa pohditaan suurten perusparannus- tai peruskorjaushankkeiden suunnittelua. Yhtiökokouksessa on pystyttävä esittelemään useampia rahoitusvaihtoehtoja, joihin osakkaat voivat perehtyä ja miettiä mikä, niistä olisi paras juuri omalle kohdalle. Osakasta kiinnostaa aina hankkeen hintalappu juuri hänen omistamalleen osakkeelle – paljonko se on kertasuorituksena tai rahoitusvastikkeena kuukautta kohden.

Kotitalouden kokonaisvelkaantumista lisää taloyhtiössä tehtävä remontti ja sitä varten otettava taloyhtiölaina. Omaa asuntolainaa mitoitettaessa kannattaakin ennakoida, kuinka hyvin oma talous kestää suurempien remonttien aiheuttamat lisäkustannukset. Olen samaa mieltä kuin Hypoteekkiyhdistyksen asuntorahoituspäällikkö Häkkinen, että rahoitusmallien pitää tarjota osakkaille mahdollisuus valita juuri se oikea vaihtoehto, joka soveltuu parhaiten omaan taloudelliseen tilanteeseen. Kun rahoitusmalli on sovitettu tulevaisuutta silmällä pitäen, on osakkaan/osakkaiden paljon helpompaa äänestää yhtiökokouksissa isommankin investoinnin puolesta. (11, s. 6.)

2 Hankesuunnitteluvaihe

Linjasaneeraus tai julkisivuremontti on iso satsaus taloyhtiön osakkaille ja vaatii huolellista suunnittelua ja valmistelua. Korjaushankkeen valmistelussa taloyhtiön hallituksen on syytä ottaa huomioon kaksi seikkaa. Suurta hanketta ei pidä esitellä yhtiökokouksessa yllättäen ja asioita ei saa viedä eteenpäin liian nopealla aikataululla. Hallituksen pitää pystyä myös perustelemaan, miksi korjaus pitää tehdä ja mitä hyötyä siitä on, samoin kuin mitkä ovat seuraukset, jos korjausta ei tehdä.

Kiinteistöliiton mukaan esimerkiksi laajan linjasaneerauksen aikataulutus voisi olla kuvan 1 mukainen.



Kuva 1. Linjasaneerauksen aikataulu (12, A13).

Lyhimmillään koko projektin kesto olisi noin 3 vuotta ja pisimmillään vajaa 4 vuotta.

Linjasaneerauksen suunnitteluvaihetta olisi hyvä edeltää noin puolen vuoden mittainen tarveselvitysvaihe, jossa määritellään ne asiat, joita hankkeen toteutuksessa tavoitellaan. Tarveselvitysvaiheessa pitää miettiä, tehdäänkö perusparannus vai peruskorjaus. Peruskorjaus on kiinteistön arvoa ylläpitävä korjaus, kun taas perusparannus nostaa kiinteistön tasoa ja luonnollisesti sen myötä myös kiinteistön arvoa.

Uudet 1.9.2013 voimaan tulleet valtiovallan asettamat energiatehokkuusvaatimukset, jotka koskevat rakennusten korjaus- tai muutostöitä, saattavat vaikuttaa suunniteltuihin korjaushankkeisiin, koska rakennuslupaa vaativissa korjaushankkeissa, käyttötarkoituksen muutoksissa tai teknisten järjestelmien muutoksissa tulee samalla parantaa rakennuksen energiatehokkuutta siltä osin kuin ne koskevat rakennuslupan alaista korjausta. (13.) On kuitenkin hyvä huomioida, että energiatehokkuutta parantavia muutoksia ei tarvita, jos niitä ei voida toteuttaa teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti järkevällä tavalla.

Hankesuunnitteluvaiheessa, joka kestää noin yhden vuoden, hallitus määrittelee osakaskyselyjen perusteella yhdessä hankeconsultin kanssa remontin tavoitteet, menetelmät, aikataulun, hinta-arvion ja rahoitusvaihtoehdot. Hankesuunnitelmassa päätetään 80–90 % koko hankkeen kustannuksista, joten se on yksi tärkeimpiä hankesuunnittelun osa-alueita, kun isoon korjaushankkeeseen ryhdytään (14). Taloyhtiöiden kannattaa panostaa siihen, että hankesuunnittelu on osakaslähtöinen prosessi, jossa osakkaat asettavat yhdessä taloudelliset reunaehdot ja korjaustavan valinta tehdään esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta.

Hankesuunnittelu voidaan jakaa hallinnolliseen, tekniseen ja taloudelliseen osa-alueeseen. Taloudellinen osa-alue on se, joka kiinnostaa osakkaita kaikkein eniten. Niinpä hankesuunnitelmassa osakkaille esitetään alustava kustannusarvio, rahoitussuunnitelma ja arvio osakkaan maksettavaksi tulevasta rahoitusvastikkeesta. Tasapainoinen rahoitussuunnitelma edellyttää eri rahoituslähteiden selvittämistä ja rahoitusvaihtoehtojen vertailua ja suunnitelma on hyvä tehdä aina osakkaiden näkökulmasta tyyliin ”mitä tämä merkitsee minulle”.

On selvää, että isojen peruskorjaus- tai perusparannusinvestointien pääoma- tai rahoitusvastikkeet ovat hankalia ennakoitavia. Tärkeää on kuitenkin huomioida, että osakkaiden maksuvelvollisuus ei saa muodostua kohtuuttoman suureksi. Pahimmassa ta-

pauksessa koko hanke voidaan torpata yhtiökokouksessa, tai sitten päädytään siihen kaikkein halvimpaan versioon, jos joka tapauksessa jotain on pakko tehdä.

3 Hankkeen kustannukset

Suurissa peruskorjaus- tai perusparannusinvestoinneissa, kuten linjasaneeraukset ja julkisivuremontit, kustannustaso nousee yleensä useisiin satoihin euroihin asuinneliötä kohden. Suomen Kiinteistöliiton ja Suomen Kiinteistölehden tekemissä korjausrakentamisbarometreissä on vuodesta 2009 selvitetty asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen ja hyvän kiinteistönpitotavan toteutumista. Korjausrakentamisbarometri toteutetaan kaksi kertaa vuodessa – maalis-huhtikuussa ja loka-marraskuussa. Viimeisissä kolmessa barometrissä on selvitetty aiempaa tarkemmin putkiremonttien kustannuksia.

Syksyllä 2013 korjausrakentamisbarometri tavoitti 975 vastaajaa. Vastaajista 805 oli asunto-osakeyhtiöiden hallituksen edustajia ja 170 isännöitsijätehtävissä toimivaa henkilöä. (15.)

Syksyn 2013 korjausrakentamisbarometrin tuloksista selviää, että putkiremontin hinta Suomessa vaihtelee 100–950 euron välillä neliömetriä kohden.

Putkistokorjausten kokonaiskustannushavaintoja syksy 2013

Pääkaupunkiseutu: mediaani 625 €/m²

Muu Suomi: mediaani 250 €/m²

Koko Suomi: mediaani 430 €/m²

Viemärikorjausten kokonaiskustannus-havaintoja syksy 2013

Perinteiset menetelmät:

Pääkaupunkiseutu: mediaani 740 €/m²

Muu Suomi: mediaani 500 €/m²

Suomi: mediaani 650 €/m²

Sisäpuoliset menetelmät:

Pääkaupunkiseutu: mediaani 350 €/m²

Muu Suomi: mediaani 230 €/m²

Suomi: mediaani 300 €/m²

Paljonko tämä sitten tekee asuntoa kohden?

Tilastokeskuksen mukaan asuntojen keskikoko pääkaupungissa on 62,8 neliötä ja muualla Suomessa 82,3 neliötä. Kaikkien asuntojen keskipinta-ala on Suomessa 79,5 neliötä. (16.)

Esimerkki:

linjasaneeraus, kerrostaloasunto pääkaupunkiseutu 79,5 m² x 630 €. Osakkaan maksettavaksi tulee 50 085 €.

Yhtenä syynä, joka selittää pääkaupunkiseudun kalliimman hintatason on, että pääkaupunkiseudulla tehdään linjasaneeraukset suurimmaksi osaksi perinteisillä menetelmillä (pääkaupunkiseutu 60 %, muu maa alle 40 %), ja remontteihin yhdistetään usein muuta maata enemmän laajoja kylpyhuoneremontteja, jotka nostavat huomattavasti hankkeiden kokonaiskustannuksia (17). Myös pääkaupunkiseudun asuntojen keski-koon pienuus verrattuna muuhun maahan ja muuta maata korkeampi yleinen kustannustaso nostavat hintoja.

4 Hankkeen rahoitus

Isojen peruskorjaushankkeiden rahoitus tulee koskettamaan satojatuhansia suomalaisia seuraavien vuosien aikana. Isojen peruskorjausten toteuttaminen tietää taloyhtiöille ja yksittäisille osakkaille aina jonkinasteista lainantarvetta. Kiinteistöliiton barometrin (kevät 2013) mukaan noin 60 % remonttihankeita toteuttaneista taloyhtiöistä käytti ensisijaisena rahoitustapana pankkilainaa. Osakassuoritusten (hanke-osuussuoritus) osuus oli 22 % ja ennakkorahastointia tai asuintalovarausta käytti 12 %. (18.)

4.1 Korjausrahasto

Monessa taloyhtiössä tiedostetaan tuleva korjaushanke ja tätä hanketta varten on voitu kerätä korjausrahastoon ylimääräisiä vastikkeita. Yhtä korjaushanketta varten korjausrahaston kartuttamista ylimääräisillä vastikkeilla voi tapahtua kuitenkin enintään viiden vuoden ajan, minkä jälkeen kerätyt varat on käytettävä, koska muutoin verottaja tulkitsee kerätyt varat veronalaiseksi tuloksi. Viiden vuoden ylimääräisillä vastikkeilla ei kuitenkaan rahoiteta isoja hankkeita, joten yllä mainittu korjausrahastojen enimmäissäästöaika tarkoittaa, että isolle peruskorjaushankkeelle on saatava ulkopuolista rahoitusta, joka käytännössä tarkoittaa pankista haettavaa taloyhtiölainaa.

4.2 Hanke- ja lainaosuussuoritukset

Yhtiökokouksessa tehtävän lainapäätöksen lisäksi on hyvä päättää, että osakkaat voivat maksaa oman lainaosuutensa korjaushankkeesta pois joko hankeosuus- tai lainaosuussuorituksena. Hankeosuussuorituksessa osakas maksaa oman lainaosuutensa kerralla pois hankkeen alkuvaiheessa tai useammissa erissä hankkeen edetessä. Yksittäisten osakkaiden hankeosuussuorituksilla taloyhtiö rahoittaa hanketta ja nostaa lainaa vain niiden osakkaiden osalta, jotka eivät osallistu hankeosuussuorituksiin. Lainaosuussuorituksessa osakas maksaa omaa osuuttaan pois vasta remontin jälkeen useammissa erissä omien tarpeidensa mukaan.

Näitä kahta rahoitustapaa ei tulla käsittelemään tässä työssä tarkemmin.

4.3 Uusia rahoitusmalleja

Perinteisen taloyhtiölainan ja henkilökohtaisen lainan lisäksi markkinoille on tullut muutamia uusia rahoitusratkaisuja. Nykyään pankeilla on tarjota taloyhtiöille ja osakkaille räätälöityjä kokonaisratkaisuja isojen peruskorjaus- tai perusparannushankkeiden rahoittamiseen. Onko mahdollista, että uusia rahoitusratkaisuja käyttävä senioriosakas voi jättää kalliin ja pitkäikäisen korjausinvestoinnin perillistensä maksettavaksi? Kaksi varteenotettavaa vaihtoehtoa ovat käänteinen asuntolaina ja kevyen pääomavastikkeen osakaslaina.

USA:ssa ja useissa Euroopan maissa käänteinen asuntolaina on ollut markkinoilla jo pitkään. Ensimmäinen käänteinen asuntolaina myönnettiin USA:ssa vuonna 1961 leskeksi jääneelle Nellie Youngille, jonka puoliso oli ollut sikäläisen high schoolin jalkapallovalmentaja ja lainalla haluttiin mahdollistaa Nellien asuminen omassa kodissaan aviopuolison tulonmenetyksestä huolimatta. (19.) USA:ssa käänteiselle asuntolainalle on monta nimeä, kuten Reverse Mortgage, Home-Rich but Cash-Poor ja Use Your Home to Stay at Home -ohjelma (20).

Suomen Hypoteekkiyhdistys toi käänteisen asuntolainan Suomen markkinoille 2000-luvun alussa. Hypoteekkiyhdistyksen rakentama sopimuskokonaisuus on sovitettu Suomen lainsäädäntöön soveltuvaksi. Normaalin velkakirjakokonaisuuden lisäksi tehdään käänteistä asuntolainaa koskeva sopimus. Myös lainan hinnoitteluratkaisuissa noudatetaan perinteisiä, suomalaisille tuttuja ja läpinäkyviä ehtoja. (20.)

5 Taloyhtiölaina

Taloyhtiölaina on ollut, ja on edelleen, yleisin tapa rahoittaa isot peruskorjaus- tai perusparannusinvestoinnit. Korjaushankkeiden lopulliset kustannukset selviävät yleensä vasta, kun remontit on saatettu päätökseen. Taloyhtiön tulee määritellä, millä tavoin hankkeen kustannukset jaetaan osakkaiden kesken maksettaviksi. Isoissa korjauksissa kyseeseen tulevat rahoitus- tai pääomavastike, joiden perusteet selviävät kunkin taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä. Ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty, pääomavastikkeella katetaan asunto-osakeyhtiölain mukaan pitkäaikaiset menot, jotka aiheutuvat mm. rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksesta. Isoimmista peruskorjauksista ei todennäköisesti selvitä ilman taloyhtiön nostamaa pankkilainaa, joka edellyttää aina yhtiökokouksen päätöstä. Päätökset hankesuunnitelman mukaisesta korjaushankkeiden toteuttamisesta ja niiden rahoituksesta tehdään enemmistöpäätöksin (puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä kannattaa ehdotusta). Hankkeen laajuudella tai kustannuksilla ei ole vaikutusta päätöksentekoenemmistöön, ellei yhtiöjärjestyksessä ole tiukennettu vaadittavaa päätöksentekoenemmistöä. Laina-ajan pituudesta kannattaa päättää yhtiökokouksessa, koska laina-ajan pituudella on suora vaikutus maksettavien rahoitusvastikkeiden suuruuteen. Yhtiökokouksen päätöksessä on mainittava lainan määrä, joka hallitus valtuutetaan ottamaan. Päätöksessä on myös hyvä mainita, että hallitukselle annetaan valtuudet sopia lainan ehdoista ja valita pankki, josta laina nostetaan.

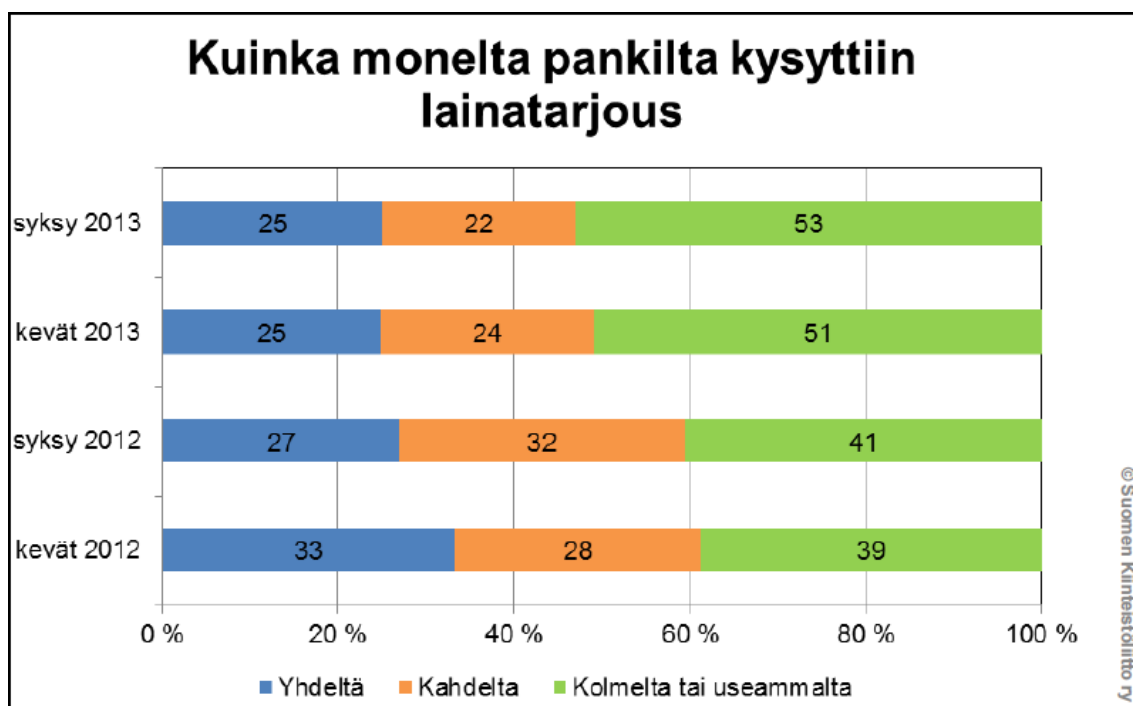
Taloyhtiölaina on asunto-osakeyhtiön ottama laina, jota osakkaat maksavat takaisin rahoitusvastikkeena. Taloyhtiölainan ehdot ovat kaikille osakkaille samat ja osakkaan osuus taloyhtiölainasta, eli lainaosuuslaskelma on laskelma, jolla määritellään osakkaalle kuuluva osuus taloyhtiön ottamasta pankkilainasta, ja se lasketaan aina koko laina-ajalle. Rahoitusvastikkeen käyttöala on tarkistettava kunkin yhtiön yhtiöjärjestyksestä.

Osakkaat osallistuvat hankkeen rahoittamiseen yhtiöjärjestykseen kirjoitettujen vastikeperusteiden mukaisesti. Tavallisimmin osuus yhtiön pitkäaikaisesta lainasta laskeaan velallisten osakkeiden tai velallisten vastikeneliöiden perusteella.

6 Taloyhtiölainan kilpailuttaminen

Jos pankkien suhtautuminen taloyhtiöiden lainoihin jatkaa tiukentumistaan, on entistäkin tärkeämpää kilpailuttaa lainat. Taloyhtiön kannattaa valmistautua hyvin lainanhaakuun ja lähettää tarjouspyyntö ainakin 3–5 pankille.

Kuvan 2 kuviosta käy hyvin ilmi, että oppi on mennyt perille. Positiivisena voidaan pitää sitä, että yhä useampi taloyhtiö (53 %) kysyy nykyään lainaa kolmelta tai useammalta pankilta. On kuitenkin huolestuttavaa, että vielä 25 % taloyhtiöistä pyytää lainatarjouksen vain yhdeltä pankilta. Tämä tarkoittaa, että neljäsosa taloyhtiöistä ei kilpailuta lainoja ollenkaan. Kaiken kaikkiaan on kuitenkin todettava, että kehitys on menossa parempaan suuntaan.



Kuva 2. Kiinteistöliiton rakennuskorjausbarometri, syksy 2013, Kiinteistöliitto (15).

Raskaimmat korjausinvestoinnit, kuten linjasaneeraus tai julkisivujen korjaukset, on perinteisesti rahoitettu yleensä noin 15–25 vuoden lainalla. Jos aikaisemmin oli helppoa saada laina-ajaksi 20 vuotta, nyt pankit tarjoavat kymmenen vuoden laina-aikaa. Laina-ajan lyheneminen nostaa automaattisesti yksittäisen osakkaan kuukausittaista rahoitusvastiketta.

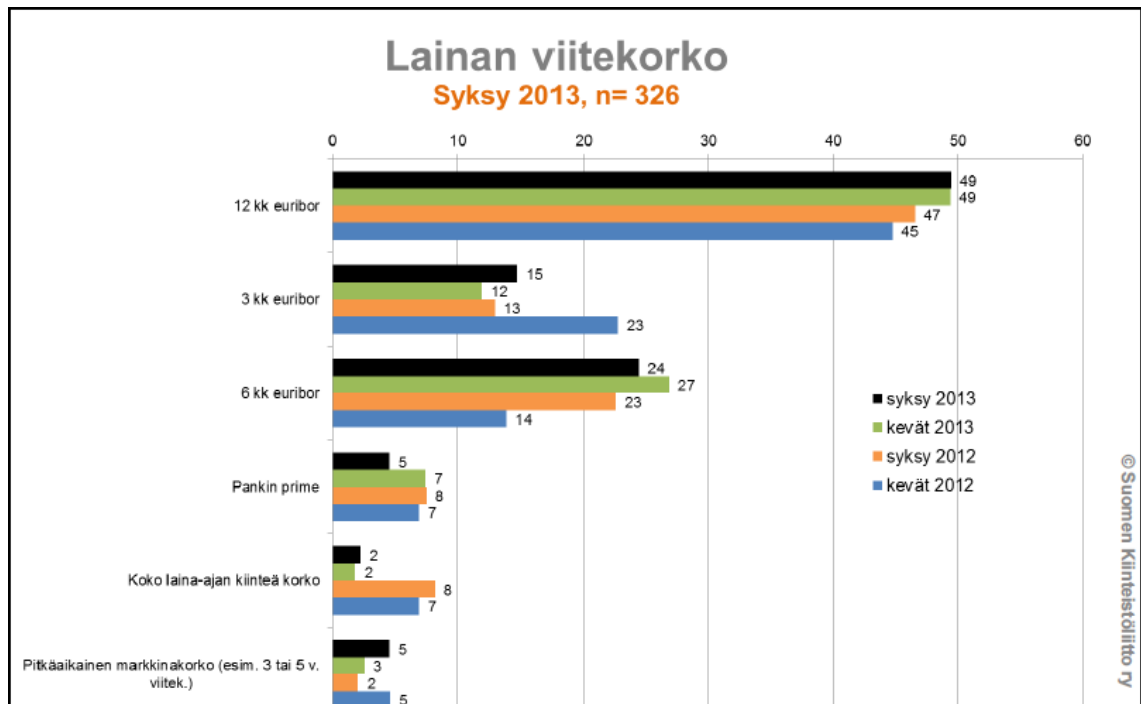
Osakkaan pitää luottaa siihen, että taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä tekevät parhaansa saadakseen kilpailukykyisimmän lainatarjouksen pankilta. Hinnoittelun perusteisiin, niin marginaalien kuin myös kulujen osalta, vaikuttaa aikaisempi suhde pankkiin. Marginaalien suuruuteen vaikuttavat mm. asiakkaan riski lainanantajalle, lainan käyttötarkoitus ja lainalle annettava vakuus.

Hyvällä tarjouspyynnöllä voi säästää paljon. Hyvin laaditussa lainatarjouspyynnössä, joka lähetetään ainakin 3–5 pankille, on otettava huomioon ainakin seuraavat asiat:

- Tarjouspyyntö on laadittava mahdollisimman yksityiskohtaiseksi.
- Pankeille lähetettävien tarjouspyyntöjen on oltava samanlaisia, jotta saatuja tarjouksia voidaan vertailla keskenään.
- Laina-ajan määrittelemisen tarjouspyynnössä on tärkeää. Vaihtoehtoisista laina-ajoista kannattaa pyytää ainakin kaksi tarjouspyyntöä.
- Toivottu lyhennysohjelma–kerran vai kaksi kertaa vuodessa. Lyhennyksen suuruus ja mahdolliset lyhennysvapaat jaksot.
- Mihin korkoon laina halutaan sidottavaksi–käytettävä viitekorko (kiinteä vai vaihtuva).
- Korkoindikaatiopäivä. Kaikki korkotarjoukset pitkistä ja kiinteistä viitekoroista tulee pyytää samalle päivälle ja kellon ajalle. Tämä on ainoa keino varmistaa, että pankkien antamat tarjoukset ovat keskenään vertailukelpoisia.
- Pankin tarjouksesta on käytävä ilmi kokonaiskorko, joka sisältää pankin kulut ja perimät palkkiot.

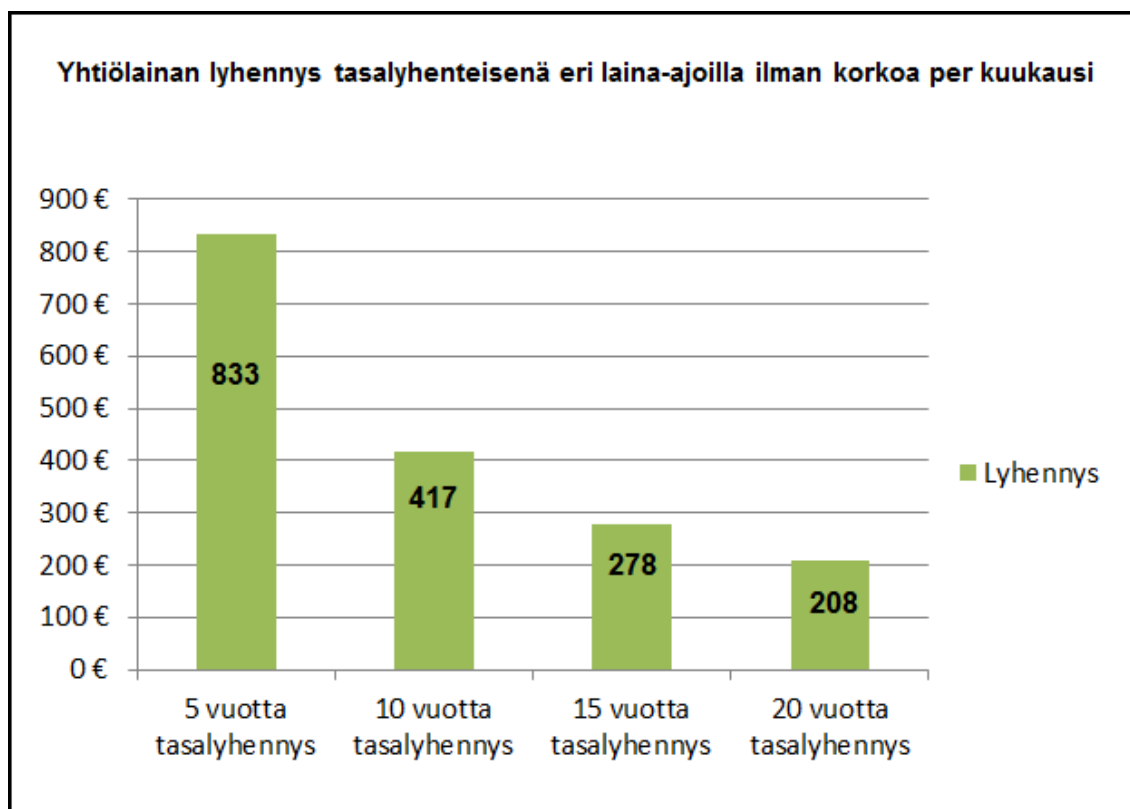
Helppo tapa saada lainat vertailukelpoisiksi on määritellä samalle laina-ajalle, samalle lainamäärälle sen todellinen vuosikorko/kokonaiskorko, joka ottaa huomioon kaikki lainasta aiheutuvat pankin luottokustannukset.

Taloyhtiölainojen ylivertaisesti käytetyin korko on 12 kk:n euribor ja seuraavaksi suosituin on 6 kk:n euribor. (kuva 3)



Kuva 3. Taloyhtiölainojen käytetyimmät viitekorot. Kiinteistöliiton rakennuskorjausbarometri, syksy 2013, Kiinteistöliitto (15).

Laina-ajan pituudella on oleellinen vaikutus osakkaan maksettavaksi tulevaan rahoitusvastikkeeseen etenkin isoissa korjaushankkeissa. Kuvasta 3 näkee, miten laina-aikoja säätelemällä voidaan vaikuttaa osakkaan kuukausittain maksaman rahoitusvastikkeen suuruuteen.



Kuva 4. Laina-ajan vaikutus maksettavaan rahoitusvastikkeeseen. Oma kuva

Esimerkissä osakkaan yhtiölainaosuudeksi on laskettu 50 000 €. Laina on tasalyhenteinen. Jos laina-aika on 10 vuotta, asunnon omistajalta lainan lyhennyksiin kerättävä rahoitusvastike on noin 417 €/kk. Jos laina-aika on 15 vuotta, rahoitusvastike on noin 278 €/kk.

Tässä ei vielä ole mukana lainan korkoa, joka myös on kerättävä osakkailta. Jos korko olisi esimerkiksi 2,5 %, lainan alussa esimerkiasunnon omistajan rahoitusvastike (lyhennys + korko) olisi 10 vuoden lainassa ensimmäisenä vuotena noin 515 e/kk ja 15 vuoden lainassa ensimmäisenä vuotena noin 374 e/kk. Koron osuus pienenee, kun laina lyhenee.

Koko laina-ajan korkokulut 15-vuotisessa lainassa ovat noin 9 110 euroa ja vastaavasti 10-vuotisessa lainassa noin 6 080 euroa. Esimerkistä käy hyvin ilmi, että lyhyellä laina-ajalla varakkaankin voi olla vaikea suoriutua rahoitusvastikkeen maksusta.

7 Eri lyhennystapojen vaikutus kokonaiskustannuksiin

Oli sitten kyseessä taloyhtiö tai yksittäinen osakas, lainan takaisinmaksulle on olemassa kolme erilaista lyhennystapaa, jotka vaikuttavat otettavan lainan kokonaiskustannuksiin.

Annuiteettilainaa maksetaan takaisin samansuuruisina maksuerinä, jotka sisältävät lainapääoman lyhennyksen ja korkokulut. Viitekoron muuttuessa maksuerän suuruus muuttuu, mutta laina-aika pysyy edelleen samana.

Tasaerälainaa maksetaan takaisin aina samansuuruisina maksuerinä, jotka sisältävät lainapääoman lyhennyksen ja korkokulut. Viitekoron muuttuessa maksuerä pysyy samana, mutta laina-aika joko pitenee tai lyhenee.

Tasalyhennyslainaa maksetaan takaisin tasasuuruisin lainapääoman lyhennyksin, mutta maksuerän suuruus vaihtelee koron vuoksi. Viitekoron muuttuessa maksuerän suuruus muuttuu, mutta laina-aika pysyy edelleen samana.

Eri laskentavaihtoehtojen vertailu olisi vaivatonta, jos viitekorot pysyisivät vakiona koko laina-ajan. Lainanottajan olisi helppoa laskea kunkin lyhennysvaihtoehdon kokonaiskulut ja valita edullisin vaihtoehto. Valitettavasti todellisuus on karumpi ja etenkin pitkällä laina-ajalla erilaisten lyhennystapojen vertailu muodostuu hankalaksi, koska ei ole tietoa siitä, mihin suuntaan markkinakorot kehittyvät tulevaisuudessa ja eri vaihto-ehtojen vertailu viitekorkojen kehityksestä joudutaan tekemään oletusten varaan.

Esimerkki: Annuiteettilainan ja tasalyhenteisen lainan vertailu.

Lainasumma 50 000 €, kaksi eri laina-aikaa 10 vuotta ja 15 vuotta, viitekorkona 12 kk:n euribor 0,61 % + marginaali 1,5 %, jolloin kokonaiskorko 2,11 % ja todellinen vuosikorko 2,3 %

Kymmenen vuoden laina-ajalla annuiteettilainan lyhennys on 465 €/kk, jolloin 121 kuukausierän kokonaiskustannukset ovat yhteensä 56 212 €. Jos laina maksettaisiin takaisin tasalyhenteisenä, ensimmäiset viisi vuotta (60 kk) kuukausierä olisi 509 - 464 €/kk ja kokonaiskustannukset olisivat 55 732 €.

Viidentoista vuoden laina-ajalla annuiteettilainan lyhennys on 326 €/kk, jolloin 181 kuu-kausierän kokonaiskustannukset ovat yhteensä 59 075 €. Tasalyhenteisen lainan kuu-kausierät ensimmäiset seitsemän vuotta (84 kk) olisivat 370 - 327 €/kk ja kokonaiskustannukset vastaavasti 58 500 €.

Lainanottajalle sopiva lyhennystapa riippuu odotettavissa olevasta tulokehityksestä (tulojen pieneneminen tai kasvaminen), menojen ajoittumisesta tulevaisuudessa (perheenlisäys, leasing-auton lunastaminen tai kesämökin remontti) ja lainanottajan riskinottohalukkuudesta. Moni pitää muuttumatonta tasaerälainaa taloudellisesti turvallisimpana vaihtoehtona, kun taas joillekin tasalyhenteisen lainan etupainotteisuus (maksuerät pienenevät laina-ajan loppua kohden) sopii paremmin. Tasaerälainassa on hyvä tietää miten matalan korkotason aikana otetun lainan korkotason nousu vaikuttaa maksuaikatauluun. Jos korko nousee roimasti voi lainan maksuerä muodostua pelkäättään korkokuluista, jolloin lainapääoma lyhenee odotettua hitaammin.

8 Lainarahoituksen hinta

Rahan hinta on merkityksellinen, kun taloyhtiö lähtee kilpailuttamaan eri pankkeja. Lainan kokonaiskorko muodostuu useasta eri hinnoittelutekijästä (viitekorko + asiakaskohdainen marginaali + nostokulut + järjestelypalkkio + lainanhoitokulut). Yleisimmät viitekorot ovat Euriborit ja pankkien omat Prime-viitekorot. Pankin oma prime-korko on pankin itse määrittämä viitekorko, jota sovelletaan lainoihin ja talletuksiin, ja se määräytyy rahan kysynnän ja tarjonnan mukaan. Euribor eli Euro Interbank Offered Rate on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko ja se lasketaan viikon ja 1–12 kuukauden korkojaksoille.

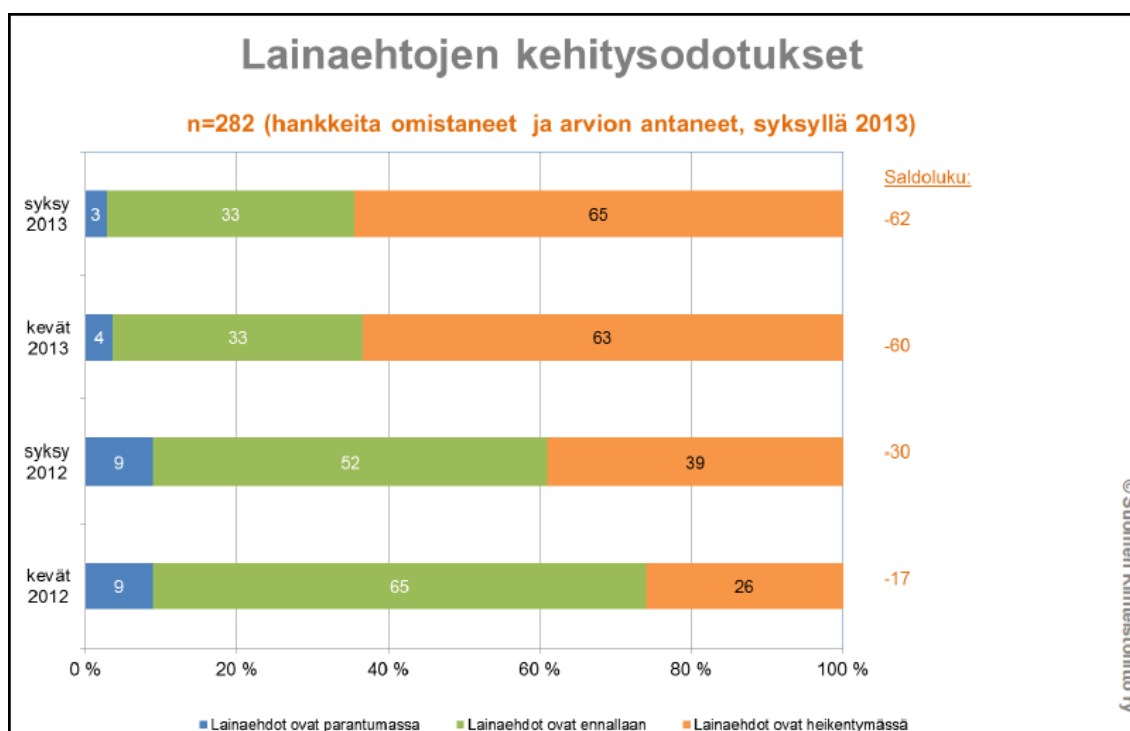
Lainanottajan on hyvä huomioida, että pitkällä aikavälillä lainan kokonaiskustannuksiin vaikuttaa viitekorko ja sen muutos, koska sillä on joko kustannuksia pienentävä tai nostava vaikutus. Suotavaa on, että lainasopimuksessa määritellään, mitkä ovat lainanottajan mahdollisuudet muuttaa viitekorkoa esimerkiksi 12 kk:n euriborista 6 kk:n euriboriin laina-aikana ja millä kustannuksilla.

Lainamarginaalin muutos on toinen lainan kustannuksiin vaikuttava tekijä. Lainanottajan on hyvä tehdä stressitesti ottamalleen lainalle kokeilemalla esimerkiksi, miten viitekoron kaksinkertaistuminen ja marginaalin muutos vaikuttaa lainan takaisinmaksun kuukausieriin.

9 Lainarahoituksen kehitysodotukset

Helsingin Sanomat kirjoittaa 26.2.2014, että korjausremonttia suunnitteleva asunto-osakeyhtiö on lähivuosina pulassa. Asiantuntijoiden mukaan remonttirahoituksen saaminen on kasvukeskusten ulkopuolella vaikeutunut. Pääkaupunkiseudulla lainaa saa vielä helposti, mutta lainaehdot tulevat tiukentumaan. (21.)

Tätä oletusta tukee myös Kiinteistöliiton teettämä korjausrakentamisen barometri (syksy 2013). Jopa 65 prosenttia vastaajista uskoo lainaehtojen heikentymiseen. Merkitteä on, että vielä keväällä 2012 lainaehtojen heikentymiseen uskoi vain 26 prosenttia vastaajista. (Kuva 5.) (15.)



Kuva 5. Lainaehtojen kehitysodotukset, Kiinteistöliiton rakennuskorjausbarometri, syksy 2013, Kiinteistöliitto (15).

Syynä peruskorjausinvestointien rahoituksen kiristymiseen voidaan pitää kiinteistöjen arvon laskua kasvukeskusten ulkopuolella ja pankkisääntelyn kiristymistä. Myös epävakaa taloustilanne on nostanut pankkien jälleenrahoituksen hintaa. Tiukentunut pankkisääntely ja kansallisen pankkiveron kustannukset ovat johtaneet siihen, että pankit ovat siirtäneet lisääntyneen sääntelyn kustannuksia asiakkailleen (22, A.33). Tämä näkyi vuonna 2013 nopeana lainamarginaalien nousuna. Yhtenä syynä marginaalien

nostoon voidaan pitää myös viitekorkoina käytettyjen euribor-korkojen jyrkkää laskua vuoden 2011 lopun tasosta (2,1 %) vuoden 2012 lopun (0,5 %) tasoon.

Takavuosina asuntolainoja/remonttilainoja oli myönnetty 0,3–0,4 prosentin marginaaleilla. Vuoden 2013 alussa moni asiakas maksoi siis lainastaan alle prosentin kokonaiskorkoa. Matala viitekorko yhdistettynä lähes olemattomaan lainamarginaaliin heikensi pankkien korkokatteen hälyttävän pieneksi ja myönnettyistä lainoista ei jäänyt pankeille juuri mitään käteen. Parantaakseen kannattavuuttaan pankit lähtivät kuin yhteistuumin ja yksipuolisesti nostamaan lainojen marginaaleja. Tällä hetkellä taloyhtiö-lainojen keskiarvomarginaali on 1,7 prosenttia.

Kiinteistöliiton toimitusjohtajan Harri Hiltusen mielestä (23) marginaalien nousua merkitävämpää on ollut kuitenkin pankkien tarjoamien laina-aikojen lyheneminen. Isojen peruskorjausinvestointien laina-ajat ovat ennen olleet 20 vuotta, mutta nyt laina-ajaksi tarjotaan usein kymmentä vuotta. Tämä tarkoittaa, että jos laina-aika puolittuu, niin osakkaiden kuukausittain maksettavaksi tuleva rahoitusvastike kaksinkertaistuu. Se voi jopa nousta niin suureksi, että yhtiökokouksessa äänestetään hanketta vastaan.

Finanssialan Keskusliiton toimitusjohtaja Pia Noora Kauppi toteaa (24), että taloyhtiöiden on turha haikailla vanhojen matalien marginaalien ja pitkien laina-aikojen perään.

”Taloyhtiöt eivät tule todennäköisesti saamaan lainarahaa samalla hinnalla kuin osakkaat ja siksi remontit kannattaa mieluummin rahoittaa osakas-asukasluotoilla.”

Kauppi myös toteaa, että taloyhtiölainojen kallistumisessa ei ole kyse ohimenevästä ilmiöstä vaan siitä, että pankkien sääntely ja varainhankinnan rakenne ovat muuttuneet. Alhaisen luottoriskin taloyhtiöille on perinteisesti annettu luottoja pitkillä laina-ajoilla, jolloin pankin oma pääomantuotto on jäänyt matalaksi. Nykykäytännön mukaan taloyhtiöt luokitellaan yrityksiksi, jolloin taloyhtiöiden pitkät lainat eivät ole pankin vakavaraisuussääntelyn näkökulmasta katsottuna enää sellaisia tuotteita, joihin pääomaa kannattaa sijoittaa. Tämä on johtanut siihen, että pankkeja kiinnostaa enemmän osakkaiden kuin taloyhtiöiden rahoittaminen. Trendi näyttää olevan, että yksityistaloudet saavat lainoja matalammalla kokonaiskorolla ja pidemmällä laina-ajalla. (24.)

Huvittavaa sinänsä on, että laina menee samaan tarkoitukseen. Hinnalle näyttäisi muodostuvan ainoaksi eroksi se, kumpi rahaa pyytää: yksittäinen osakas vai taloyhtiö. Voisiko olla, että näinä matalan koron aikoina pankkeja kiinnostaa useampi yksityinen

laina kuin yksi isompi taloyhtiölaina? Useammasta lainasta kun voi periä enemmän maksuja ja palkkioita kuin yhdestä.

Esimerkki:

Taloyhtiölaina 1 000 000 €. Pankin perimä järjestelypalkkio 0,3 % lainanmäärästä tai vähintään 250 €. Taloyhtiö maksaisi järjestelypalkkiota pankille miljoonan euron lainasta 3 000 €. Jos laina pilkottaisiin kahteenkymmeneen osaan à 50 000 €, saisi pankki pelkästään järjestelypalkkiona $20 \times 250 \text{ €} = 5\,000 \text{ €}$, eli erotus olisi 2 000 €. Tähän päälle pitäisi vielä lisätä yksittäisten osakkaiden maksamat palvelumaksut ja eri marginaalit, jotka edelleen kasvattaisivat erotusta pankin hyväksi. Tämä siis teoriassa.

Ekonomistit ovat sitä mieltä, että korot säilyvät matalalla. Kovaa korkojen nousua ei ole odotettavissa niin kauan kuin euroalueen talous kompuroi. Vaikka arviot euroalueen talousnäkymistä ovat aavistuksen parantuneet, talousennusteissa uskotaan yleisesti, että korkojen merkittävää nousua saadaan odottaa pitkään, ellei Euroopan taloustilanne selvästi piristy ja inflaatio nopeudu.

Lainamarginaalien nostosta huolimatta kokonaiskorko on kuitenkin pysynyt samana. Jossain vaiheessa korkojen nousun aika kuitenkin tulee. Useampikin nousujakso ehtinee osua kohdalle, jos edessä on esimerkiksi 5–15 lainanmaksuvuotta.

10 Kevyen pääomavastikkeen osakeyhtiölaina

Hypoteekkiyhdistys on Suomessa ainoa pankki, joka tarjoaa niin kutsuttua kevyen pääomavastikkeen osakeyhtiölainaa. Kevyen pääomavastikkeen laina on laina, josta asunto-osakeyhtiön osakas maksaa taloyhtiölle vastikkeena ainoastaan korkokulut. Kevyen pääomavastikkeen laina on taloyhtiölainasidonnainen, mikä tarkoittaa sitä, että sen voi yksittäinen osakas nostaa ainoastaan silloin kun taloyhtiölaina on otettu Hypoteekkiyhdistyksestä. Lainan ehdot osakkaalle eivät kuitenkaan ole samat kuin taloyhtiölainassa. Osakas maksaa samaa korkoa, mutta korkeampaa marginaalia kuin jos hän olisi päätenyt taloyhtiölainaan. Taloyhtiölainassa marginaali on 1,5–1,9 prosenttia, kun taas yksittäinen osakas maksaa 2,5–3,0 prosentin marginaalia taloyhtiön valitseman viitekoron päälle. Hypoteekkiyhdistys perustelee osakkaan korkeampaa marginaalia sillä, että lainaa ei lyhennetä laina-aikana. (25.)

Kevyen pääomavastikkeen malli soveltuu hyvin eläkeläisille tai pienituloisille, joille peruskorjausinvestointien kustannukset nousevat liian suuriksi. Kun maksaa pelkkää korkoa, niin maksettavat kuukausierät pysyvät kohtuullisina. Kevyen pääomavastikkeen osakeyhtiölaina soveltuu myös osakkaille, jotka ovat myymässä asuntoaan lähitulevaisuudessa eivätkä halua maksaa suurta rahoitusvastiketta.

Kevyellä pääomavastikelainalla on seuraavia tunnusomaisia piirteitä:

- Soveltuu erityisesti kalliiden peruskorjaushankkeiden rahoittamiseen.
- Soveltuu erityisesti senioriasukkaiden tarpeisiin.
- Osakas maksaa vastikkeena vain lainan korot ja lainan pääoma jää huoneiston velkaosuudeksi.
- Laina maksetaan takaisin vasta asunnon omistuksen vaihtuessa.
- Lainaan ei ole mahdollista liittää lyhennysvapaita jaksoja.
- Lainasta maksettavat korot eivät ole verovähennyskelpoisia.

Esimerkki (taulukko 1):

Osakkaan osuus hankkeen kustannuksista 50 000 €. Oletus, että korko ei muutu 10 vuoden aikana.

Vaihtoehto A:

Taloyhtiölaina, laina-aika 10 vuotta, tasalyhenteinen, taloyhtiön valitsema viitekorko 12 kk:n Euribor 0,613 % + marginaali 1,7 %. Kokonaiskorko 2,313 %, todellinen vuosikorko 2,5 %.

Vaihtoehto B:

Osakkaan valitsema kevyen pääomavastikkeen osakeyhtiölaina, laina-aika 10 vuotta, lainasta maksetaan pelkät korot, korko 12 kk:n Euribor 0,613 % + marginaali 2,7 %. Kokonaiskorko 3,313 %, todellinen vuosikorko 3,5 %.

Taulukko 1. Vertailu taloyhtiölainan ja kevyen pääomavastikkeen osakeyhtiölainan välillä.

Vertailu	A. Taloyhtiölaina	B. Kevyen pääomavastikkeen laina	Erotus
vuodet	lyhennys + korot	korot	A - B
1. vuosi	6 148 €	1 750 €	4 398 €
2. vuosi	6 028 €	1 750 €	4 278 €
3. vuosi	5 908 €	1 750 €	4 158 €
4. vuosi	5 788 €	1 750 €	4 038 €
5. vuosi	5 668 €	1 750 €	3 918 €
6. vuosi	5 548 €	1 750 €	3 798 €
7. vuosi	5 428 €	1 750 €	3 678 €
8. vuosi	5 308 €	1 750 €	3 558 €
9. vuosi	5 188 €	1 750 €	3 438 €
10. vuosi	5 221 €	1 750 €	3 471 €
Summa	56 233 €	17 500 €	38 733 €

Vaihtoehdossa A osakas maksaa asuntoon kohdistuvan lainaosuuden takaisin taloyhtiön määrittelemän maksusuunnitelman mukaisesti, jolloin kokonaiskustannukset ovat 56 233 euron suuruiset kymmenen lainavuoden ajalta.

Keskimääräiset vuosi-kustannukset ovat noin 5 623 euroa vuodessa ja noin 469 euroa kuukaudessa.

Vaihtoehdossa B osakas maksaa pelkkää korkoa asuntoon kohdistuvasta 50 000 euron lainaosuudesta kevyen pääomavastikkeen muodossa. Kymmenen vuoden aikana hän maksaa korkoja koko laina-ajalta yhteensä 17 500 euroa, vuodessa 1 750 euroa ja kuukaudessa noin 146 euroa, ilman, että 50 000 euron pääoma lyhenee.

Taulukosta 1 käy hyvin ilmi, että osakkaalle, joka valitsee kevyen pääomavastikkeen vaihtoehdon jää kymmenessä vuodessa melkein 39 000 euroa enemmän käyttövaraa. Pelkästään kuukausitasollakin saavutettava keskimääräinen 323 euron erotus normaalin taloyhtiölainan ja kevyen pääomavastikkeen osakeyhtiölainan välillä voi olla ratkaiseva tekijä yksittäiselle osakkaalle, kun hän punnitsee eri rahoitusvaihtoehtoja.

11 Taloyhtiölainan ja henkilökohtaisen lainan vertailu

Taloyhtiölaina vai henkilökohtainen laina? Oikea vastaus riippuu monesta tekijästä ja kummallekin ratkaisulle löytyy omat perustelunsa. Yleisen käsityksen mukaan henkilökohtainen laina on taloyhtiölainaa parempi vaihtoehto, koska remonttilaina katsotaan verottajan silmissä asuntolainaksi ja siitä maksettavat korot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa.

Kaikki isoimmat liikepankit markkinoivat mahdollisuutta ottaa asuntoon kohdistuva yhtiölainaosuus omiin nimiin. Mainospuheissa kerrotaan, että liikepankeilla on tarjota joustavia, asiakkaiden yksittäiset tarpeet huomioon ottavia lainaratkaisuja.

Kieltämättä - taloyhtiölainan muuttamista henkilökohtaiseksi lainaksi kannattaa harkita, jos taloyhtiölle maksettava rahoitusvastike tuntuu liian suurelta. Myös taloyhtiölainan kireä maksuaikataulu suosii henkilökohtaista lainaa.

Henkilökohtaisen pankkilainan voi saada pidemmällä laina-ajalla kuin mitä taloyhtiöt yleensä saavat. Asukkaan on kuitenkin itse käytävä lainaneuvottelut pankin kanssa. Taloyhtiölainan ehdot ovat kaikille osakkaille samat, koska päätöksen lainasta on tehnyt taloyhtiön hallitus yhtiökokouksen päätöksellä. Kaikki osakkaat maksavat lainaa saman kaavan mukaan, eikä yksittäinen osakas voi vaikuttaa taloyhtiölle maksettavan rahoitusvastikkeen suuruuteen. Lainalla on myös taloyhtiön valinnan mukainen korosidonnaisuus, johon osakas ei voi vaikuttaa. Laina-aika ja lyhennyssuunnitelma ovat myös taloyhtiön valitsemia, eikä osakkaalla ole oikeutta lyhennysvapaisiin kuukausiin. Lyhennyksiä voidaan maksaa yleensä vain kaksi kertaa vuodessa eikä rahoitusvastikkeeseen sisältyviä korkoja voida vähentää verotuksessa.

Henkilökohtaisessa lainassa on monia hyviä puolia taloyhtiölainaan verrattuna. Henkilökohtaista lainaa puoltaa sen joustavuus, koska lainan yksityiskohdat voi neuvotella oman pankkinsa kanssa omien tarpeidensa mukaan. Yleensä henkilökohtaiseen lainaan saa joustavimmat maksuehdot kuin taloyhtiölainaan. Kustannus per kuukausi on asiakkaan päätettävissä. Henkilökohtaisen lainan maksusta voi saada lyhennysvapautta, jonka aikana maksetaan vain korot. Henkilökohtaisen lainan korko ja korkomarginaali ovat yleensä pienempiä kuin taloyhtiölainan.

Pankin määrittelemiin marginaaleihin vaikuttaa asiakkaan maksukyky, vakuuksien riittävyys, pankkiasioinnin keskittäminen ja paikallisten asuntomarkkinoiden erityispiirteet.

Milloin osakkaan kannattaa harkita taloyhtiölainaa?

- Jos olet myymässä asuntoa lähitulevaisuudessa, niin silloin taloyhtiölaina on hyvä ratkaisu.
- Monilla voi olla ongelmia luottotietojen kanssa, jolloin lisälainat eivät voi tulla kysymykseen.
- Pankki voi asettaa henkilökohtaiselle lainalle liian tiukat lisävakuusvaatimukset, joita lainanhakija ei voi järjestää.
- Korkovähennysprosenttien heikkeneminen henkilökohtaisessa verotuksessa nostaa taloyhtiölainan houkuttelevuutta.
- Korkovähennykset ovat jo täysimääräisesti käytössä, eikä ole taloudellista perustetta ottaa henkilökohtaista lainaa.
- Jos on ostanut asunnon vanhasta kiinteistöstä ja jo ostovaiheessa on ollut tiedossa, että lähivuosina taloyhtiössä tehdään mittavia korjauksia, niin nämä kustannukset on budjetoitu perheen kuukausimenoihin.
- On asukkaita, jotka eivät halua henkilökohtaisia lainoja.

12 Käänteinen asuntolaina

Käänteinen asuntolaina on verrattain uusi tuote Suomen lainamarkkinoilla, joten se ei ole vielä kaikille kovin tuttu. Pankit mainostavat käänteistä asuntolainaa tapana vapauttaa seiniin sidottua omaisuutta käyttöön eläkepäivillä.

Suomen Hypoteekkiyhdistys toi käänteisen asuntolainan markkinoille 2000-luvun alussa. Muut pankit ovat pikkuhiljaa seuranneet perässä. Nordea on markkinoinut käänteistä asuntolainaa Asuntojouston nimellä vuodesta 2005, OP-Pohjola nimellä Käänteinen laina ja Danske Bank nimellä Kotilaina.

Käänteinen asuntolaina on ollut Hypoteekkiyhdistyksen suosituin tuote, kun taas Nordeassa ja Osuuspankeissa kysyntä on ollut vähäistä. Nordea on myöntänyt vuodesta 2005 alkaen noin 21 000 Asuntojoustolainaa ja vuonna 2013 Nordeasta nostettiin noin 4 000 Asuntojoustolainaa. Danske Bank kertoo, että Kotilainojen osuus on joitakin prosentteja asuntolainojen kokonaismyynnistä. (26.)

Pankit uskovat, että suuret ikäluokat tulevat jatkossa olemaan suuri asiakaskunta, koska tuote soveltuu hyvin juuri seniorikansalaisten tarpeisiin. Tähän on nähtävissä kaksi syytä: suuret ikäluokat eläköityvät ja 60–70-lukujen rakennuskanta tulee peruskorjausikään.

Moni eläkeläinen haluaa jatkaa asumistaan omassa kodissa ja tutussa ympäristössä, mutta suurten peruskorjausten mukanaan tuomat kustannukset voivat aiheuttaa sen, että omaa asuntoa ei pystytä enää pitämään. Käänteinen asuntolaina voi tuoda ratkaisun niille, jotka omistavat velattoman asunnon, mutta kokevat, että heillä on liian vähän rahaa käytössään. Käänteisen asuntolainan idea perustuu siihen, että lainaa saa vastineeksi oman velattoman asunnon tietyn osuuden panttaamisesta pankille. Käänteisessä asunto-lainassa rahavirta käännetään pankilta asiakkaalle, jolloin asiakkaalla on mahdollisuus käyttää asuntoon sitoutunutta pääomaa omiin menoihinsa.

Yleinen harhakäsitys on, että pankki omistaa lainanottajan asunnon. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa, sillä asunnon omistussuhteessa ja määräämisoikeudessa ei tapahdu muutosta, vaan lainanottaja omistaa edelleen asunnon ja voi jatkaa siinä asumistaan normaalisti. Hän voi myös myydä asunnon ja hyötyä asunnon arvon noususta.

Käänteistä asuntolainaa markkinoidaan pääasiassa senioreille, joilla on asuntovarallisuutta. Käänteinen asuntolaina sopii mm. hyvin eläkkeellä oleville asunnon omistajille, joilla on tarve esim. rahoittaa taloyhtiön isoista peruskorjausinvestoinneista yksittäiselle osakkeenomistajalle lankeavia rahoitusvastikekustannuksia. Käänteinen asuntolaina mahdollistaa omassa asunnossa asumisen lisäksi myös tulotason säilyttämisen tai joissain tapauksissa jopa sen parantamisen. Ideana on, että lainanottaja maksaa vain korkoja nostamastaan lainasta ja velan takaisinmaksun voi jättää perillisten hoitoon.

13 Käänteisen asuntolainan vertailu eri pankkiryhmien välillä

Niin kuin muutkin lainat, myös käänteinen asuntolaina kannattaa kilpailuttaa, koska lainojen ehdot eri pankkien välillä saattavat vaihdella paljon viitekorkojen, marginaalien ja muiden sopimusteknisten asioiden suhteen. Toisilla pankeilla koko laina on nostettava kerralla, kun taas toisilla nostot voi jakaa pienempiin eriin.

Valitettavasti kaikki asunnot eivät ole samalla viivalla kun pankista lähdetään hakemaan käänteistä asuntolainaa. Mieluisimpia kohteita pankeille ovat osake-huoneistot kantakaupungissa ja kasvukeskuksissa kun taas haja-asutusalueilla vakuusarvon määrittäminen voi muodostua hankalaksi.

Hypoteekkiyhdistys ja OP-Pohjola kertovat, että periaatteessa rajausta asuntotyyppistä ei ole, mutta käänteistä asuntolainaa tarjotaan kuitenkin pääasiassa osakeyhtiömuotoista asuntoa vastaan enintään 50 prosenttia asunnon arvosta. Nordea on ainoa pankki joka hyväksyy vakuudeksi myös omakotitalon, ja lainaa voi saada enintään 75 prosenttia asunnon arvosta.

Tähän työhön valittiin tarkempaan tarkasteluun neljä suurinta liikepankkia.

13.1 Hypoteekkiyhdistyksen käänteinen asuntolaina

Hypoteekkiyhdistyksen tarjoaman käänteisen asuntolainan tärkeimmät ominaispiirteet on lueteltu alla (27).

- Tuote on suunnattu pääsääntöisesti yli 60-vuotiaille seniorikansalaisille.
- Hypoteekkiyhdistyksestä käänteistä lainaa saa 50 % asunnon käyvästä arvosta.
- Käänteisen asuntolainan vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla ja Etelä-Suomen kasvukeskuksissa olevia asunto-osakkeita.
- Asiakas voi nostaa lainaa mielensä mukaan.
- Korkoa maksetaan kuukausittain vain nostetusta summasta.
- Nostokulut ovat 280 euroa (laskettu 50 000 euron lainalle $(0,5 \% \cdot 50\,000) + 30$ euroa).
- Viitekorkoina voidaan käyttää joko 3 kk:n, 6 kk:n, 12 kk:n euriboria sekä 3 vuoden tai 5 vuoden kiinteitä korkoja.

- Marginaali, joka on 1,75–3,0 % neuvotellaan asiakaskohtaisesti ja lainan käyttötarkoituksesta riippuen.
- Tavanomainen laina-aika on 20 vuotta, ja sitä voidaan pidentää tarpeen mukaan tai lainan voi maksaa myös pois sovittua nopeammin.

13.2 Nordean Asuntojousto

Nordean tarjoama käänteinen asuntolaina on nimeltään Asuntojousto, ja sen tärkeimmät ominaispiirteet on lueteltu alla (28).

- Nordea myöntää Asuntojoustoa 18 vuotta täyttäneille asunnonomistajille. Lainan saannin edellytyksenä ovat asiakkaan maksukyky, puhtaat luottotiedot, asunnon vakuusarvo ja asiakkaan muu asiointi Nordeassa.
- Muista pankeista poikkeava käytäntö on, että Nordea antaa lainaa 75 % asunnon käyvästä arvosta ja lainan vakuudeksi käy myös omakotitalo. 75 % edellyttää kuitenkin, että asunto on velaton ja kasvukeskuksessa, muutoin pantattava maksimimäärä on 60 %.
- Koko laina pitää nostaa kerralla (asiakas voi tallettaa nostamansa summan omalle tililleen, josta hän saa saman koron kuin pankki perii lainasta). Tässä mallissa asiakas jää tappiolle, sillä hän joutuu maksamaan saamastaan korkotuotosta 30 % lähdeveroa.
- Lainan voi nostaa omalta tililtä, joko kerralla tai erissä.
- Asiakas maksaa sopimuksentekohetkestä korkoa kuukausittain koko lainapääomasta.
- Nostokulut (avausmaksu) ovat 500 euroa.
- Käänteistä lainaa saa Nordeasta vain sidottuna Nordea Primeen, joka on tällä hetkellä 1,35 % ja jonka päälle lisätään vielä 2,20 %:n marginaali. Todelliseksi vuosikoroksi muodostuu pankin perimien palkkioiden ja kulujen kanssa 3,8 %.
- Lähtökohtaisesti laina tehdään Nordeassa kymmeneksi vuodeksi. Kymmenen vuoden kuluttua sovitaan jatkosta. Laina-aikaa voidaan jatkaa kymmenellä vuodella, jos luotonmyönnön edellytykset täyttyvät. Korkoa tarkistetaan, jos laina-aikaa jatketaan.
- Lainan voi maksaa pois milloin vain.

13.3 OP-Pankin käänteinen laina

OP-Pankin tarjoama käänteinen asuntolaina on nimeltään Käänteinen laina, ja sen tärkeimmät ominaispiirteet on lueteltu alla (29).

- Tuote on suunnattu pääsääntöisesti yli 60-vuotiaille seniorikansalaisille.
- Pankin kanssa yhdessä sovittu lainasumma siirretään asiakkaan tilille kuukausittain tasaerissä vähitellen. Lainan voi nostaa myös kerralla.
- Muista pankeista poikkeava käytäntö on, että korot ja korkojen nousun mahdollisuus otetaan huomioon kuukausierän laskennassa, joten niitä ei makseta erikseen paitsi kerralla nostetusta lainasta, jolloin korkoa maksetaan kuukausittain.
- Korkoa kertyy vain nostetulle osuudelle.
- Nostokulut ovat 50 euroa (asiakaskohtaista vaihtelua).
- Viitekorkoina voidaan käyttää joko 3 kk:n, 6 kk:n, 12 kk:n euriboria ja OP-Primea tai 3 vuoden tai 5 vuoden kiinteitä korkoja, jos laina nostetaan kerralla.
- Asiakaskohtainen marginaali vaihtelee 2,5–3,0 % välillä.
- Käänteisen lainan sopimus tehdään enintään kymmeneksi vuodeksi kerrallaan ja laina maksetaan pois sopimusajan päättyessä. Laina-ajan jatkosta sovitaan erikseen.
- Lainan vakuudeksi kelpaa vain asunto-osakeyhtiöön kuuluva velaton asunto.
- Lainasummasta saa Op-bonusta, joka esim. 50 000 euron lainassa on 121 € vuodessa.
- Asiakas voi halutessaan vaihtaa käytettävää viitekorkoa laina-aikana.

13.4 Danske Bankin Kotilaina

Danske Bankin tarjoama käänteinen asuntolaina on nimeltään Kotilaina, ja sen tärkeimmät ominaispiirteet on lueteltu alla (30).

- Danske Bankin tuotteessa ei ole ikäehtoa. Kun on maksanut enimmän osan vanhasta asuntolainasta takaisin, voi hyödyntää uudelleen asunnon arvoa asunnon perusparannuksen tai yhtiölainaosuuden maksuun tarkoitettuun lainaan.
- Kotilainaa saa Danske Bankista vain sidottuna Danske Primeen (1,40 %), johon lisätään asiakaskohtainen marginaali 1,5–3,0 %. Korkomarginaaliin vaikuttaa

rahoituksen kohde, kokonaisasiakkuus, lainan suuruus, laina-aika ja tarjotut vakuudet.

- Kotilaina on nostettava yhdellä kertaa, lainaa ei lyhennetä laina-aikana ja kertyneet korot maksetaan kuukausittain.
- Kotilainaan voi yhdistää Kotilainatilin, jolle saa korkoa saman prosentin mukaan kuin asiakas maksaa lainastaan. Korkotuotosta asiakas maksaa 30 % lähdeveron.
- Kotilainaa saa enintään 50 % asunnon arvosta.
- Laina-aika on enintään 10 vuotta, jonka jälkeen laina-aikaa jatketaan tai laina maksetaan pois.
- Lainan voi maksaa pois esimerkiksi asunnon myynnin yhteydessä.

13.5 Vaihtoehtojen tarkastelu

Eri vaihtoehtojen tarkastelussa on syytä ottaa huomioon myös pankkien perimät muut kulut, jotka saattavat vaihdella paljon (lainan hoitokulut, lainan nostokulut). Ylimääräisiin maksuihin ja kuluihin kannattaa siis tutustua huolellisesti, koska lähtökohtaisesti käänteisen asuntolainan korot ovat tavallisia asuntolainoja korkeampia.

Ennen kuin sopimuspapereihin panee nimensä, kannattaa myös selvittää, millä ehdoilla laina-aikaa voi jatkaa ja onko se ylipäättänsä mahdollista. Lainanottajan suunnitelmat, terveydentila tai elinajanodote voivat muuttua, eikä alkuperäisessä suunnitelmassa pysyminen tunnukaan enää järkevältä.

Lainapäätöksen saaminen voi kestää jopa useita kuukausia, koska pankit haluavat tarkastella huolella mahdolliset vakuusasunnot ja asiakkaan muun varallisuuden.

Tässä työssä mainitut pankit tarjoavat lainojaan 10–20 vuoden määräajaksi. Asunnoissa, joissa on arvonkehityspotentiaalia, osan lainasta voi ajatella kuittaautuvan kymmenen vuoden tai pidemmän ajan arvonnousussa.

14 Käänteisen asuntolainan riskit

Asiakkaan kannalta suurin riski on, että lainaa ei uusita, jolloin lainan vakuutena ollut asunto on pakko myydä tai keksiä jokin muu tapa maksaa pankilta otettu laina takaisin. Myös suuret viitekoron muutokset ylöspäin ja asunnon arvon lasku voivat vaikuttaa lainanottajan tulevaisuudensuunnitelmiin. Kannattaa myös kiinnittää huomiota siihen, etteivät lainanhoitomenot kasva suuremmiksi kuin eläketulot.

Lainan vakuutena olevan asunnon arvoon liittyy riski sekä pankin, että lainaottajan kannalta. Hypoteekkiyhdistyksestä kerrotaan, että jos asunnon arvo laskee, se on pankin riski. Puskuria mahdollista arvonlaskua vastaan otetaan arvostamalla käänteisen asuntolainan vakuutena oleva asunto maltillisemmin, kuin jos kyseessä olisi tavallisen lyhenevän asuntolainan vakuus. (25.)

Tässä yhteydessä on hyvä huomioida, että tässä työssä keskitytään taloyhtiön isosta peruskorjausinvestoinnista aiheutuvien kustannusten maksamiseen, eikä tarkoitus ole ottaa maksimimäärää mahdollisesta käänteisestä lainasta. Esimerkkinä käytetty 79,5 m² kokoinen asunto, josta osakkaalle lankeaa 50 000 euron osuus hankkeesta, voidaan hoitaa käänteisellä asuntolainalla seuraavaan tapaan:

Taulukko 2. Montako prosenttia asunnon arvosta on pantattava remontin rahoittamiseen

Asunnon arvo	Linjasaneerauksen kustannukset	Käänteisen asuntolainan maksimimäärä 50 %	Pantattava osuus % asunnon arvosta
170.000 €	50.000€	85.000 €	29,40 %
250.000€	50.000€	125.000 €	20 %
300.000€	50.000€	150.000 €	16,70 %

15 Käänteinen asuntokauppa

Hypoteekkiyhdistys markkinoi tätä tuotetta ainoana Suomessa. Käänteisessä asuntokaupassa, asunnon omistaja myy asuntonsa pankille ja voi jatkaa asumistaan omassa asunnossaan vuokralaisena. Vuokranantajana toimii pankki, joka päättää vuokratasosta ja myös vuokrankorotuksista. (31.)

Käänteisen asuntokaupan tärkeimmät tunnusmerkit ovat seuraavat seikat:

- Asukas säilyttää elinikäisen asumisoikeuden.
- Hypoteekkiyhdistys maksaa asunnosta kiinteistönvälittäjän arvioiman käyvän arvon ja ostaa asunnon käypään hintaan.
- Kauppakirjan ja vuokrasopimuksen lisäksi tehdään sopimus käänteisestä asuntokaupasta.
- Kauppahinnasta tehdään talletusohjelma siten, että asiakkaalle maksetaan kauppahinta esim. kymmenen vuoden aikana, ja maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan vuosittain kertyvä pankkitalletuskorko.
- Pankki omistaa asunnon ja ainoa kustannus myyjälle on pankin määrittämä vuokrataso eli kuukausivuokra.
- Kauppahinta voidaan jaksottaa useammalle vuodelle, ja siitä vähennetään pankille maksettava vuokra.

Käänteinen asuntokauppa on harvoin entiselle omistajalle kannattava, sillä Hypoteekkiyhdistys valikoi ostettaviksi asunnoiksi vain sellaisia, joiden arvo tulee vuosien saatossa nousemaan. Asukas jää tässä tappiolle, sillä pankit eivät maksa hyvitystä asunnon arvonnoususta jälkikäteen.

Hypoteekkiyhdistys edellyttää asiakkaaltaan myös uskottavaa asumissuunnitelmaa, josta tarkistetaan paitsi asunnon arvo, myös eläkkeen määrä ja muut suunnitelmassa mainitut tekijät (31). Jos on kuitenkin tarkoitus asua pitkään vuokralla, voivat asumismenot (kuukausivuokra) nousta vuosien varrella huomattavasti, mikä ei pidemmän päälle olekaan enää kannattava ratkaisu. Käypä vuokra on myös yleensä paljon suurempi kuin osakkaan aikaisemmin taloyhtiölle maksama yhtiövastike.

Esimerkki:

Asunnon arvo 200 000 €. Pankki ostaa asunnon ja maksaa kymmenen vuoden aikana asiakkaalle 20 000 € vuodessa. Kuukaudessa asiakkaalle jää 1 667 €. Kun tästä vähennetään kuukausivuokra esim. 1 000 €, asiakkaalle jää näin ylimääräistä noin 670 euroa kuukaudessa + pankin kerran vuodessa maksamat korot lopusta kauppahinnasta.

Käänteinen asuntokauppa voi olla hyvä vaihtoehto, jos haluaa jatkaa asumistaan omassa asunnossa, tai kun ei ole perillisiä, ja leski tai yksineläjä haluaa hyödyntää asuntovarallisuuttaan maksaakseen isosta peruskorjausinvestoinnista aiheutuvat kustannukset ja hyödyntää loput varat parantaakseen omaa elintasoaan.

16 Korkomenojen verovähennysoikeuden kehittyminen

Omistusasunnon hankintaan tai peruskorjaukseen otetun lainan korot voi vähentää verotuksessa. Korot ovat vähennyskelpoisia, jos asunto on omistajan tai hänen perheensä vakituinen asunto. Korkomenot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista täysimääräisinä (esim. vuokra- ja osinkotulot). Jos pääomatuloja ei ole tai niiden määrä ei riitä vähennyksen tekemiseen, saa alijäämähyvityksen ansiotulojen esim. palkka- tai eläketulojen verosta. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä yhdeltä henkilöltä on 1 400 €/vuosi. Vuoteen 2011 saakka asuntolainan, joka kohdistui vakituisen asuntoon, koroista pystyi vähentämään vielä 100 %. Vuonna 2013 verovähennysoikeus oli enää 80 %. Vuoden 2015 osalta hallitus päätti jo aiemmin, että korkovähennysoikeus laskee tämänvuotisesta 75 prosentista 70 prosenttiin. Alkuvuodesta päätettiin kiristää vielä lisää niin, että ensi vuonna 2015 enää 65 prosenttia on vähennyskelpoista. Hallituksen tavoite on, että korkovähennysoikeutta tullaan edelleen pienentämään viidellä prosenttiyksiköllä vuosittain vuoteen 2018 asti, jolloin korkovähennysoikeus olisi enää 50 prosenttia (32.)

Esimerkki: asuntolainan korkojen verovähennysoikeuden laskemisesta valtion verotuksessa:

Nordeasta tammikuussa 2014 otettu Asuntojoustolaina 50 000 € taloyhtiön isoon peruskorjausinvestointiin, josta maksetaan vain korot, laina-aika 10 vuotta, todellinen vuosikorko 3,8 %.

Vuoden 2014 korkokulut 1 900 € x vuoden 2014 verovähennys 75 % = 1 425 €
1 425 € x 30 % = 427,5 € alijäämähyvitys.

Taulukko 3. verovähennysoikeusprosentin vaikutus alijäämähyvitykseen

VUOSI	verovähennys %	korko per/vuosi	hyvityksen määrä	alijäämähyvitys
2015	verovähennys 65 %	1 900 €	1 235 €	370,50 €
2016	verovähennys 60 %	1 900 €	1 140 €	342,00 €
2017	verovähennys 55 %	1 900 €	1 045 €	313,50 €
2018	verovähennys 50 %	1 900 €	950 €	285,00 €

Verovähennysoikeuden yhtälö on yksinkertainen. Mitä enemmän lainanottajalla on velkaa, ja mitä suurempi on korko, sitä suurempi on myös verovähennys.

Valtiovallan käynnistämät asuntolainojen korkovähennysten leikkausten vaikutukset lainanottajalle ovat jääneet pieniksi, koska lainojen viitekorot ovat matalalla. Vaikka etu olisikin pieni, se on kuitenkin etu, jota ei taloyhtiölainasta saa.

17 Yhteenveto

Ministeri Viitasen elokuussa 2013 asettaman remonttiryhmän puheenjohtajana toiminut Teija Ojankoski sanoo, että 60- ja 70-luvun lähiötä rakennettiin aikanaan Suomessa 30–50 vuoden käyttöä varten, mutta sen jälkeen ajattelutapa on muuttunut. Enää ei voida ajatella, että rakennuksia alettaisiin purkaa. (33.)

Vetovoimaisilla alueilla lähiötalotkin tullaan korjaamaan, koska ne ovat säilyttäneet toimivuutensa ihmisten asumistottumusten ja tapojen muutoksesta huolimatta. Sen ajan rakennuskanta on hyvin suunniteltuja, tilavia ja tilatehokkaita asuntoja ja nykytekniikalla täydennetty korjattu rakennus toimii usein jopa paremmin kuin alkuperäinen. (3, s. 13.) Kiinteistöliitto on esittänyt kotitalousvähennyksen ulottamista myös taloyhtiöiden korjauksiin. Tämä jos mikä, motivoisi osakkaita korjauksia edistävään päätöksentekoon. (34.)

Korjausrakentaminen on vuodesta 2000 ollut jatkuvassa kasvussa, ja vuoden 2012 jälkeen näyttää siltä, että korjausrakentamisen määrä tulee pysyvästi olemaan enemmän kuin uudisrakentamisen määrä. Suomessa tullaan käyttämään yli 60 % talonrakentamiseen käytetystä rahamäärästä korjausrakentamiseen. (35.) Isot peruskorjaus- ja perusparannusinvestoinnit tulevat lisääntymään ja taloyhtiöt tulevat tarvitsemaan isoja lainoja pitkäaikaisia remontteja varten.

Taloyhtiöiden lainansaannin kiristymiseen vaikuttaa kolme seikkaa: laina-aikojen lyheneminen, pankkien perimien korkomarginaalien nousu ja lainansaannin vaikeutuminen. Laina-aikojen lyhentäminen ja ehtojen tiukentuminen on jo johtanut siihen, että pankit ehdottavat, että koko lainaa ei tarvitse maksaa pois kymmenessä vuodessa, vaan laina-aikaa voidaan jatkaa tai neuvotella uudesta lainasta. Pankit ovat jopa saattaneet kehottaa taloyhtiötä mitoittamaan rahoitusvastikkeen 20 vuoden laina-ajan mukaisesti, vaikka laina-aika olisikin vain 10 vuotta. Nähtäväksi jää, millaiset vaikutukset tällä laina-aikojen lyhentämistrendillä on kiinteistösektorille. Suomalaisissa asunto-osakeyhtiöissä ei ole ollut tapana toimia niin, että tuleva rahoitusriski jätetään auki (36, s. 29.)

Suomalaisia taloyhtiöitä on totuttu pitämään alhaisen riskin asiakkaina, joten pankkien noudattamaa nykykäytäntöä voidaan pitää käsittämättömänä, sillä pieniin marginaaleihin tottuneelle asunto-osakeyhtiölle nykyiset lainamarginaalit ovat poikkeuksellisen

korkeita. Voi vain kysyä, miksi samanpituisen ja samaan tarkoitukseen otetun lainan marginaali on taloyhtiölle korkeampi kuin yksittäisen osakkaan ottamalle lainalle.

Jos yksittäinen osakas maksaa pankille marginaalina 0,55–1,0 % joutuu taloyhtiö maksamaan 1,5–2,5 %. Syy on tiukentuneessa pankkisääntelyssä, joka nostaa etenkin yritysten pitkäaikaisen rahoituksen hintaa ja valitettavasti pankit käsittelevät asunto-osakeyhtiöitä nykyään yrityksinä.

Pankkien tarjoamat uudet tuotteet, joissa maksetaan vain korkoa ja pääoman maksu jätetään tulevaisuuteen, ovat Suomessa uusi ilmiö. Hypoteekkiyhdistys on ainoa, jolla on yli 10 vuoden kokemus käänteisestä asuntolainasta. Nordea ja muut pankit eivät ole vielä edes päässeet näkemään, mikä on tilanne kymmenen vuoden sopimusajan jälkeen, koska heidän tuotteensa on ollut markkinoilla vasta vajaat 10 vuotta. Tilannetta kuvastaa hyvin myös se, että esimerkiksi kuluttajansuojaviranomaisilla ei ole käänteisistä asuntolainoista mielipidettä puolesta tai vastaan.

Voiko näissä pankkien uusissa tuotteissa piillä yllätyksiä? Työssä mainitut pankit tarjoavat käänteisiä lainoja 10–20 vuoden määräajaksi. Mitä tapahtuu sen jälkeen kun laina-aika on umpeutunut, saattaa moni lainan ottanut asiakas miettiä. Voiko laina-aikaa jatkaa, ja onko pankki edes halukas jatkamaan laina-aikaa? Asiakkaan kannalta suurin riski on, että lainaa ei uusita, jolloin lainan vakuutena ollut asunto on pakko myydä tai keksiä jokin muu tapa maksaa pankilta otettu laina takaisin.

Eläkeläisille, jotka pelkäävät isoja remonttikustannuksia, mutta haluavat jatkaa asumistaan tutussa ympäristössä, paras rahoitusmalli on käänteinen asuntolaina tai kevyen pääomavastikkeen laina, joissa maksetaan vain korkoja, jolloin maksettavat kuukausierät pysyvät kohtuullisina

Suuret viitekoron muutokset ylöspäin ja asunnon arvon dramaattinen lasku voivat vaikuttaa lainanottajan tulevaisuuden suunnitelmiin. Pankit pitävät asuntojen suuria hintaromahduksia kuitenkin hyvin epätodennäköisinä. Jos pankit antavat lainaa 50 % asunnon käyvästä arvosta, on tuskin mahdollista, että asunnon arvo putoaa yli 50 % laina-aikana. Nordean mukaan (37) vakuusarvon aleneminen ei yksin voisi johtaa siihen, ettei lainalle myönnettäisi jatkoaikaa. Jos laina-aikaa ei pystyisi jatkamaan, tarkoittaisi tämä koko käänteislainan idean kokoon kuivumista. Kenenkään intresseissä ei voi olla, että kerralla maksuun menevä laina voisi aiheuttaa sen, että asunto pitäisi pakkomyydä.

Työssä esimerkeissä käytetyt viitekoron arvot perustuvat tämänhetkiseen tilanteeseen, mutta todellisuudessa erilaisten lyhennystapojen vertailu muodostuu hankalaksi, koska tulevaisuudessa tapahtuvista viitekorkojen tai lainamarginaalien muutoksista ei ole tietoa. Mikäli viitekorot ja lainamarginaalit pysyisivät vakiona, olisi lainanottajan helppo laskea kunkin lyhennysvaihtoehdon kokonaiskulut ja valita eri vaihtoehdoista itselle se edullisin.

Ainoa konkreettinen johtopäätös on se, että jokainen, joka käänteistä asuntolainaa tai muita vaihtoehtoja harkitsee, päättää asiasta omien tarpeidensa ja vaikuttimiensa perusteella.

Taloyhtiön hallituksille ja isännöitsijöille suosittelen varautumaan korjaushankkeen tuomiin taloudellisiin, toiminnallisiin ja viestinnällisiin haasteisiin. Osakkaat pitää sitouttaa hankkeeseen, jotta se on osakaslähtöinen prosessi. Informoikaa osakkaita eri rahoitusmalleista hyvissä ajoin. Taloyhtiön päättäjien vahva osaaminen on onnistuneen hankkeen selkäranka.

Lähteet

- 1 Korjausremontointi/peruskorjaus. 2013. Verkkodokumentti. Taloyhtiö.net. <www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/peruskorjaus>. Luettu maaliskuu 2014.
- 2 Pajakkala, Pekka. 2013. Korjausrakentamisen tulevaisuuden näkymät. PPT-esitys. VTT korjausrakentamisen seminaari, Sanomatalo 17.9.2013.
- 3 Hiltunen, Harri. 2013. Kotitalon korjaus on mahdollisuus. Uusi Suomi, ilmoitusliite, 5.10.2013, s. 13.
- 4 Lujanen, Martti. 2013. Suomalainen asunto-osakeyhtiö on ainutlaatuinen. Kiinteistölehti, 4/2013, s. 35.
- 5 Kotitalouksilla varallisuutta enemmän kuin koskaan. 2010. Verkkodokumentti. Yle Uutiset <http://yle.fi/uutiset/kotitalouksilla_varallisuutta_enemman_kuin_koskaan/5627519>. Luettu maaliskuu 2014.
- 6 Ennuste 65 vuotta täyttäneiden määrästä pienenee hieman. 2012. Tilastokeskus <http://tilastokeskus.fi/til/vaenn/2012/vaenn_2012_2012-09-28_tie_001_fi.html>. Luettu maaliskuu 2014.
- 7 Asunto- ja viestintäministeri Pia Viitasen avauspuheenvuoro Elinympäristö ja yhdyskunnat -koulutuspäivässä 25.9.2013 Suomen ympäristökeskuksessa. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö <http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Puheet/Asunto_ja_viestintaministeri>. Luettu maaliskuu 2014
- 8 Remonttiryhmä etsimään uusia keinoja lähiöiden korjaamiseen. 2013. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö <http://www.ym.fi/maankaytto_ja_rakentaminen/remonttiryhma>. Luettu maaliskuu 2014.
- 9 Takala, Riina. 2013. Pääkirjoitus. Kiinteistöposti 7/2013, s. 5
- 10 Inha, Matti. 2012. Pääkirjoitus. Taloyhtiö. Nyt, Kiinteistöliiton teemalehti taloyhtiöiden hallituksille ja asukkaille, 2/2012, s. 2
- 11 Häkkinen, Jari. 2013. Taloyhtiöille ja osakkaille räätälöityjä lainoja. Taloyhtiö. Nyt, Kiinteistöliiton teemalehti taloyhtiöiden hallituksille ja asukkaille, 1/2013, s. 6
- 12 Huotari, Päivi. 2012. Putkiremontti–näin se menee. Helsingin Sanomat, 27.5.2012, A13

- 13 Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. 2013. Ympäristöministeriön asetus 4/13.
- 14 Hankesuunnitelmaan kannattaa panostaa. 2009. Verkkodokumentti. Cupori Oy.< http://www.cupori.com/kerrostalon_putkiremontti/uutisarkisto/lue?id=hankesuunnitteluun-kannattaa-14815323>. Luettu helmikuu 2013.
- 15 Taloyhtiöt tekevät yhä enemmän putkiremontteja. 2013. Verkkodokumentti. Kiinteistöliiton korjausrakentamisen barometri syksy 2013. <<http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/44072.aspx/kuvaajat>>. Luettu marraskuu 2013.
- 16 Asuntojen keskikoko. 2011. Verkkodokumentti. Tilastokeskus. <www.stat.fi/til/kora/2011/02/kora_2011_02_2012-10-05_fi.pdf>. Luettu maaliskuu 2014.
- 17 Pääkaupunkiseudun putkiremontit maksavat 150 % enemmän. 2013. Verkkodokumentti. Taloussanomat. <www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/11/05>. Luettu huhtikuu 2014.
- 18 Perinteiset putkiremontit suosiossa. 2013. Verkkodokumentti. Kiinteistöliiton korjausrakentamisen barometri kevät 2013. <<http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/42240.aspx/kuvaajat>>. Luettu lokakuu 2013.
- 19 History of Reverse Mortgages. 2014. Verkkodokumentti. Reverse Mortgages Info. <<http://www.reversemortgageinfo.com/all-reverse-mortgage/history-of-reverse-mortgage/>>. Luettu syyskuu 2014.
- 20 Valkeajärvi, Maarit. 2013. Asuntorahoituspäällikkö, Hypoteekkiyhdistys, Helsinki. Tapaamisen yhteydessä saatu tulostettu PPT-esitys, helmikuu 2013.
- 21 Huuskonen, Matti. 2014. Lainan saaminen remonttiin on yhä vaikeampaa. Helsingin Sanomat, 26.2.2014.
- 22 Lassila, Anni. 2013. Lainamarginaalit tasaantuivat. Helsingin Sanomat, 6.9.2013, A 33.
- 23 Ehdot kiristyvät taloyhtiöiden lainoissa. 2013. Verkkodokumentti. Taloustaito. < <http://www.taloustaito.fi/Saasto-laina/Lainat/Ehdot-kiristyvat-taloyhtioiden-lainoissa/>>. Luettu huhtikuu 2014.
- 24 Takala, Riina. 2013. Taloyhtiölainojen muutoksesta pysyvä ilmiö. Kiinteistöposti, 2/2013, s. 20–21.
- 25 Nyström, Hannele. 2014. Asuntorahoituspäällikkö, Hypoteekkiyhdistys, Helsinki. Puhelinkeskustelu toukokuu 2014.

- 26 Testaa paljonko saisit kodistasi lisäeläkerahaa. 2013. Verkkodokumentti. Taloussanomat. < <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/04/29/testaa-paljonko-saisit-kodistasi-lisaelakerahaa/20136035/310?pos=related>>. Luettu huhtikuu 2013.
- 27 Käänteinen asuntolaina ja kauppa. 2014. Verkkodokumentti. Hypoteekkiyhdistys. <http://www.hypo.fi/kaanteinen_asuntolaina_ja_kauppa>. Luettu maaliskuu 2013.
- 28 Lainat, asuntouusto. 2014. Verkkodokumentti. Nordea. <www.nordea.fi/Henkil%c3%b6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/AsuntoJousto/869002.html?WT.svl=mega-menu_lainat_product_asuntouusto>. Luettu maaliskuu 2014.
- 29 Käänteinen laina. 2014. Verkkodokumentti. OP-Pohjola. <<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/kulutusluotot/kaanteinen-laina?id=20350&srcpl=8>>. Luettu helmikuu 2013.
- 30 Kotilaina. 2014. Verkkodokumentti. Danske Bank. <<http://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Asuntolainat/Pages/kotilaina.aspxwww>>. Luettu maaliskuu 2014.
- 31 Valkeajärvi, Maarit. 2013. Asuntorahoituspäällikkö, Hypoteekkiyhdistys, Helsinki. Keskustelu pankin toimitiloissa helmikuussa 2013.
- 32 Asuntolainan korkovähennys. 2014. Verkkodokumentti. Verohallinto.<http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys>. Luettu huhtikuu 2014.
- 33 Lähiöissä muhii parin miljardin korjausvaje. 2014. Verkkodokumentti. Kauppalehti. <<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/lahioissa+muhii+parin+miljardin+korjausvaje/201403660018>>. Luettu maaliskuu 2014.
- 34 Hiltunen, Harri.2013. Kiinteistöt. Uusi Suomi ilmoitusliite 5.10.2013, s. 13.
- 35 Pajakkala, Pekka. 2013. Korjausrakentamisen tulevaisuuden näkymät. Korjausrakentamisen seminaari 17.9.2013 Sanomatalossa. Esitysmateriaali Pekka Pajakkala, VTT.
- 36 Inha, Matti. 2013. Laina-ajan pituus on oleellinen kustannustekijä. Kiinteistölehti, 6/2013, s. 29.
- 37 Käänteislainaa saa monenlaisilla ehdoilla. 2006. Verkkodokumentti. Kuningaskuluttaja. < <http://yle.fi/aihe/artikkeli/2006/10/12/kaanteislainaa-saa-monenlaisilla-ehdoilla>>. Luettu helmikuu 2013.

