



Anni Joutsiniemi

# Ensiasunnon rahoitus

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalous

Opinnäytetyö

Toukokuu 2025

## Tiivistelmä

Tekijä(t):	Anni Joutsiniemi
Otsikko:	Ensiasunnon rahoitus
Sivumäärä:	26 sivua + 1 liitettä
Aika:	Huhtikuu 2025
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto:	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t):	Lehtori Taru Haajanen

---

Opinnäytetyön tarkoituksena oli kerätä ja analysoida tietoa ensiasunnon rahoittamisesta. Tämän lisäksi haluttiin laatia opas, joka tutustuttaa ensiasunnon ostajan lainan peruseriaatteisiin ja lainan hakemisen vaiheisiin käytännössä. Työ rajattiin kuvaamaan aihetta ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Tavoitteena on informoida asuntolainoista ymmärrettävällä tavalla. Informaatio on kerätty kirjallisuuslähteiden sekä nettilähteiden avulla jäsennellen tiiviiksi kokonaisuudeksi.

Opinnäytetyö on tuotettu toiminnallisena työnä, ja se koostuu viitekehyksestä sekä sen pohjalta laaditusta oppaasta. Viitekehyksessä käsitellään asuntolainan peruselementtejä kuten lainan perusteita, korkoja, verotusta, omaa taloutta ja lainan saamisen ehtoja. Oppaassa keskitytään enemmän oman talouden arviointiin, asuntolainan hakemisen vaiheisiin, neuvottelussa muistettaviin asioihin sekä takaisinmaksuun.

Tuloksena havaittiin asuntolainan hakemisen olevan monivaiheinen prosessi, joka vaatii hyvää ennakoivalmistautumista. Lainapäätökseen vaikuttaa merkittävästi hakijan taloudellinen tilanne, luottokelpoisuus sekä lainaehtojen vertailu.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että asuntolainaan liittyvät keskeiset asiat on hyvä tuntea, jotta voi tehdä taloudellisesti kestäviä ratkaisuja. Täten riittävä valmistautuminen ja realistinen kuva omasta maksukyvyistä auttavat välttämään taloudellisia riskejä ja varmistamaan sujuvamman lainanmaksun tulevaisuudessa.

Avainsanat: asuntolaina, ensiasunto, ASP-laina, opas

---

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla.

## Abstract

Author(s): Anni Joutsiniemi  
Title: Financing a first home  
Number of Pages: 26 pages + 1 appendices  
Date: April 2025  
Degree: Bachelor of Business Administration  
Degree Programme: Economics and Business Administration  
Specialisation option: Finance and Accounting  
Instructor(s): Taru Haajanen, Senior Lecturer

---

The purpose of this thesis was to collect and analyze information on the financing of first home ownership. In addition, the aim was to create a guide that would familiarize first-time home buyers with the basic principles of a loan and the steps of applying for a loan. The work was limited to describing the process from the first-time homebuyer's perspective. The goal is to provide information about house loans in an understandable way. The information has been collected from literature and online sources and structured into a concise package.

This thesis has been produced as a functional work consisting of a framework and a guide based on it. The framework discusses the basic elements of a house loan such as the basis of the loan, interest rates, taxation, personal finances and the conditions for receiving the loan. The guide focuses more on assessing personal finances and the stages of applying for a housing loan. Also points to remember when negotiating and the repayment process.

As a conclusion of this thesis, it was found that applying for a mortgage is a complex process that requires good advance preparation. The loan decision is significantly influenced by the applicant's financial situation, credit rating and comparison of loan terms.

In conclusion it is good to know the key issues related to mortgage loans in order to make financially sustainable decisions. Therefore, proper preparation and a realistic picture of one's own ability to pay will help avoid financial risks and ensure smoother loan payment in the future.

Keywords: mortgage, first home, ASP-loan, guide

---

The originality of this thesis has been checked using Turnitin Originality Check service.

# Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tausta ja tarkoitus	1
1.2	Tutkimuskysymykset	2
1.3	Tutkimusaineisto ja opinnäytetyön tyyppi	2
2	Perustietoa asuntolainoista	3
2.1	Asuntolainan saamisen edellytykset	3
2.2	ASP-järjestelmä	4
3	Lainan kustannukset ja takaisinmaksutavat	6
3.1	Lainan järjestelypalkkio ja tilinhoitomaksu	7
3.2	Korko on rahan hinta	7
3.3	Lyhennystavat	10
3.4	Laina-aika	12
3.5	Asuntokaupan hinnasta maksettava varainsiirtovero	15
4	Oman talouden hallinta	16
4.1	Asuntoon säästäminen	16
4.2	Taloudelliset haasteet	17
5	Ensiasunnon rahoitus	17
5.1	Lainahakemuksen tekeminen	17
5.2	Lainan hakijan luottokelpoisuusarviointi	19
5.3	Asuntolainan kilpailuttaminen	20
5.4	Asuntolainan takaisinmaksu	21
6	Opas asuntolainaa hakevalle	22
6.1	Oppaan lähtökohdat ja toteutus	22
6.2	Oppaan sisältö	23
7	Päätäntö	24
	Lähteet	27
	Liitteet	

## Liite 1. Ensiasunnon ostajan rahoitusopas

# 1 Johdanto

Ensimmäisen asunnon ostaminen on monelle tärkeä ja usein jännittävä askel kohti uutta tulevaisuutta. Asuntolaina on yksi elämän suurimmista ja tärkeimmistä taloudellisista sitoumuksista, joten sen hakemiseen kannattaa tutustua huolella. Lainan hakeminen voikin tuntua monivaiheiselta ja hankalalta prosessilta, joka herättää monia kysymyksiä sekä epävarmuuksia. Ensiasunnon ostajalla saattaa olla hankaluuksia esimerkiksi lainaehtojen ymmärtämisessä tai taloudellisen riskin hallinnassa.

## 1.1 Tutkimuksen tausta ja tarkoitus

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on koota tietoa ensiasunnon ostajille yhteen pakettiin helposti saataville, jotta prosessi ei tuntuisi niin monimutkaiselta. Työn avulla halutaan auttaa ensiasunnon ostajia ymmärtämään asuntolainan hakemisen prosessia paremmin ja kiinnittämään huomiota taloudellisen valmistautumisen tärkeyteen asunnon ostamisessa.

Aiheen valintaan vaikutti sen ajankohtaisuus, sillä asuntomarkkinat ovat olleet viime vuosina kovassa myllerryksessä. Korot ovat nousseet aikaisempina vuosina, mikä on voinut vaikeuttaa lainan takaisinmaksua, jos siihen ei ole varautunut. Vaikka korkotaso on lähtenyt laskuun viime vuonna, asuntolainan hakeminen saattaa silti tuntua joillekin nuorille epätodennäköiseltä vaihtoehdolta korkojen ja muiden kustannusten vuoksi. Myös 1.1.2024 voimaan tulleen lakimuutoksen ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poistamisesta ja sen vaikutuksesta ensiasunnon ostajan asemaan on ajankohtaisesti pohdituttava aihe, joka vaatii asian avaamista.

## 1.2 Tutkimuskysymykset

Opinnäytetyö keskittyy ensiasunnon ostajien asuntolainaprosessiin ja siihen, miten voi valmistautua taloudellisesti asuntolainan hakemiseen. Työssä tarkastellaan asuntolainojen pääpiirteitä sekä lainan hakemisen vaiheita ja vaatimuksia.

Työn luettuaan lainan hakija tietää lainan hakemisen prosessin eri vaiheista ja miten varautua tähän taloudellisesti suureen investointiin. Työ on rajattu koskemaan ensisijaisesti ensiasunnon ostajia.

Työssä on seuraavat kolme pääkysymystä, joihin pyritään vastaamaan:

- Mitä asuntolainan hakeminen edellyttää ensiasunnon ostajalta?
- Mitä kustannuksia asuntolainaan liittyy?
- Kuinka ensiasunnon ostaja voi varautua lainan takaisinmaksuun ja oman talouden hallintaan?

## 1.3 Tutkimusaineisto ja opinnäytetyön tyyppi

Tietoa näihin osioihin kerätään niin kirjallisuuslähteistä kuin internet-lähteistä. Kirjallisuuslähteet antavat vakaan ja luotettavan tietopohjan viitekehyksen sisältöön. Nettilähteistä pyrin saamaan ajankohtaista ja relevanttia tietoa, jotta saan käytännöllisen perustan teoreettiselle osuudelle. Esimerkiksi eri pankkien sivuilta saadaan paljon hyödyllistä tietoa. Lähteitä analysoidaan huolellisesti ja tarkastellaan niistä löydettyjä tietoja, joita hyödynnetään muodostamaan selkeästi ymmärrettävä kokonaisuus.

Tämä opinnäytetyö on toiminnallinen eli se sisältää teoreettisen teoriaosuuden sekä oppaan. Toiminnallinen opinnäytetyö tuntui luontevalta vaihtoehdolta koota hyödyllinen tieto yhteen paikkaan. Viitekehyksessä pureudutaan asuntolainaan yleisesti ja sen hakemiseen. Asuntolainoista tutkitaan verotusta, korkoja

ja ASP-lainaa. Rahoituksessa puolestaan keskitytään oman talouden arviointiin ja lainaan. Asuntolainan hakemisessa keskitytään itse hakuprosessiin.

Opinnäytetyöprosessin tuloksena syntyy ensiasunnon ostajan rahoitusopas, jonka avulla ensiasunnon ostaja ymmärtää oman taloustilanteensa ja asuntolainaprosessin. Opas antaa käytännön tietoa oman talouden arvioinnista, lainan hakuprosessista, takaisinmaksusta ja muustilista asuntolainaneuvotteluihin. Oppaaseen valitaan tärkeät aiheet asuntolainoista, jotta se tuo kattavan käsityksen asuntolainojen ymmärtämisestä.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä halutaan tuottaa produkti eli tässä tapauksessa konkreettinen opas (Vilkkä & Airaksinen 2004, 6). Toiminnallinen opinnäytetyö sopii aiheeseen hyvin, koska oppaan kautta saadaan tuotua paljon tietoa yhteen paikkaan.

## **2 Perustietoa asuntolainoista**

Asuntolaina on usein pitkäaikainen laina, joka otetaan asunnon rakentamista, ostoa ja remontoimista varten (Kontkanen 2015, 159). Asuntolainaa myöntävät pankit ja muut rahoituslaitokset kuten Suomen Hypoteekkiyhdistys. Lainan ehdot kuten laina-aika, korot ja muut kulut vaihtelevat lainan ottajan taloudellisen tilanteen sekä lainanantajan mukaan. Lainaa maksetaan takaisin lainanantajan kanssa sovitulla tavalla, yleensä kuukausittaisissa erissä. (Raha a.)

Laina sitoo taloudellisesti pitkäksi aikaa ja vaikuttaa merkittävästi lainanottajan kuukausittaisiin menoihin sekä talouden suunnitteluun. Sen vuoksi kannattaa tutustua kunnolla vaihtoehtoihin ja omaan taloudelliseen tilanteeseen. (Raha a.) Asuntolainan saaminen edellyttää myös tietyn suuruiseen omarahoitusosuuteen eli kokonaan asuntoa ei voi kuitenkaan rahoittaa lainalla (Nordea d).

### **2.1 Asuntolainan saamisen edellytykset**

Asuntolainan saaminen edellyttää hakijalta tiettyjen edellytyksien täyttymistä, jotta pankki lähtee rahoittamaan prosessia. Pankki haluaa varmistua näiden

edellytysten kautta siitä, että hakijan kyky maksaa laina takaisin on riittävä tulevaa lainaa varten. Näitä edellytyksiä ovat hakijan taloudellinen tilanne, tulot, säästöt, muut lainat, luottotiedot ja se, ettei maksuhäiriömerkintöjä ole. Pankki haluaa tietää hakijan taloudellisen tilanteen ja selvittää taloudellista tilannetta tulojen, menojen, velkojen ja säästöjen kautta. Pankki tarkistaa, että hakijan luottotiedot ovat kunnossa ja sen, että maksuhäiriömerkintöjä ei ole. Taloudellisen tasapainon varmistaminen tulojen ja menojen suhteen sekä kunnolliset luottotiedot ovat edellytyksenä lainan myöntämiselle. (Nordea a.)

Lainan saamiseksi hakijalla tulee olla ostettavan asunnon hinnasta tietty määrä omia säästöjä. Omarahoitusosuus riippuu lainasta, ja ensiasunnon ostajalla se on yleensä noin 5 % asunnon hinnasta. Tavallisen asuntolainan omarahoitusosuus on vähintään 10 %. Eli toisin sanoen lainakatto, jonka pankki voi tällä hetkellä tarjota, on Finanssivalvonnan määräämä 90–95 prosenttia asuntolainan määrästä. Tämän lisäksi pankit vaativat lainanottajalta vakuudeksi omaisuutta, jos lainaa ei pystyittäisi maksamaan takaisin sovitun mukaan. Usein ostettava asunto toimii vakuutena osittain ja siihen päälle tulee ottaa mahdollinen lisävakuus esimerkiksi vanhempien takaus. (Nordea d.)

## 2.2 ASP-järjestelmä

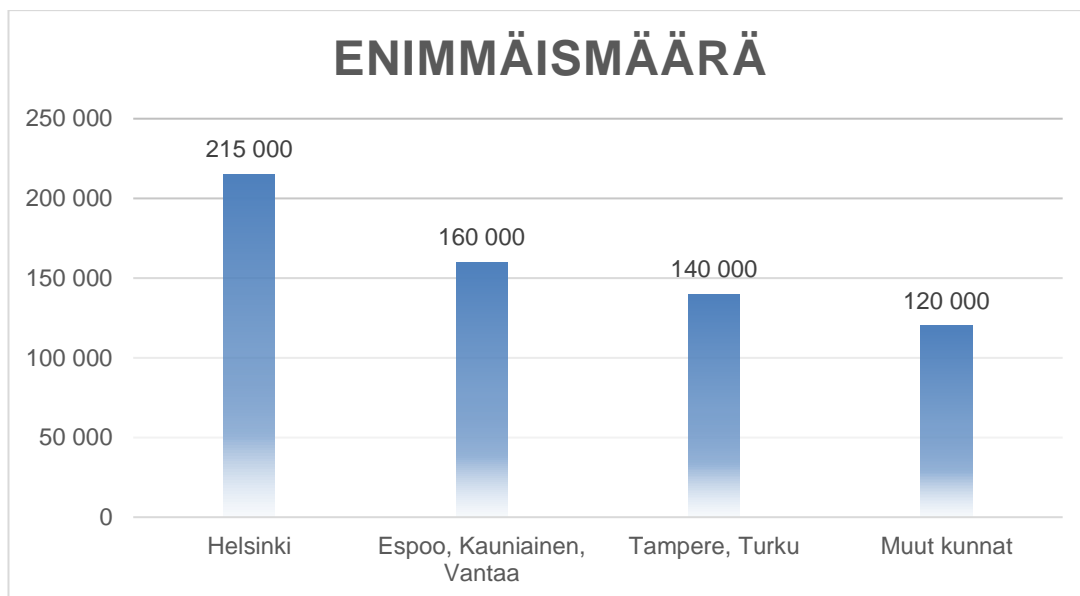
Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä on Suomen valtion tukema asuntosäästömalli, joka tukee ensimmäistä omistusasuntoansa ostavaa henkilöä (Osuuspankki a). ASP-järjestelmään kuuluu avata ASP-tili, jonka avaamisesta sovitaan pankin kanssa. Sen voi avata 15–44-vuotias henkilö, joka ei ole omistanut asuntoa. ASP-lainaa voi saada, kun säästöt ovat koossa. Järjestelmä edellyttää sitoutumista toteuttaa suunnitelma loppuun saakka, mutta samalla se sisältää paljon joustavuutta. Usein tällainen laina on edullisempi kuin tavallinen ensiasuntolaina. Tämän vuoksi ASP-säästäminen voisi sopia erityisesti ensiasunnosta kiinnostuneelle ihmiselle. (Valtiokonttori 2018.)

ASP-järjestelmä perustuu lakiin, ja siinä valtio tukee ensimmäisen omistusasunnon hankinnassa. Sopimus tilistä sekä sen ehdoista solmitaan valitun pankin

kanssa. ASP-lainaa voi käyttää asunnon ostamiseen tai omakotitalon rakentamiseen. (Valtiokonttori 2018.) Säästämisen asuntosäästöpalkkiotilille voi aloittaa jo nuorena, sillä 15–17-vuotiaat voivat aloittaa ASP-säästämisen omalla työllään ansaituilla varoilla. Heidän tarvitsee kuitenkin tehdä sopimus pankissa huoltajansa kanssa. (Osuuspankki a.)

Asunnon hankintahinnasta tulee säästää tilille vähintään 10 %, jotta pankki voi myöntää lainan. ASP-säästämisen peruseriaatteena on, että tilille tulee tallettaa vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä eli minimissään sinne on säästettävä kaksi vuotta. Talletuksia voi tehdä kuitenkin omaan taloustilanteeseen sopivaan tahtiin, sillä talletuksia ei tarvitse tehdä peräkkäisinä vuosineljänneksinä. Toisin sanoen säästäjä voi pitää taukoa ASP-tilille tallettamisesta, jos oma taloudellinen tilanne niin vaatii. Säästämiselle ei ole myöskään laadittu enimmäisaikaa, joten säästämistä voi jatkaa niin kauan kuin haluaa. Yhden vuosineljänneksen aikana talletuksen suuruus tulee olla vähintään 150 € ja saa olla enintään 4 500 €. Pankki maksaa talletuksille 1 % vuotuista korkoa, ja saavutettuaan säästämisen tavoitteen sekä hankittuaan asunnon säästäjä saa 2—4 prosenttia lisäkorkoa. Nämä korot ovat verovapaita. (Valtiokonttori 2018.)

ASP-lainaan kuuluu valtion korkotuki kymmenelle vuodelle. Valtio maksaa 70 % korkotukea siitä osasta, joka ylittää lainan korolle määritetyn 3,8 % tason. ASP-lainalle on myös asetettu asunnon sijainnista riippuvainen enimmäismäärä. (Finanssiala 2025.)



Kuva 1. ASP-lainan enimmäismäärä kunnittain (Finanssiala 2025).

Kuten kuvasta 1 voidaan havaita, ASP-lainan enimmäismäärä (215 000 €) on suurin Helsingissä. Espoossa, Vantaalla ja KauniAISissa enimmäismäärä on 160 000 €. Tampereella ja Turussa summa on 140 000 €. Muissa kunnissa tuo summa puolestaan on 120 000 €.

Mikäli säästöt nostetaan ennen ehtojen täyttymistä, sopimus purkaantuu eikä siihen sisältyviä verovapaita korkoja saa. Tällainen lainaan säästäminen voi olla suotuisa tapa aloittaa etenkin nuorena, koska alkuun pääsee jo 15 vuodesta eteenpäin melko pienellä pääomalla. Säästämistä voi myös muokata omien taloudellisten tilanteiden mukaan juuri itselle sopivaksi. (Valtiokonttori 2018.)

### 3 Lainan kustannukset ja takaisinmaksutavat

Kustannukset ovat merkittävä tekijä lainassa, ja tämän vuoksi on tärkeä ymmärtää, mistä ne muodostuvat. Lainan hinta muodostuu avausmaksusta, tilinhoitomaksusta, korosta, laina-ajasta ja asuntokaupan hinnasta maksettavasta verosta. Lainaa miettiessä kannattaa perehtyä lainan kulujen muodostumiseen kunnolla, jotta osaa varautua taloudellisesti kokonaisuuteen. Kuluja voi koittaa pienentää esimerkiksi kysymällä useilta pankeilta lainatarjouksia. (Lainaa heti.)

### 3.1 Lainan järjestelypalkkio ja tilinhoitomaksu

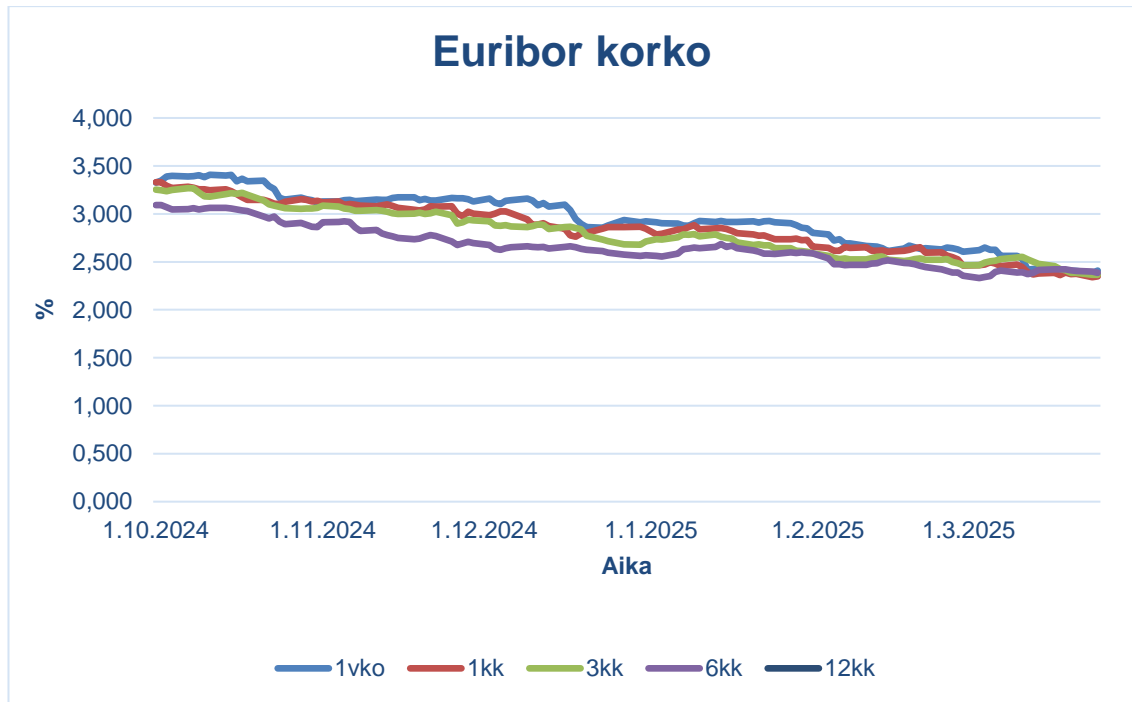
Kuluja, joita asuntolainoihin kohdistuu, ovat esimerkiksi asuntolainan avausmaksu eli järjestelypalkkio. Järjestelypalkkio peritään lainan nostamisen yhteydessä. Sen suuruus on lainan kokonaismäärästä 0,4–2,0 %. (Financer.)

Tämän lisäksi tilinhoitomaksu peritään lainan kuukausierän maksusta suoraan. Se on pankin mukaan 2–4 euron verran kuukaudessa. (Financer.)

### 3.2 Korke on rahan hinta

Lainassa korke on olennainen osa kokonaiskustannuksia ja se on lainatun rahan hinta. Asuntolainassa maksettava korke määräytyy käytettävän viitekoron sekä asiakaskohtaisen marginaalin perusteella (Pankkitoiminnan käsikirja 2015). Marginaali on pankin ottama palkkio, joka perustuu asiakkaan tilanteeseen nähden (Raha b). Viitekorke on julkinen korke, jota pankki käyttää lainojensa hinnoitteluun (Euroopan keskuspankki 2024). Lainan hakija voi yleensä valita viitekoron korkotyyppiä yleisimmän Euribor-koron, kiinteän koron tai Prime-koron. Lainakustannuksia voi vertailla eri rahoituksen tarjoajien välillä, todellisen vuosikoron avulla. Todellinen vuosikorke kuvaa lainan vuosittaista kustannusta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto.)

Euribor-korke on Euroopan keskuspankin määrittelemä korke, ja se voi olla 3, 6 tai 12 kuukauden mittainen. Korke on siis valitun ajan Euribor-koron mukainen, minkä jälkeen se tarkistetaan vastaamaan sen hetkistä korkotasoa uudestaan valitun mittaisen ajanjakson ajaksi. (Raha b.)



Kuva 2. Euribor-koron kehitys (Suomenpankki).

Kuvassa 2 esitetystä kaaviosta nähdään tämänhetkinen Euriborin muutos vuoden 2024 lokakuusta vuoden 2025 maaliskuuhun. Kuvassa on eriteltyä eri pituisten euriborkorkojen käyrät. Siispä kuvan perusteella näemme, että tällä hetkellä Euribor on ollut laskusuunnassa. Tällä hetkellä Euribor on 2,35 %.

Kiinteä korko pysyy samana eikä reagoi markkinoilla tapahtuviin viitekoron heilahteluihin. Kiinteän koron etuna korkokulut ovat ennakoitavia ja turvallisia. (POP pankki.) Pankki määrittää tämän koron ennakoimalla korkomarkkinoiden kehitystä. Ennakoiminen luo tästä korkomuodosta kalliin, koska tulevaisuutta ei voi tietää varmaksi. Kiinteän koron voi saada solmittua useamman vuoden ajaksi pankin kanssa. Esimerkiksi viiden vuoden ajaksi. Kiinteän koron poismaksusuunnitelmasta poikkeaminen eli esimerkiksi takaisinmaksu nopeammin saattaa vaatia järjestelyjä pankin kanssa. Tilanteessa saattaa joutua maksamaan pankille sen menettämät korkotuotot siitä, kun laina on maksettu takaisin sovitua nopeammin. (Raha b.)

Kukin pankki määrittelee itse prime-korkonsa. Sen muutokset ovat pankin päätettävissä ja ne tehdään markkinakorkojen kehityksen, inflaation sekä talouden

kehittymisen odotusten mukaan. Prime-korko tarjoaa vakaampaa korkokehitystä, koska se seuraa markkinakorkojen kehittymistä vähitellen. Kun prime-korko muuttuu, myös lainan korko muuttuu. (Aktia.)

Korko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. Marginaali on pankin palkkio, jonka jokainen pankki määrittelee haluamallaan tavalla. Marginaali määräytyy asiakaskohtaisesti. Pankeilla voi olla erilaisia kriteereitä, joiden perusteella ne määrittävät marginaalin suuruuden. Kannattaa siis selvittää eri pankkien tarjoamat lainaehdot ja marginaalit, koska ne voivat vaihdella suuresti. (Raha b.)

Asuntolainan korkojen turvaksi lainaan voi liittää korkokaton suojaamaan taloutta. Siinä asetetaan voimassaoloajalle yläraja, jonka yli viitekorko ei nouse. Vallitseva korkotilanne saattaa olla korkeampi, mutta korkokaton ansiosta viitekorko ei nouse asetettua tasoa korkeammalle. Tämän avulla pääsee kuitenkin hyötymään matalammasta viitekorosta. (Osuuspankki c.)

Taulukko 1. Korkokaton vaikutus eri lyhennystapoihin (Osuuspankki c).




	<b>Muuttuva annuiteetti</b>	<b>Tasalyhennys</b>	<b>Tasaerä</b>
<b>Maksuerä</b>			Ei muutu
<b>Lainanlyhennys</b>		Ei muutu	
<b>Laina-aika</b>	Ei muutu	Ei muutu	
<b>Korkokaton vaikutus korkojen noustessa</b>	Hillitsee korkokulujen kasvua	Hillitsee korkokulujen kasvua	Hillitsee lainaajan pidentymistä

Korkokatto vaikuttaa eri lailla riippuen lyhennystavasta taulukon 1 mukaan. Korkokaton avulla saadaan aikaan erilaista hyötyä riippuen lyhennystavasta. Esimerkiksi annuiteetissa ja tasalyhennyksessä korkokatto hillitsee korkokulujen kasvua korkojen noustessa. Tasaerässä korkokatto hillitsee laina-ajan pidentymistä. Korkokaton hintaan vaikuttaa korkokaton pituus, suojaustaso, vallitseva markkinatilanne ja odotukset tulevaisuuden koroista. (Osuuspankki c.)

### 3.3 Lyhennystavat

Asuntolainan lyhennystapoja on useampia ja niistä voi valita omaan tilanteeseen sopivan tavan. Alla on kerrottu kolmesta tunnetuimmasta lyhennystavasta. Lyhennystavoissa eroina ovat koron muutoksen vaikutus lainaan ja maksuerän muodostuminen.

Taulukko 2. Kuvaus lyhennystapojen piirteistä (Sijoitusovi 2016).

Lyhennystapa	Maksuerä	Laina-aika	hyödyt	Hyvä muistaa
<b>Kiinteä tasaerä</b> 	Lyhennys + korko. Maksuerä yhtä suuri, vaikka korot muuttuvat	Laina-aika pitenee, kun korot nousevat ja lyhenee, kun korot laskevat	Lainakulut pystyy ennakoimaan, koska maksuerä säilyy koko laina-ajan samana.	Laina lyhenee aluksi hitaasti, sillä suuri osa maksuerästä on korkoa.
<b>Annuiteetti</b> 	Lyhennys + korko. Maksuerä pysyy aluksi samana, mutta korkojen muuttuessa maksuerä muuttuu.	Ei muutu	Matalan korkotason aikana maksuerä on pienempi.	Kun korot nousevat, maksuerää kasvaa
<b>Tasalyhennys</b> 	Kiinteä lyhennys + korko. Lyhennysosa pysyy samana, mutta korkojen muuttuessa maksuerä muuttuu	Ei muutu	laina lyhenee alussa asti nopeammin ja maksuerät pienenevät vähitellen lainan aikana	maksuerät ovat korkeimmillaan aluksi, joten alussa lainaa on raskaampi hoitaa

Taulukosta 2 nähdään, miten maksuerä konkreettisesti muodostuu eri lyhennystavoilla. Taulukossa ilmenee tapojen hyödyt, vaikutus laina-aikaan ja muistettavat asiat. Taulukosta saa myös helposti selville erot ja yhtäläisyydet maksutapojen välillä. Vasemmasta reunasta löytyy lisäksi kuvallinen selitys lainan ja koron suhteesta kyseisessä maksumuodossa.

Kiinteässä tasaerälainassa on tarkoitus maksaa koko lainan ajan yhtä suuri maksuerä. Viitekoron muuttuessa laina-aika muuttuu suhteessa nousuun tai laskuun. Korkojen noustessa laina-aika pitenee. Mikäli korot laskevat, laina-aika

puolestaan lyhenee. Maksut pysyvät siis ennakoitavissa, mutta lainan pituus saattaa heitellä koron tilanteen mukaan. (Nordea b.)

Muuttuvassa annuiteetilainassa kuukausittain maksettava maksuerä pysyy samana aina seuraavaan koron tarkastukseen asti. Ajan myötä kuitenkin maksuerän sisältämä lyhennys sekä koron osuus muuttuvat. Alkuun lainan erissä maksetaan siis suurempi osa korkoa kuin lopussa. Näin ollen lainan lyhennystä maksetaan alkuun vähemmän ja sen osuus maksuerissä kasvaa loppua kohden. Kuukausittain maksettavan erän suuruuteen vaikuttavat lainan määrä, korko ja laina-aika. (Asuntolaina.) Koron muutos huomioidaan tarkastuksen yhteydessä, ja se huomioidaan takaisinmaksuerässä. (Kuluttajaliitto a). Tällainen lyhennystapa sopii sellaisille henkilöille, jotka tietävät laina-aikansa ja tahtovat vakaan kuluerän lainasta.

Tasalyhennyslainassa laina-aika on sovittu etukäteen ja joka kuukausi maksetaan aina sama summa lainan osuutta takaisin. Koron osuus maksuerissä kuitenkin vaihtelee. Alussa koron osuus on suurempi, mutta pienenee lainan lyhennyksessä. Alussa siis maksuerä on suurempi ja pienenee aina loppua kohden. Tämä poikkeaa muista käsiteltävistä lyhennystavoista. Kokonaisuudessaan tällaisessa lyhennystavassa on usein pitkällä aikavälillä pienemmät korot kokonaiskuvaa katsoessa. (Pankkiasiat.)

### 3.4 Laina-aika

Laina-ajalla on suuri merkitys lainan todelliseen hintaan. Vuodesta 2023 alkaen pankit saavat myöntää enintään 30 vuoden mittaisia asuntolainoja. Mitä pidempiaikainen laina, sitä hintavampi kokonaisuudesta muodostuu. Keskimäärin Suomessa asuntolaina on 10–25 vuotta. (Financer.)

Pitkällä laina-ajalla on kaksi hyötyä, joista ensimmäisenä hyötynä on maltilliset kuukausikustannukset, jolloin myös muihin elämisen kustannuksiin säästyy rahaa. Toisena positiivisena seikkana saadaan jaettua isosta hankinnasta johtuvat kulut pidemmälle aikaa. Haittana puolestaan on, että korkokustannukset nousevat, kun korkoja maksetaan pidemmän aikaa. Toisena haittana on se, että

laina-aika on pidempi. Pidentynyt laina-aika voi stressata ja riski esimerkiksi korkotason muutoksiin on läsnä. Pitkän laina-ajan avulla saadaan säästettyä yl-läittäviä menoja ja elämistä varten enemmän rahaa kuin suurien maksuerien kanssa. Pidemmän päälle pitkät laina-ajat tuovat enemmän maksettavia korkoja pankille. (Euronder.)

Lyhyemmässä ajassa maksetussa lainassa korkokuluja kertyy maksettavaksi lyhyemmältä aikaa eli laina tulee halvemmaksi, kun se maksetaan nopeasti pois. Haittapuolena kuukausierät ovat korkeampia, ja tämä saattaa rasittaa taloutta enemmän. Sen lisäksi muihin asioihin kuten elämiseen jääviä varoja on vähemmän, kun kuukausittaiset maksut ovat suurempia. (Euronder.)

Tarjolla on myös pankkien tarjoamia lyhennysvapaita, joiden kohdalla maksetaan lainasta vain korkoa. Tällainen ratkaisu voi olla tarpeen muuttuneessa tilanteessa esimerkiksi suurten menoerien vuoksi. (Financer.) Lyhennysvapaa pidentää laina-aikaa. Eli kannattaa miettiä todellista tarvetta ennen lyhennysvapaan hakemista, koska se vaikuttaa lainan kustannuksiin pitkällä aikavälillä nostamalla niitä. (S-pankki.)

Konkreettisena esimerkkinä voidaan laittaa korkolaskuriin samalla lainasummalla 100 000 € ja samalla korkoprosentilla 4 %. Otetaan kuitenkin käyttöön eri laina-aika. Toisessa laskelmassa käytetään 15 vuotta ja toisessa 20 vuotta. Laskelma on suunniteltu tasaerä lainaan. Kyseessä on sijoittaja.fi sivuston laskuri, jota käytetään apuna laskelmassa.

### Lainamäärä

Lainamäärä avaushetkellä tai jäljellä oleva lainamäärä.

100000

### Laina-aika

Montako vuotta lainan takaisinmaksuaikaa on jäljellä?



### Korkoprosentti

Lainan kokonaiskorko (viitekorko + marginaali).

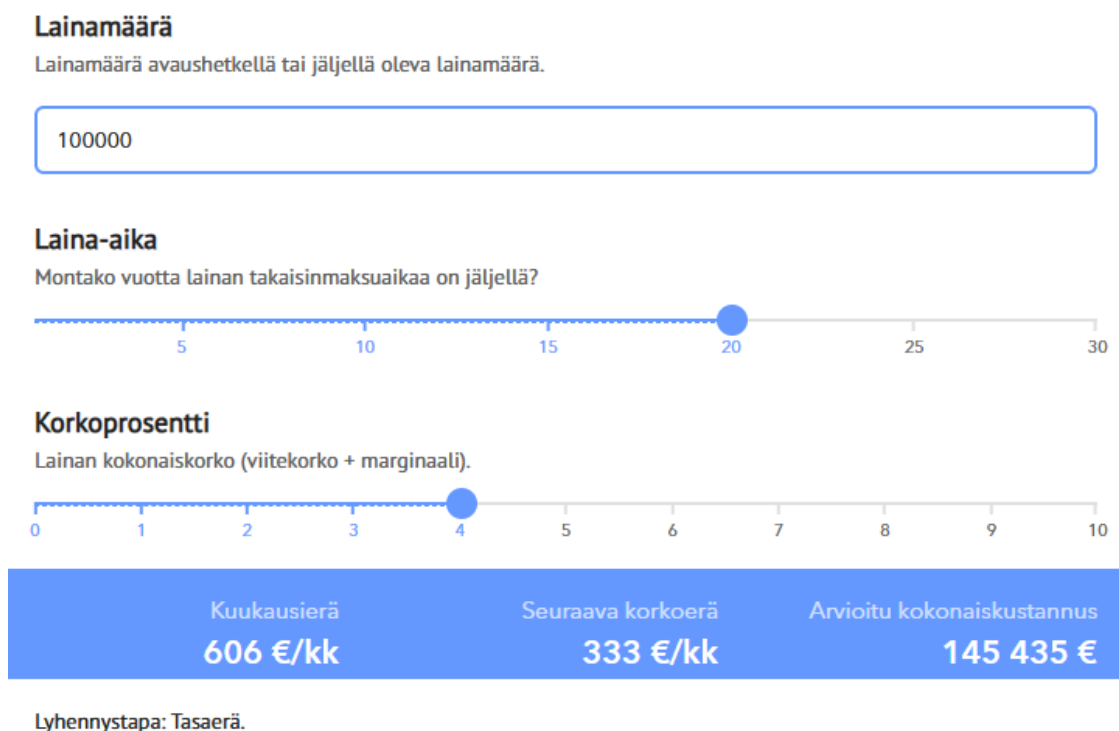


Kuukausierä	Seuraava korkoerä	Arvioitu kokonaiskustannus
740 €/kk	333 €/kk	133 144 €

Lyhennystapa: Tasaerä.

Kuva 3. 15 vuoden laina-ajan vaikutus kokonaiskustannuksiin (Sijoittaja).

Kuvasta 3 nähdään, kuinka 15 vuoden laina-ajalla, 4 %:n korolla ja 100 000 € lainalla arvioiduksi lainan kokonaiskustannukseksi tulee 133 144 €. Lainan korkoerä on molemmissa laskelmissa 333 € kuukaudessa. Kuukausierä laskelmassa on 740 € kuukaudessa eli hieman enemmän kuin pidemmän laina-ajan valitessa.



Kuva 4. 20 vuoden laina-ajan vaikutus kokonaiskustannuksiin (Sijoittaja).

Kuvasta 4 näkee, että lainan kokonaissummaksi tulee 145 435 €. Lainassa on ollut samat lähtökohdat kuin edellisessä laskelmassa pois lukien laina-aika. Lainaa on ollut 100 000 €, korko on 4 % ja korkoerä 333 € kuukaudessa. Yleinen kuukausierä tosin poikkeaa lyhyemmästä laina-ajasta ja on 606 € kuussa. Tämän laskelman avulla nähdään konkreettisesti, kuinka laina-aika vaikuttaa korkojen kertymiseen. Lainojen kokonaiskustannukset eroavat yli 10 000 € toisistaan.

### 3.5 Asuntokaupan hinnasta maksettava varainsiirtovero

Varainsiirtovero on asunnon ostajan maksettava vero, josta säädetään varainsiirtoverolaissa (Huolman-Lakari 2022, 14). Ennen 1.1.2024 ostetuista ensiasunnoista ei tiettyjen ehtojen täytyttyä ole tarvinnut maksaa varainsiirtoveroa. Kaupankirjan allekirjoittaminen tai muun sitovan sopimuksen tekeminen 31.12.2023 tai sitä aiemmin on kuulunut vielä varainsiirtoverovapauden piiriin. Asuntolainan hakijan on kuitenkin täytynyt olla kaupantekohetkellä 18–39-vuotias ja omistaa kaupan jälkeen vähintään 50 % asunnosta vakituiseen käyttöön.

Asuntolainan hakija ei saa olla omistanut 50 % asunnosta aikaisemmin. (Vero 2024.)

Nyt uuden muutoksen vuoksi myös ensiasunnon ostajan tulee maksaa varainsiirtovero 1.1.2024 lähtien. Kiinteistöjen luovutuksen yhteydessä on 3 % varainsiirtovero ja asunto-osakkeiden luovutuksessa 1,5 % suuruinen varainsiirtovero. (Vero 2024.)

## **4 Oman talouden hallinta**

Oman talouden tunteminen on tärkeä osa hankintojen tekemistä. Säästäminen ja säästöt ovat oleellinen osa taloudellisen turvallisuuden saavuttamista. Kenelle tahansa saattaa tulla elämässään ylimääräisiä menoja, joihin on jo etukäteen hyvä varautua. (Säästöpankki.)

### **4.1 Asuntoon säästäminen**

Säästäminen ennen asuntolainan ottamista luo turvaa ja varmuutta tulevaisuuteen. Niin pankin kuin lainan hakijan tulee arvioida lainan hakijan taloutta, jotta pystytään arvioimaan sopivan suuruinen laina niin, että muu taloudellinen tilanne säilyy kohtuullisena. (Finanssivalvonta). Säästää voi monella tapaa. Esimerkiksi siirtämällä säästöön rahaa, aloittamalla ASP-säästäminen tai sijoittamalla. Varallisuuden kartuttamiseen on monia tapoja ja niistä kannattaa valita omaan tilanteeseensa sopiva vaihtoehto. Säästäminen kannattaa aloittaa ajoissa ja sen voi aloittaa monenlaisissa elämäntilanteissa. (Finanssialalle.)

Talouden suunnittelemisessa pääsee alkuun esimerkiksi kirjaamalla ylös kaikki kuukauden tulot ja kiinteät menot. Esimerkkinä voidaan listata konkreettisesti tulot ja vähentää niistä menot. Ylijäävästä loppusummasta voidaan laittaa tietty omaan tilanteeseen sopiva osuus säästöön. Loppu osuus voidaan laittaa kuukauden vaihtuviin menoihin kuten vapaa-ajan menoihin ja muihin vastaaviin. Näin saadaan säästöön omaan tilanteeseen sopiva summa. Oman talouden

suunnittelussa voi käyttää hyödyksi erilaisia apuvälineitä kuten budjettilaskuria, Exceliä tai siihen luotuja sovelluksia. (Takuusäätiö b.)

## 4.2 Taloudelliset haasteet

Taloudellisia riskejä ovat esimerkiksi ylivelkaantuminen tai maksuvaikeudet. Asuntolainoissa niitä aiheuttavat esimerkiksi korkotasojen muutos, suuri velkataakka ja yllättävät käännteet elämässä. Etenkin suuri velkataakka omiin tuloihin nähden voi aiheuttaa taloudellista haittaa. Tällöin riskit kuten korkoriski ja muut mahdolliset riskit kasvavat. (Putkuri & Voutilainen 2022.)

Säästöt ja niin sanottu varmuusvaranto tuovat taloudellista turvaa, jos elämässä tapahtuu yllättäviä asioita, joihin tarvitsee äkisti rahaa. Varalla olevat säästöt auttavat yllättävissä tilanteissa. Varalla olevien rahojen summaksi voi asettaa oman talouden mukaisesti esimerkiksi kolmen kuukauden menoja vastaavan rahamäärän. On tärkeää, että varmuuden vuoksi säästetyt rahat on tarkoitettu vain kriittisiin tilanteisiin, jotta rahat eivät huomaamatta kulu esimerkiksi mielitekoihin. Tällainen varautuminen voi ehkäistä tai ainakin helpottaa tilannetta, jossa taloudelliset riskit käyvät toteen. (Takuusäätiö a.)

## 5 Ensiasunnon rahoitus

Asuntolainan hakeminen on prosessi, joka vaatii huolellista valmistautumista ja vertailua. Pankit antavat erilaisia tarjouksia, joten lainatarjousta kannattaa hakea useammasta pankista. Huolellinen vertailu ja omaan elämäntilanteeseen sopivan lainaratkaisun löytäminen ovat keskeisiä askelia ensiasunnon rahoituksessa. Ennen lainan hakemista, kannattaa tutustua huolellisesti tärkeisiin tietoihin, kuten lainan hakemisen vaiheisiin ja takaisinmaksuun. (Raha a.)

### 5.1 Lainahakemuksen tekeminen

Lainaa voi hakea netissä täyttämällä lainahakemuksen tai varaamalla tapaamisajan, jolloin käydään pankin toimipisteellä keskustelemassa lainasta. Lainan hakeminen on nopea prosessi, mutta siinä tulee olla huolellinen. Hakemuksessa

tulee kertoa hakijan tai hakijoiden brutto ja nettopalkat, kohteena olevan asunnon osoite, ostohinta, asunnon arvo, muiden lainojen tiedot, menot, muu omaisuus ja tulot. (Summarum.)

Asuntolainan hakuprosessin vaiheet jakaantuvat hakemiseen, lainaneuvotteluun, alustavaan lainatarjoukseen, ostattavan asunnon löytämiseen ja itse asuntokauppaan. Prosessi alkaa asuntolainan hakemisella, mikä kannattaa aloittaa jo ennen asuntojen katsomista. Sen avulla voi saada selville, kuinka paljon pystyy saamaan lainaa ja saa tietoon minkä hintaista asuntoa kannattaa lähteä etsimään. (Nordea a.) Hakemuksessa pyritään kertomaan perustiedot ja saamaan selville hakijan tulotaso. Hakemuksen täyttämiseen tarvitset pankkitunnukset, joilla tunnistaudutaan lainahakemuksen tekoon. Pankkitunnukset ovat eri pankkien myöntämiä tunnistusvälineitä. Pankkitunnukset saa pankista tekemällä sopimuksen valitsemasi suomalaisen pankin kanssa. (Suomi.fi.) Hakemuksen täyttämisen jälkeen pankki on yhteydessä hakijaan muutaman päivän päästä ja voi tehdä alustavan lainatarjouksen. Lainatarjouksen avulla saadaan tietoon, millaisen lainan heiltä voisi saada. Tarjous ei ole kuitenkaan virallinen lainapäätös. Tämän jälkeen varataan aika lainaneuvotteluun. (Raha a.)

Lainaneuvottelu tapahtuu joko verkossa tai konttorilla. Tässä vaiheessa pidetään pankin henkilöiden kanssa palaveri hakemuksessa käsitellyistä asioista ja tarkennetaan tarvittavia tietoja. Neuvottelussa voi saada esimerkiksi apua sopivan koron valintaan. (Nordea d.) Neuvottelujen jälkeen saat alustavan lainatarjouksen, joka ei vielä sido sinua mihinkään. Lainalupauksen saatua kannattaa pyytää tarjousta myös muilta pankeilta, jotta saat parhaat mahdolliset ehdot lainallesi. (Verrattu 2025.) Lainalupaus on voimassa yleensä kolmesta kuuteen kuukauteen (Laine 2024).

Kohteen löydyttyä voit tehdä ostotarjouksen asunnosta, kun edelliset osiot on hoidettu. Tässä täytyy kuitenkin huomioida lainalupauksesta kulunut aika, koska pankin mukaan se on voimassa 3-6kk myöntämisestä. Ostotarjous on usein sitova, ellei siitä tee ehdollista. Ehdollisuuden voi määritellä riippumaan esimer-

kiksi lainalupauksen saamisesta tai talon kuntotarkastuksesta. Ostotarjouksessa tehdään ehdotus hinnasta, joka ollaan valmiita maksamaan asunnosta. Siinä tulee määrittää myös tarjouksen voimassaoloaika ja ehdot. Tämän jälkeen on myyjän vuoro hylätä tai hyväksyä tarjous. (Laine 2024.)

Asuntokaupassa sovitaan lainan ehdot ja käydään etukäteen läpi kauppakirja. Kaupan osapuolet ilmoittavat pankeilleen kaupoista, jotka hoitavat kaupan valmistelut. Tämän jälkeen kaupan osapuolet allekirjoittavat kauppakirjat ja pankit hoitavat kauppahinnan sekä osakekirjojen siirtämisen allekirjoittamisen jälkeen. Asuntokaupan voi toteuttaa myös etänä, jolloin toimenpiteet ovat sähköisiä. (Op-koti.)

## 5.2 Lainan hakijan luottokelpoisuusarviointi

Rahoittajilla on velvollisuus tarkistaa lainanhakijan luottokelpoisuus, jotta saadaan vähennettyä ylivelkaantumista ja rahoittajan on helpompi välttää luottotapioit. Sen avulla arvioidaan hakijan kykyä maksaa laina takaisin. Tämän arvion perusteella pankit ja rahoituslaitokset määrittelevät, lainaavatko he rahaa ja millä ehdoilla. Luottokelpoisuuden arviointi on molemmille osapuolille tärkeä prosessi, jossa otetaan huomioon useita tekijöitä. (Raha c.) Luottokelpoisuuden arviointiin käytetään Suomessa positiivista luottorekisteriä ja Euroopan pankkiviranomainen EBA määrittää luottokelpoisuuden tarkastamisen (Karinko 2024).

Maksuhäiriömerkintä on lähes poikkeuksetta este lainan saamiselle. Toisena tekijänä on hakijan tulotaso. Rahoittaja suhteuttaa aina haetun lainasumman hakijan tuloihin. Näiden seikkojen lisäksi luottokelpoisuuteen vaikuttavat useat muut tekijät. Hakijan työsuhteen laatu on tärkeä, koska vakituinen työsuhde näyttäytyy pankille vakaampana maksukykyä verrattuna määräaikaisessa työsuhhteessa olevan henkilön maksukykyyn. Myös hakijan muut olemassa olevat lainat huomioidaan, sillä ne voivat vähentää maksukykyä. Oman talouden hallinnan taso esimerkiksi tilitapahtumien muodossa voi toimia pankille mittarina, kuinka henkilö hoitaa talouttaan. Tilitapahtumista voidaan nähdä, että onko ha-

kijalla ollut myöhästyneitä maksuja tai tilinylityksiä. Muita mahdollisia luottokelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi koulutus, ammatti ja asiakkuushistoria. (Raha c.)

Luotonmyöntäjän tulee tarkistaa monia hakijaan liittyviä asioita, ja se pääsee näkemään tiedot useammasta lähteestä. Rahoittajat pääsevät näkemään esimerkiksi maksuhäiriömerkinnät luottorekisteristä. Nämä tiedot voidaan etsiä Suomen Asiakastieto Oy:n ylläpitämästä rekisteristä. Tiedot voi myös saada lainahakemuksesta ja sen liitteistä. Lainan hakijaa on pyydetty edellä mainituissa kohdissa kertomaan itse muun muassa tiedot tuloista, muista lainoista ja asumismuodosta. Kun haet lainaa omasta tilipankistasi, he näkevät aina rahaliikenteen. Joillakin rahoittajilla on mahdollisuus käyttää sovellusta, joka analysoi hakijan pankkitilin tapahtumia luottoluokituksen tekemiseksi. Näiden lisäksi Suomen Asiakastieto Oy ylläpitää kulutusluottojen kyselyjärjestelmää, jossa luotonmyöntäjät jakavat tietojaan hakijoiden lainoista luodakseen paremman kuvan lainanhakijan taloudellisesta tilanteesta. (Raha c.)

### 5.3 Asuntolainan kilpailuttaminen

Pankki tekee rahaa korkotuotoilla, jotka maksetaan hintana lainatusta rahasta. Pankit tarjoavat erilaisia viitekorkoja, marginaali on aina asiakaskohtainen. (Credigo.) Toisilla on kovemmat hinnat kuin toisilla. Tämän vuoksi lainaa pohtiessa kannattaa miettiä, keneltä saa parhaat ehdot. (Summarum.)

Luotonantajien tarjoamia sopimuksia kannatta vertailla ja valita omaan tilanteeseen sopiva tarjous. Luotonantajat on veloitettu toimittamaan asuntolainatarjouksen kanssa eurooppalaisen standardoidun ESIS-lomakkeen hyvissä ajoin ennen asuntoluottosopimuksen tekemistä. Lomakkeessa kerrotaan todellinen vuosikorko, toimitusmaksut ja kuukausittaiset lainanhoitokulut. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto.)

Pankeille kannattaa myös kertoa lainojen kilpailuttamisesta, koska ne ovat valmiita neuvottelemaan ehdoista kilpailijoittensa voittamiseksi. Hyviä kilpailutuksen kohteita ovat esimerkiksi laina-aika ja marginaalin suuruus. Ne vaihtelevat

pankkien välillä ja ovat iso tekijä lainan kustannuksissa. (Asunmaa & Sammalisto 2021, 103.) Asuntolainan kilpailuttaminen ei sido mihinkään, joten se on turvallinen ja järkevä tapa toimia lainaa hankkiessa (Summarum).

#### 5.4 Asuntolainan takaisinmaksu

Asuntolainan takaisinmaksu on lainan maksamista takaisin rahoittajan kanssa sovitulla tavalla. Yleensä lyhennykset alkavat seuraavana kuukautena kaupan teon jälkeen. Usein lainaa maksetaan kuukausittain pois. (Raha a.) Lainan takaisinmaksussa olennaista on aikaisemmin käsitellyt avausmaksu, tilinhoitomaksu, lainan korko, laina-aika ja verot (Oikeuspalveluvirasto).

Mikäli lainan maksamisessa ilmenisi vaikeuksia, olisi tärkeää olla yhteydessä pankkiin viipymättä. Tällöin on mahdollista löytää ratkaisuja tilanteisiin ja voidaan välttyä mahdollisilta lisävaikeuksilta. Maksamatta jääneet lyhennykset voivat aiheuttaa myös tulevaisuudessa hankaluuksia. Muiden lainojen saaminen voi vaikeutua tai se voi vaikuttaa tuleviin lainamuutoksiin. (Osuuspankki b.)

Elämäntilanteet saattavat muuttua ja asuntolainojen takaisinmaksua on mahdollista muokata tilanteen sitä vaatiessa. Lainan ottaja voi esimerkiksi hakea muutosta maksuerään tai eräpäivään. Tällaisessa tilanteessa tulee tehdä muutoshakemus hyvissä ajoin, yleensä neljä viikkoa ennen muutoksen toteutumisen toivetta. Lyhennysvapaa on myös yksi mahdollisuus joustoa vaativissa tilanteissa. Lyhennysvapaalla maksuerässä maksetaan vain korkoa, mutta laina-aika pidentyy. Pankki veloittaa asiakkaalta muutosmaksun, kun lainaehtoja muutetaan. (Osuuspankki b.)

Lainan ottajalla on myös mahdollisuus maksaa asuntolaina pois etukäteen. Pääsääntöisesti se on ilmaista, mutta pankkien väleillä voi olla eroja, ja kiinteäkorkoisissa lainoissa pankki saattaa periä korvausta ylimääräisestä lyhennyksestä. Ennenaikaisen maksun voi tehdä ylimääräisten lyhennysten avulla tai ennakkolyhennyksillä. Ylimääräinen lyhennys tehdään tilanteen mukaan halutulla summalla. Tällainen lyhennys ei kuitenkaan korvaa tai siitä tulevia mak-

sueriä. Nimensä mukaisesti se on lisänä normaalin maksusuunnitelman mukaisessa ohjelmassa. Ennakkolyhennyksellä valittu määrä lainan lyhennyksiä maksetaan puolestaan etukäteen. Tällaisessa maksumuodossa korkoja ei kuitenkaan voi maksaa ennakkoon eli ne veloitetaan sovitun mukaisesti eräpäivänä. (Osuuspankki b.)

Lainan voi myös maksaa kokonaan pois kerralla, mutta tällaisessa tilanteessa tulee ottaa yhteyttä pankkiin. Pankista annetaan ohjeet loppumaksun suorittamiseen. Myös kokonaan maksamisesta voidaan periä kuluja, jos korko on ollut kiinteä. (Osuuspankki b.)

## **6 Opas asuntolainaa hakevalle**

Toiminnallisen opinnäytetyön toisena osuutena tuotettiin opas ensimmäisen asunnon lainaa hakevalle henkilölle. Opas on suunniteltu antamaan tarvittavia tietoja, joiden avulla lainan hakija osaa valmistautua prosessiin paremmin ja tietää, mitä kannattaa huomioida. Opas on tehty teoreettisen viitekehykseen pohjautuen. Tarkoituksena on tuoda lisäarvoa tietopohjaiselle viitekehykselle ja esitellä selkeästi tärkeimmät seikat.

### **6.1 Oppaan lähtökohdat ja toteutus**

Ajatus oppaan tekemisestä alkoi muodostua heti opinnäytetyön toteuttamista miettiessäni. Ensiasunnon asuntolaina vaikutti luontevalta aiheelta lähteä muodostamaan opasta. Aiheesta löytyy paljon tietoa, mutta ne tuntuvat olevan ripoteltuna ympäriinsä. Oppaan ideana oli lähteä luomaan järjestelmällistä kokonaisuutta, jonka avulla tietoa ei tarvitsisi etsiä niin monesta irrallisesta paikasta. Oppaan avulla halutaan antaa kokonaisvaltainen kuva asuntolainan hakemisesta ja siihen liittyvistä taloudellisista näkökulmista. Tietojen ja neuvojen avulla on tarkoitus osata lähteä hakemaan asuntolainaa.

Oppaan keskeisinä teemoina on asuntolainan hakuprosessi vaihe vaiheelta, taloudellinen valvetuminen ja lainan takaisinmaksu. Keskeisinä lähtökohtina on

muodostaa käytännönläheinen, selkeä ja ajankohtainen työ. Lukijan tulisi saada konkreettisesti hyödyllistä tietoa ja neuvoa. Niiden tarkoituksena on auttaa lukijaa tekemään tietoisempia päätöksiä asuntolainaa hakiessa. Tiedot pohjautuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön ja pankkien käytäntöihin.

Toteutus alkoi rakenteen suunnittelemisella, josta se jatkui kokonaisuuden muodostamiseen ja työstämiseen. Aiheiden eteneminen on suunniteltu jatkumoksi kronologisella järjestyksellä samaan tapaan kuin viitekehyksessä. Alkuun käydään läpi asioita, joiden päälle voi lähteä rakentamaan uutta tietoa. Toteutus vastasi alussa tehtyä suunnitelmaa muilta osin paitsi visuaaliselta toteutukseltaan. Toteutusvaihe oli yksinkertainen, kun tieto oli etukäteen hankittu ja siitä luotiin tärkeiden asioiden tiivis kokonaisuus.

## 6.2 Oppaan sisältö

Sisältö koostuu aiheeseen johdattamisesta, oman talouden arvioinnista, asuntolainan hakuprosessista, muistilistasta asuntolainaneuvotteluihin, lainan kustannuksista ja takaisinmaksusta. Johdannossa kerrotaan, miksi juuri nämä aiheet ovat tärkeitä ja kenelle tämä opas on suunnattu. Omaan talouden arviointiin siirryttäessä käsitellään realistisen kuvan saamista omasta taloudesta. Se koostuu omien tulojen, menojen, säästöjen ja joustovaran kartoittamisesta. Asuntolainan hakuprosessissa keskitytään ensimmäisen asunnon hankkimisen ja sen lainoittamisen vaiheisiin. Näiden jälkeen siirrytään listaukseen, mitä kannattaa ottaa huomioon ja mukaan asuntolainan neuvotteluihin. Ja vielä lopuksi tarkastellaan tiiviisti lainan takaisinmaksua ja kustannuksia.

Oppaan toteutuksessa halusin sisällyttää siihen konkreettisia keinoja, joiden avulla lukija voi miettiä asioita oman tilanteensa kannalta. Ajattelin oppaan täydentävän viitekehystä. Viitekehyksessä esimerkkejä ja visualisointia oli enemmän itse lainasta. Oppaassa puolestaan taloudesta sekä hakuprosessista.

## 7 Päätäntö

Opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia ensiasunnon ostajalle opas, joka auttaa ymmärtämään asuntolainan hakemisen perusteita. Työssä haluttiin keskittyä asuntolainaprosessiin ja sen taloudellisen valmistautumisen puoleen. Tämän lisäksi haluttiin avata asuntolainojen pääpiirteitä sekä lainan saamisen vaatimuksia.

Kokonaisuudessaan työn teoreettinen osuus ja opas luovat yhdessä tiiviin kokonaisuuden asuntolainan hankkimiseen valmistautuvalle henkilölle. Viitekehyksen tarkoituksena on koota tärkeitä asioita yhteen ja helpottaa tiedon löytymistä. Opinnäytetyö sopii ensiasunnon hankkimista suunnittelevalle henkilölle, koska se sisältää tietoa ensimmäisen asunnon ostajan näkökulmasta. Työn tarkoituksena on antaa perusteet, joiden pohjalle lukija pääsee kokoamaan lisää tietoa ja tekemään omat valintansa asuntolainan suhteen. Oppaan luomisen taustalla on tärkeiden asioiden kiteyttäminen ja selkeyttäminen. Koen näiden tavoitteiden pääosin toteutuneen työssä. Opas olisi voinut olla kuitenkin ehkä hieman ytimekkäämpi. Siihen olisi myös voinut lisätä muutamat aiheet kuten kuinka avata ASP-tili. Muuten opas oli tiivis paketti olennaisia asioita. Opas toimii hyvin viitekehyksen rinnalla, mutta on myös luettavissa itsenäisenä tuotoksena.

Viitekehys koostuu tietopohjaisista lähteistä kootusta tiedosta. Se sisältää visuaalisia toteutuksia kuvien muodossa, joiden avulla on tarkoitus havainnollistaa asioita. Tietopaketissa käsitellään lainan perusteita, koostumista, talouden hallintaa ja hakemista. Opas koostuu oman talouden arvioinnista, hakemisen etenemisestä ja takaisinmaksun suunnittelusta. Työn tuloksena ensiasunnon lainaa hakevan tulee siis ymmärtää lainan toimintaperiaatteet, oma talouden tilanne, lainan hakeminen ja takaisinmaksu.

Luettuaan opinnäytetyön saadaan vastaukset työn pääkysymyksiin. Eli asuntolainan hakeminen edellyttää lainoihin tutustumista, omarahoitusosuutta, luottokelpoisuutta ja riittäviä tuloja. Asuntolainoihin liittyy korkokuluja, lyhennyksien maksuja ja muita kuluja kuten järjestyspalkkioita. Oman talouden hallintaan ja

lainan takaisinmaksuun voi varautua realistisella budjetoinnilla, säästämisellä ja ennakoimisella.

Haasteita työssä tuotti sopivien lähteiden löytäminen. Hankalaa oli löytää sopivia ja monipuolisia lähteitä tietoperustaan. Etenkin kirjallisuuslähteiden hakeminen tuotti hankaluuksia. Lähteitä valittaessa tuli katsoa tarkasti lähteen ajankohtaisuutta ja luotettavuutta, jotta tieto olisi mahdollisimman luotettavaa. Lähteiden valitsemisessa ajankohtaisuus oli merkittävä tekijä, koska kaikki mahdolliset lähteet eivät olleet ajan tasalla tietojensa suhteen esimerkiksi muuttuneiden varainsiirtoverotietojen suhteen. Lähteiksi valikoitui usein verkkosivuja, artikkeleita ja muutamat kirjallisuuslähteet. Jälkeenpäin ajateltuna kirjallisuuslähteitä olisi voinut olla ehkä hieman monipuolisemmin.

Opinnäytetyön eteneminen sujui suurimmaksi osaksi suunnitelmien mukaan. Aikatauluttamisessa haasteeksi muodostui suhteellisen lyhyt tekoajaka. Opinnäytetyö aloitettiin tammikuussa 2025. Lyhyestä tekoajasta huolimatta opinnäytetyöstä saatiin aikataulua kriittisesti noudattaen kompakti kokonaisuus.

Kokonaisuudessaan työstä muodostui mielestäni toimiva kokonaisuus. Viitekehysten avulla lukija saa teoreettista tietoa ensiasunnon lainasta ja oppaassa tuodaan vielä konkreettisesti esille viitekehyksessä käsiteltyjä tärkeitä aiheita. Työtä rajattaessa kuitenkin tärkeitä asioita karsiutui työn ulkopuolelle. Esimerkiksi vakuuksia tai yhteisvelallisuutta ei käsitelty kattavasti ja täten asiaan kannattaa perehtyä myös itse. Omasta mielestäni aiheen valinta oli onnistunut, koska se on ajankohtainen muuttuneiden korkotasojen ja asuntomarkkinoiden tilanteen vuoksi.

Suosituksena on, että lukija tutustuu huolellisesti eri lainavaihtoehtoihin ja vertailee tarjouksia. Oman talouden budjetin laatiminen ja taloudellisten riskien huomioiminen on myös tärkeänä huomion kohteena. Lukijaa suositellaan myös seuraamaan mahdollisia muutoksia ja uutisia taloudesta pysyäkseen ajan tasalla. Niin kuin aiemmin jo mainittu, niin asuntolainan ottaminen on suuri päätös, jossa huolellisuus on usein avain onnistumiseen.

Jatkokehitysideana näkisin tutkimuksen, jossa käsiteltäisiin asuntolainaprojektia enemmän pankin näkökulmasta. Tämän lisäksi voisin nähdä sopivaksi tehdä selvityksen vakuuksista ja takauksista. Sopivana jatkokehitysideana voisi olla näiden lisäksi katsaus asuntomarkkinatilanteesta ja korkotasojen tulkitsemista. Tällaisten toteutuksien avulla voitaisiin saada kriittisesti täydentävää tietoa asioihin ja saataisiin tuotua lukijoille vielä laajempaa käsitystä aiheista.

## Lähteet

Aktia. mitä eri korkovaihtoehdot tarkoittavat? <https://www.aktia.fi/fi/usein-kysytyt-kysymykset/kategoria/lainat/muutokset-lainoihin/mita-eri-korkovaihtoehdot-tarkoittavat>. Viitattu 21.3.2025.

Asunmaa, Antti & Sammalisto, Sampo 2021. Viisas pääse vähemmällä taloussakin. Helsingin kamari Oy.

Asuntolaina. Asuntolainalaskuri. <https://asuntolaina.co/laskurit/asuntolainalaskuri/>. Viitattu 21.2.2025.

Credigo. korko on lainan hinta – mutta miten se muodostuu? <https://www.credigo.fi/sanakirja/korko/>. Viitattu 26.3.2025.

Euronder. Mikä on sopiva lainan maksuaika. <https://euronder.fi/mika-on-sopiva-lainan-maksuaika/>. Viitattu 27.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2024. Mitä viitekorot ovat? [https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/benchmark\\_rates\\_qa.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/benchmark_rates_qa.fi.html). Viitattu 28.4.2025.

Financer. Asuntolaina – Vertaile asuntolainojen korot. <https://financer.fi/lainaa/asuntolaina/>. Viitattu 27.3.2025.

Finanssiala 2025. ASP-säästäminen. <https://www.finanssiala.fi/aiheet/asp-saastaminen/#/>. Viitattu 27.3.2025.

Finanssialalle 2025. Säästäminen ja sijoittaminen. <https://www.finanssialalle.fi/topic/saastaminen-ja-sijoittaminen/>. Viitattu 26.3.2025.

Huolman-Lakari, Merja-Liisa 2022. Asunnon verot. Verotieto Oy.

Karinko, Toni 2024. Luottokelpoisuus. <https://www.rahalaitos.fi/luottokelpoisuus>. Viitattu 28.3.2025.

Kontkanen, Erkki 2015. Pankkitoiminnan käsikirja, Finva.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Asuntolaina. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/asuntolaina/#lainan-lyhennystavat-ja-korot>. Viitattu 20.3.2025.

Kuluttajaliitto a. Asuntolaina. <https://www.kuluttajaliitto.fi/materiaalit/asuntolaina/>. Viitattu 26.3.2025.

Kuluttajaliitto b. Taloussuunnitelma. <https://www.kuluttajaliitto.fi/materiaalit/taloussuunnitelma/>. Viitattu 27.3.2025.

Lainaa heti. Lainan kokonaiskustannukset. <https://www.lainaaheti.fi/mita-tarkoittaa-lainan-kokonaiskustannukset/>. Viitattu 27.3.2025.

Nordea a. Asuntolainan hakeminen. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-hakeminen.html>. Viitattu 18.3.2025.

Nordea b. Asuntolainan lyhennystavat. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html#tab=Kiinteä-tasaera>. Viitattu 26.3.2025.

Nordea c. Mitä tapahtuu lainaneuvottelussa? <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainaneuvottelu.html>. Viitattu 28.3.2025.

Nordea d. Omarahoitusosuus ja lainakatto asuntolainassa. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>. Viitattu 18.3.2025.

Laine, Riku 2024. Lainalupaus on lupaava askel kohti omistusasuntoa. <https://www.omalaina.fi/blogi/lainalupaus/>. Viitattu 28.3.2025.

Oikeuspalveluvirasto. Lainan takaisinmaksu. <https://www.oikeuspalveluvirasto.fi/talous-ja-velkaneuvonta/talous-haltuun/kun-harkitset-lainaa/lainan-takaisinmaksu/>. Viitattu 28.3.2025.

Op-koti. Digitaalinen asuntokauppa. <https://op-koti.fi/digitaalinen-asuntokauppa>. Viitattu 28.3.2025.

Osuuspankki a. ASP-tili. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/paivittaiset/tilit/asp-tili>. Viitattu 2.3.2025.

Osuuspankki b. Asuntolainan takaisinmaksu. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolainan-takaisinmaksu>. Viitattu 29.3.2025.

Osuuspankki c. Korkokatto. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>. Viitattu 26.3.2025.

Pankkiasiat. Tasalyhennyslaina. <https://pankkiasiat.fi/tasalyhennyslaina>. Viitattu 21.3.2025.

Raha a. Asuntolaina. <https://raha.fi/asuntolaina/>. Viitattu 21.2.2025.

Raha b. Mikä korko asuntolainaan: Euribor, prime vai kiinteä korko? <https://raha.fi/asuntolainan-korko-mita-vaihtoehtoja-sinulla-on-ja-mika-korko-sinun-kannattaa-valita/>. Viitattu 21.3.2025.

Raha c. Miten lainanhakijan luottokelpoisuuden arviointi tapahtuu? <https://raha.fi/miten-lainanhakijan-luottokelpoisuuden-arviointi-tapahtuu/>. Viitattu 28.3.2025.

POP pankki. Lainan kiinteä korko. <https://www.poppankki.fi/palvelut/lainat-ja-luotot/korkosuojaus/kiinteä-korko>. Viitattu 21.3.2025.

Putkuri, Hanna & Voutilainen, Ville 2022. Uudet asuntolainat entistä suurempia – yhä merkittävämpi osa myös aiempaa pidempää. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/uudet-asuntolainat-entista-suurempia-yha-merkittavampi-osa-mynos-aiempaa-pidempia/>. Viitattu 28.3.2025.

Sijoittaja. Korkolaskuri. <https://www.sijoittaja.fi/laskurit-ja-vertailut/korkolaskuri/>. Viitattu 29.3.2025.

Sijoitusovi 2016. Asuntosijoittajan rahoitus. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-2-lainan-lyhennystavat/>. Viitattu 27.3.2025.

S-pankki. Asuntolainan lyhennysvapaa tuo joustoa elämään. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat/asuntolaina/lyhennysvapaa/>. Viitattu 28.3.2025.

Summarum. Asuntolainahakemus netissä. <https://www.summarum.fi/asuntolaina/asuntolainahakemus-netissa/>. Viitattu 28.3.2025.

Suomi.fi. Suomalaisen pankkitunnusten käyttöönotto. <https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/tunnistus/tietoa-suomi-fi-tunnistuksessa-kaytossa-olevista-tunnistusvalineista/suomalaisten-pankkitunnusten-kayttoonotto>. Viitattu 12.5.2025.

Suomenpankki 2025. Euriborkorot päivittäin. [https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_pv\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/). Viitattu 26.3.2025.

Säästöpankki. Miksi säästäminen kannattaa ja mitä vaikutuksia sillä on? <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/vinkit/saastaminen-ja-sijoittaminen/miksi-saastaminen-kannattaa>. Viitattu 28.3.2025.

Takuusäätiö a. Säästä tulevaan. <https://www.takuusaatio.fi/hallitserahojasi/saasta-tulevaan/vinkkejasaastamisen-aloittamiseen/>. Viitattu. 28.3.2025.

Takuusäätiö b. Omien tulojen ja menojen seuranta. <https://www.takuusaatio.fi/hallitserahojasi/omien-tulojen-ja-menojen-seuranta/>. Viitattu 27.3.2025.

Valtiokonttori 2018. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Päivitetty 20.2.2025. <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/>. Viitattu 1.3.2025.

Vero 2024. Ensiasunnon varansiirtoverovapaus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79875/ensiasunnon-varansiirtoverovapaus4/>. Viitattu 27.3.2025.

Verrattu 2025. Mitä lainalupaus tarkoittaa? <https://verrattu.fi/mita-lainalupaus-tarkoittaa/>. Viitattu 28.3.2025.

Vilka, Hanna & Airaksinen, Tiina 2004. Toiminnallisen oppinäytetyön ohjaajan käsikirja. Tammi.



## **Ensiasunnon ostajan rahoitusopas**

Anni Joutsiniemi

## Sisällys

Johdanto

Talouden arviointi

Asuntolainan hakuprosessi

Muistilista asuntolainaneuvotteluihin

Lainan kustannukset ja takaisinmaksu

## Johdanto

Tämä opas on suunnattu ensiasunnon ostajille, jotka pohtivat asuntolainaan liittyviä kysymyksiä. Oppaassa tarjotaan käytännönläheinen katsaus taloudelliseen valmistautumiseen, lainanhakuprosessiin ja tärkeisiin neuvotteluvaiheisiin. Lisäksi tässä annetaan vinkkejä lainan takaisinmaksun suunnitteluun. Opas pyrkii antamaan tiedollista perustaa tehdä omia valintoja asuntolainan osalta.

## Oman talouden arviointi

Asuntolainan voi saada esimerkiksi pankilta ja lainan saamiseksi hakijalla tulee olla riittävä maksukyky. Ennen asuntolainan hakemista on tärkeä arvioida oma taloudellinen tilanne realistisesti. Lainan saaminen ja sen takaisinmaksu vaativat tuloja, hallittuja menoja ja suunnitelmallisuutta. Hyvä ennakkovalmistautuminen auttaa varmistamaan, että lainan ottaminen on taloudellisesti järkevää eikä aiheuta liiallista taloudellista raskautta tulevaisuudessa. Näiden tarkastelujen avulla voidaan saada käsitys siitä, millaisia lainavaihtoehtoja voi pohtia ja millaisiin kuukausittaisiin maksueriin on oikeasti varaa. Kun on selvittänyt oman taloudellisen tilanteensa selkeästi, on huomattavasti helpompaa lähteä lainaneuvotteluihin.

Omaa taloutta tutkittaessa kannattaa keskittyä etenkin seuraaviin asioihin:

### 1. Tulot ja menot

- Tulot kuten palkka, yrittäjätulot tai etuudet
- Kuukausittaiset menot kuten asumiskulut, ruoka ja vakuutukset

Tarkastelemalla tulojen ja menojen suhdetta saadaan käsitys siitä, kuinka paljon rahaa jää säästöön. Tämän avulla voidaan alkaa miettiä, kuinka suurta lainaa voisi realistisesti lyhentää kuukausittain ilman, että se kaataa koko talouden.

### 2. Säästöt

- Kuinka paljon on säästöjä omarahoitusosuuteen

Ensiasunnon asuntolainan omarahoitusosuus on yleensä 5–10 %. Lisäksi säästöjä kannattaa pitää muiden yllättävien kuluerien varalta.

### 3. Oma taloudellinen joustovara

- Varautuminen esimerkiksi tulojen muuttumiseen lomautuksen tai muun syyn takia
- Kuinka paljon voi karsia menoja
- Voiko lainan maksamista keventää hetkellisesti

Lainan mitoittaminen omaan taloudelliseen tilanteeseen nähden on täten erittäin tärkeää. Mikäli tilanne vaatisi, lainalle on myös mahdollista saada maksuvapaata, minkä aikana lainasta maksetaan vain korkoa. Tällöin saa hetkellisesti taloudellisesti hieman kevyemmän kuorman, mutta se nostaa kokonaisuudessaan lainan hintaa.



### Asuntolainan hakuprosessi

Asuntolainan hakeminen saattaa tuntua monimutkaiselta sen eri vaiheiden vuoksi. Tämän rungon avulla ymmärrät asuntolainan hakemisen kulun pääpiirteet ja voit lähteä levollisin mielin hakemaan lainaa tietäen suurin piirtein, miten asiat etenevät.

#### Vaihe 1: Lainahakemuksen täyttäminen

- Lainan hakemisen ensimmäinen askel on lainahakemuksen täyttäminen. Se onnistuu helposti tunnistautumalla netissä verkkopankkitunnuksilla.
- Hakemuksessa kysytään perustietoja ja tulotasoa, jotta voidaan arvioida hakijan maksukykyä.

- On suositeltavaa aloittaa lainahakemuksen täyttäminen jo ennen asuntojen katsomista, jotta saat selville mahdollisen lainamäärän ja tiedon, minkä hintaista asuntoa kannattaa etsiä.

#### Vaihe 2: Lainatarjous

Hakemuksen tekemisen jälkeen pankki ottaa yhteyttä yleensä muutaman päivän kuluessa.

- Lainatarjouksen saaminen kertoo, millaisen lainan voisit saada.
- Se ei ole virallinen lainapäätös, mutta antaa suunnan lainan määrästä.

#### Vaihe 3: Lainaneuvottelu

- Lainaneuvottelut varataan lainatarjouksen jälkeen joko verkkoon tai konttorille.
- Neuvotteluissa käydään läpi hakemuksessa annettuja tietoja ja mahdollisesti tarkennetaan tarvittavia tietoja.
- Neuvotteluissa voi saada apua esimerkiksi sopivan koron valintaan.

#### Vaihe 4: Lainalupaus ja vertailu

- Neuvottelujen jälkeen saadaan lainalupaus, joka ei vielä sido hakijaa mihinkään.
- Kun lainalupaus on saatu, kannattaa pyytää myös muilta pankeilta tarjouksia, että saat parhaat mahdolliset ehdot lainallesi.
- Lainalupaus on yleensä voimassa noin 3–6 kuukautta.

#### Vaihe 5: Ostotarjous ja asuntokauppa

- Sopivan asunnon löydyttyä voidaan tehdä sitova ostotarjous asunnosta.
- Ostotarjous usein sitoo, mutta siihen voi liittää ehtoja esimerkiksi lainalupauksen saamisesta tai asunnon kuntotarkastuksesta.
- Myyjä hyväksyy tai hylkää tarjouksen
- Asuntokaupan toteutuessa käydään kauppakirja läpi ja allekirjoitetaan se.
- Kaupan osapuolet ilmoittavat pankeille kaupasta ja siellä hoidetaan kaupan valmistelut.
- Pankit hoitavat kauppahinnan sekä osakekirjojen siirron allekirjoitusten jälkeen.

## Muistilista asuntolainaneuvotteluihin

Yksinkertainen listaus mitä kannattaa ottaa huomioon valmistautuessa asuntolainaneuvotteluihin. Huolehdi ainakin näistä asioista:

<b>Asiakirjat:</b>	
Henkilöllisyystodistus .....	<input type="checkbox"/>
Todistukset tuloista .....	<input type="checkbox"/>
Työsopimus .....	<input type="checkbox"/>
Tiliotteet .....	<input type="checkbox"/>
<b>Omat tulot:</b>	
Bruttopalkka .....	<input type="checkbox"/>
Nettopalkka .....	<input type="checkbox"/>
<b>Muut lainat ja omaisuus:</b>	
Lainat ja velat .....	<input type="checkbox"/>
Säästöt ja sijoitukset .....	<input type="checkbox"/>
<b>Asunnon tiedot, jos asunto tiedossa:</b>	
Ostohinta .....	<input type="checkbox"/>
Arvioitu arvo .....	<input type="checkbox"/>

Muista ottaa mukaan tärkeät asiakirjat kuten henkilöllisyystodistus, todistus tuloista, työsopimus ja tiliotteet. Selvitä omat tulot ja ole valmis todistamaan ne esimerkiksi mukaan ottamasi tiliotteen avulla. Myös muiden velkojen, menojen ja omaisuuden tilanne on hyvä kartoittaa ennen lähtöä. Jos tuleva asunto on tiedossa, niin kannattaa myös ottaa haltuun sen tiedot kuten ostohinta ja arvioitu hinta.

## Lainan kustannukset ja takaisinmaksu

Lainan takaisinmaksun suunnittelu on kriittinen vaihe, joka vaatii huolellisuutta ja pitkäjänteisyyttä asuntolainan harkitsemisessa. Hyvin suunniteltu takaisinmaksu varmistaa paremman taloudellisen vakauden ja auttaa mahdollisuuksien mukaan välttämään ikäviä yllätyksiä matkan varrella. On selvitettävä, kuinka suureen lainanlyhennykseen varallisuus riittää ilman, että muu elämänlaatu kärsii liikaa tai että yllättäviin menoihin ei jää puskurirahaa.

Takaisinmaksuvaihtoehtojen punnitseminen on tärkeä vaihe suunniteltaessa lainan takaisinmaksua. Lainaa voi lyhentää eri tavoilla. Yleisesti käytetään tasalyhennystä, annuiteettia tai kiinteää tasaerää.

- Tasalyhennyksessä lainapääoma lyhenee aina saman verran, mutta korko-osuuden pienentyessä kuukausierä pienenee.
- Annuiteetissa kuukausierä pysyy samana aina alusta loppuun saakka, mutta alussa suurempi osa erästä on korkoa ja pienempi osa lainan lyhennystä. Tämä suhde kuitenkin muuttuu laina-ajan edetessä.
- Kiinteä tasaerä toimii samalla tavalla kuin annuiteetti, mutta koron muuttuessa laina-aika muuttuu.

Takaisinmaksun suunnittelussa on otettava huomioon myös lainan korkotyyppi. Yleisimmät vaihtoehdot ovat kiinteä korko ja vaihtuva korko.

- Kiinteä korko pysyy samana sovitun ajan, mikä tuo vakautta kuukausieriin ja suojaaa esimerkiksi korkojen nousulta. Tällainen on kuitenkin usein hieman kalliimpi vaihtoehto, koska se ennakoii korkomarkkinoiden kehitystä.
- Vaihtuva korko voi olla euribor- tai primekorko. Euribor-korko on Euroopan keskuspankin määrittelemä ja on valitun ajan sama. Valitun ajan jälkeen se tarkistetaan vastaamaan senhetkistä tilannetta. Prime-korko vaihtelee pankkien välillä ja se seuraa markkinoiden kehittymistä.

Koron valintaan vaikuttaa oma kyky sietää riskiä, taloudellinen tilanne ja näkemys korkojen kehityksestä. Korot vaikuttavat suuresti lainan loppuhintaan, joten siihen kannattaa tutustua ja pitää osana takaisinmaksun suunnittelua.

Laina-aika on myös merkittävä tekijä lainassa, joten se vaatii suunnittelemista. Lyhyempi laina-aika tarkoittaa suurempia kuukausieriä, mutta lainan kokonaiskustannukset jäävät pienemmiksi, kun laina on nopeammin maksettu. Pidempi laina-aika puolestaan pienentää kuukausieriä, mutta korkojen kokonaiskustannukset nousevat ja lainan maksaminen takaisin kestää pidempään. Oman taloudellisen sietokyvyn tulkitseminen ja laina-ajan pituuden valitseminen sen mukaan on tärkeää. Laina-aika on enimmillään 30 vuotta.

Lopuksi on tärkeä muistaa, että takaisinmaksusuunnitelma ei ole kiveen hakattu. Elämäntilanteet saattavat muuttua matkan varrella, ja tarvittaessa on mahdollista neuvotella pankin kanssa lainan ehtojen muuttamisesta. Tällöin voidaan esimerkiksi harkita lyhennysvapaata tai laina-ajan pidentämistä. Aktiivinen taloudesta huolehtiminen ja yhteydenpito pankin kanssa ovat tällöin avainasemassa. Huolellinen suunnittelu alusta alkaen luo vakaan pohjan taloudelliselle turvallisuudelle pitkän taloudellisen sitoutumisen kanssa.