

Marjo Backström

Käänteinen asuntolaina

Asumiskustannusten kattaminen ja
kulutusmahdollisuuksien parantaminen eläketulon lisänä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalous

Opinnäytetyö

Toukokuu 2016

Tekijä Otsikko Sivumäärä	Marjo Backström Opinnäytetyön otsikko Asumiskustannusten kattaminen ja kulutusmahdollisuuksien parantaminen eläketulon lisänä 41 sivua
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Ohjaaja	Lehtori Antti Hovi
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää miten eläkeläiskotitalous voi hyödyntää pankkien tarjoamaa käänteistä asuntolainaa asumiskustannusten kattamiseen ja kulutusmahdollisuuksien parantamiseen eläketulon lisänä. Lisäksi tavoitteena oli selvittää suomalaisten pankkien tarjoamien käänteisten asuntolainojen yleisiä lainaehdot ja niiden pohjalta pyrkiä arvioimaan mitä seikkoja eläkeläiskotitalouden tulisi huomioida ja ennakoida harkitessaan käänteistä asuntolainaa. Työssä pyrittiin myös arvioimaan mitä etuja ja riskejä lainamuodolla on eläkeläiskotitalouden näkökulmasta.</p> <p>Opinnäytetyö oli tutkimuksellinen ja siinä perehdyttiin Suomen käänteisten asuntolainojen markkinoilla toimivien rahoituslaitosten lainatarjontaan ja lainaehtoihin. Työssä perehdyttiin vertailukohtaan saamiseksi Yhdysvalloissa kehitettyyn käänteiseen asuntolainaan ja yhdysvaltalaisia lainaehdot verrattiin Suomessa tarjolla oleviin käänteisiin asuntolainoihin.</p> <p>Opinnäytetyön tulokseksi saatiin, että Suomessa tarjolla olevien käänteisten asuntolainojen lainaehdot ovat keskenään vaikeasti vertailtavia ja lyhyet laina-ajat voivat tuottaa ongelmia kotitalouksille. Lisäksi todettiin, että asuntovakuuden arvostuskriteerien vuoksi käänteistä asuntolainaa myönnetään pääasiassa vain pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Tämä rajaa pois osan käänteistä asuntolainaa harkitsevista eläkeläiskotitalouksista. Käänteisten asuntolainojen korkojen vähennyskohtelua selvitetessä oivallettiin, että sijoitusasunnon omistaja voi käänteisen asuntolainan avulla vapauttaa asuntovarallisuutta kulutukseen asunnosta saatavan vuokratulon lisäksi.</p> <p>Johtopäätöksenä oli, että jos suomalaisten pankkien tarjoamien käänteisten asuntolainojen lainaehdot muuttuisivat tulevaosuudessa yhteneviksi ja laina-ajat pidentyisivät, tulisi tuotteesta helpommin ymmärrettävä ja lisäisi sen kiinnostavuutta kotitalouksille. Lisäksi Valtion takaus käänteiselle asuntolainalle yhdysvaltalaisen mallin mukaisesti siirtäisi riskiä pois pankeilta ja saattaisi lisätä tuotteen laajempaa käyttöä.</p>	
Avainsanat	käänteinen asuntolaina, eläkeläiskotitalous, kotitaloudenvarallisuus, HECM-lainat

Author Title	Marjo Backström Home Equity Conversion Mortgage Covering living costs and improving consumption as a supplement to pension income
Number of Pages Date	41 pages May 2016
Degree	Bachelor of Business Administration
Specialisation option	Economics and Business Administration
Instructor	Antti Hovi, Senior Lecture
<p>The goal of this bachelor thesis was to explore how senior citizens could utilize a reverse mortgage loan to cover their living costs and improve their consumption possibilities. In addition, the goal was to study the general loan agreements and terms of the reverse mortgages offered by Finnish banks, and based on that to evaluate what considerations senior households should pay attention to and to be prepared for when considering a reverse mortgage. The benefits and risks of the loan were evaluated from the point of view of senior households.</p> <p>The thesis had a research-oriented angle and looked into the supply of loans and loan terms offered by the Finnish banks. In order to get a reference point, the work looked into the reverse mortgages developed in the United States and the US loan agreements and terms were compared to the ones offered in Finland.</p> <p>The conclusion of the thesis was that the loan agreements and terms offered by Finnish banks are diverse and difficult to compare and that short maturities may impose problems for senior citizens. Moreover it was concluded that due to the evaluation criteria of the real estate collateral, reverse mortgages are mainly taken out in the metropolitan area and other growth areas. This excludes some of the senior citizens considering a reverse mortgage. When exploring the tax deductibility of interest payments of reverse mortgages it was realized that owners of investment real estate can, by using a reverse mortgage release real estate assets for consumption, in addition to the rental income from the real estate.</p> <p>The conclusion was that if the reverse mortgage loan terms offered by Finnish banks would in the future be standardized and the maturities would be longer, then the product would become easier to understand and thereby more attractive to households. In addition, a government loan guarantee for reverse mortgages similar to the model in the United States would transfer risk from the banks and might make the product more common.</p>	
Keywords	Home Equity Conversion Mortgage, senior citizens, homeowners assets, HECM loans

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Eläkeläiskotitalouksien varallisuus ja tulotaso Suomessa	3
2.1	Asuntovarallisuuden osuus eläkeläiskotitalouksien kokonaisvarallisuudesta	3
2.2	Eläkeläisten keskimääräinen tulotaso Suomessa	5
2.3	Asuntovarallisuuden vapauttaminen kulutukseen	6
3	Käänteinen asuntolaina rahoitusinstrumenttina	8
3.1	Home Equity Conversion Mortgage eli HECM-laina	8
3.2	Asuntovarallisuuden vapauttamien HECM-lainan avulla	10
3.3	HECM-lainojen sääntely	12
4	Käänteinen asuntolaina rahoitusinstrumenttina Suomessa	12
4.1	Käänteisten asuntolainojen peruseriaatteet Suomessa	12
4.2	Käänteisten asuntolainojen yleiset lainaehdot Suomessa	13
4.3	Korkojen periminen käänteisistä asuntolainoista	14
4.4	Käänteisen asuntolainan verokohtelu	15
5	Käänteisten asuntolainojen tarjonta Suomessa	16
5.1	Danske Bank Kotilaina	17
5.2	Nordea AsuntoJousto	17
5.3	Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Käänteinen asuntolaina	18
5.4	OP Ryhmän Käänteinen laina	19
5.5	Säästöpankkien Käänteinen asuntolaina	19
5.6	Yhteenveto käänteisten asuntolainatuotteiden tarjonnasta Suomessa	20
6	Vakuusarvon määrittely	21
7	Käänteisen asuntolainan riskit	24
7.1	Pankin ja lainanottajan riskit	25
7.2	Elinajanodotteen huomioiminen laina-ajan päättyessä	25
7.3	Asunnon hintariski	26
7.4	Korkotason muutosten vaikutus koronmaksukykyyn, stressitesti	27
8	Käänteinen asuntolaina eläketulon lisänä	30

8.1	Eläkeläiskotitalouksien keskimääräinen kokonaiseläke ja sen riittävyys	30
8.2	Asumiskustannusten rahoittaminen	31
8.3	Kulutusmahdollisuuksien rahoittaminen	32
9	Käänteisen asuntolainan hyödyntäminen perinnönjaon verosuunnittelussa	33
10	Yhteenveto ja johtopäätökset	35
	Lähteet	39

1 Johdanto

Käänteinen asuntolaina on rahoitusinstrumentti, joka kehitettiin 1980-luvun loppupuolella Yhdysvalloissa eläkeläiskotitalouksien tarpeisiin. Asuntorahoitukseen erikoistunut Suomen Hypoteekkiyhdistys toi käänteisen asuntolainan Suomen markkinoille vuonna 2003. (Määttänen & Valkonen 2008) Vähittäispankit ovat vähitellen ottaneet käänteisestä asuntolainasta tuoteversioita osaksi tuotevalikoimaansa, ja tuote on nyt Suomessa ollut yleisemmin tarjolla kymmenen vuotta.

Tässä työssä Suomen käänteisten asuntolainojen markkinoilla toimivista rahoituslaitoksista käytetään nimitystä pankki, vaikka keskeinen toimija, Suomen Hypoteekkiyhdistys, ei ole pankki vaan luottolaitos. Suomessa kaikki pankit eivät ole rajanneet käänteisen asuntolainan asiakassegmenttiä vain senioreille tai yli 62-vuotiaille, kuten Yhdysvalloissa, missä tämä rahoitustuote on alun perin kehitetty. Tässä työssä tuotetta tarkastellaan eläkeläiskotitalouden näkökulmasta. Kotitaloudessa voi olla yksi tai kaksi varttunutta jäsentä.

Käänteisessä asuntolainassa pankki myöntää kotitaloudelle lainaa asiakkaan pääasiassa velatonta asuntovarallisuutta vastaan. Lainaottaja voi nostaa lainan kertasuorituksena tai useassa erässä. Laina on ns. bullet-laina eli kertalyhenteinen laina, jossa lainan pääomaa ei lyhennetä laina-aikana. Käänteisestä asuntolainasta maksetaan laina-aikana ainoastaan korkoa lainapääomasta tai korot lisätään lainapääomaan. Asunnon omistus ja määräysoikeus säilyy lainanottajalla, ja lainanottaja voi jatkaa asumistaan lainan vakuutena olevassa asunnossa. Käänteisen asuntolainan vakuutena voi olla myös sijoitusasunto, jolloin asunnon vuokraamista voi jatkaa tavalliseen tapaan myös laina-aikana.

Laina-ajan päättyessä lainasumma maksetaan pois tai laina-aikaa jatketaan. Osa pankeista tarjoaa myös mahdollisuutta muuttaa lainaehtoja siten, että uuden laina-ajan alkaessa lainaa myös lyhennetään. Mikäli asunnon vakuusarvoa on jäljellä, voi mahdollisuutena myös olla lisälainan ottaminen. Käänteisen asuntolainan laina-aika ei välttämättä pääty alkuperäisen laina-ajan päättyessä. Ikääntyneen lainanottajan kuollessa ennen laina-ajan päättymistä kuolinpesän osakkaat voivat myydä lainan vakuutena olleen asunnon ja maksaa lainan pois. Jos kuolinpesä ei halua myydä asuntoa voi

pankki uusia lainasopimuksen ja kuolinpesä voi jatkaa lainan hoitamista. (Alavalkama 2016)

Perinteinen kotitalouksille suunnattu asuntolaina on Suomessa vakiintunut rahoitusinstrumentti ja lainaehdot vaihtelevat vain vähän eri luottolaitosten välillä. Eroja on lähinnä etukäteissäätämisen vaatimuksissa ja luoton kokonaiskustannuksissa. Käänteinen asuntolaina ei ole Suomen markkinoilla samalla tavoin vakiintunut rahoitustuote kuin asuntolainat. Käänteinen asuntolaina täydentää pankkien luottovalikoimaa, ja myös lainojen tuotenimet vaihtelevat pankkien välillä. Käänteisten asuntolainojen lainaehdoissa on suuriakin eroja eri pankkien välillä. Eroja on erityisesti asuntovakuuden arvostamisessa, lainasta perittävissä asiakaskohtaisissa marginaaleissa ja osa pankeista yhdistää luottoon tiliominaisuuden luotollisen tilin muodossa. Käänteisistä asuntolainoista perittävä korot ovat sen sijaan useimmiten sidottuja samoihin viitekorkoihin, joita käytetään asuntolainoja myönnettäessä. Osa pankeista ei ole myöskään rajannut käänteistä asuntolainaa vain ikääntyneille kotitalouksille vaan tuotetta voidaan pankista ja asiakkaan tilanteesta riippuen tarjota myös muille asiakasryhmille.

Käänteinen asuntolaina on verrattain uusi lainatuote Suomessa ja tietoa käänteisestä asuntolainatuotteesta on saatavilla varsin niukasti. Tavallinen kuluttaja saa tuotteesta tietoa lähinnä mediasta tai hakemalla tietoa vieraillemalla pankkien verkkosivustoilla. Pankit eivät tällä hetkellä markkinoi käänteisiä asuntolainoja aktiivisesti, vaan lainatuotetta ja sen ehtoja esitellään asiakkaille ennalta sovitussa pankkitapaamisissa ja tuotetta tarjotaan lähinnä omille asiakkaille. Poikkeuksena voi mainita asuntorahoitukseen erikoistuneen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen, joka ei edellytä aikaisempaan asiakassuhdetta tai muiden pankkiasioden siirtämistä lainasaannin ehtona. Pankkien erinimiset ja ehdoiltaan erilaiset tuoteversiot käänteisistä asuntolainatuotteista tekevät käänteisistä asuntolainoista kuluttajalle suhteellisen vaikeasti hahmoteltavan tuotteen. (Puhtila 2014) Kuluttajan näkökulmasta valintojen monipuolisuus on tietenkin myönteistä, mutta samalla tuotteen alkuperäinen käyttötarkoitus ja lainan erityispiirteet katoavat.

Pankkien tarjoamia käänteisiä asuntolainatuotteita on kuluttajan vaikeampaa vertailla keskenään kuin perinteisiä asuntolainoja tai kulutusluottoja, jotka ovat vakuuksien arvostamisessa ja lainaehdoissa yhtenevämpiä. Käänteisissä asuntolainoissa tuotekirjo on suuri. Jopa saman pankin tuotteiden välillä on suuria eroja, joten yksinkertaisesta rahoitustuotteesta ei ole kyse.

Kuluttajan täytyy tällä hetkellä nähdä melko paljon vaivaa, mikäli hän haluaa tehdä vertailuja pankkien välillä sopivan lainaratkaisun löytämiseksi.

Yleisessä keskustelussa saatetaan toisinaan sekoittaa käänteinen asuntolaina käänteiseen asuntokauppaan. Tuotteet eroavat kuitenkin olennaisesti toisistaan. Käänteisessä asuntokaupassa asunnon omistusoikeus siirtyy pankille ja lainanottaja voi korvausta vastaan jäädä asumaan asuntoon. Käänteistä asuntokauppaa tarjoaa kotitalouksille Suomessa ainoastaan Suomen Hypoteekkiyhdistys, lisäksi Vuokraturva Oy tarjoaa asiakkailleen sijoitusasunnon käänteistä asuntokauppaa. (Määttänen & Valkonen 2008,20) Tässä opinnäytetyössä ei tarkastella lähemmin käänteistä asuntokauppaa.

Yhdysvalloissa valtio sääntelee käänteisiä asuntolainoja, Home Equity Conversion Mortgage (HECM), ja lainoihin liittyy pakollinen liittovaltion myöntämä asuntolainavaikutus. (U.S. Department of Housing and Urban Development) Suomalaiset käänteiset asuntolainat on muokattu tästä Yhdysvalloissa kehitetystä rahoitustuotteesta. Tässä työssä esitellään HECM-lainojen pääpiirteet vertailukohdan saamiseksi.

Tässä opinnäytetyössä haluttiin selvittää Suomalaisten pankkien tarjoamien käänteisten asuntolainojen yleiset lainaehdot ja niiden pohjalta pyrkiä arvioimaan mitä seikkoja eläkeläiskotitalouden tulisi huomioida ja ennakoida harkitessaan käänteistä asuntolainaa. Tavoitteena on selvittää, voiko tavallinen eläkeläiskotitalous hyödyntää pankkien tarjoamaa käänteistä asuntolainaa asumiskustannusten kattamiseen ja kulutusmahdollisuuksien parantamiseen eläketulon lisänä. Lisäksi pohditaan mitä etuja tai riskejä lainamuodolla on.

2 Eläkeläiskotitalouksien varallisuus ja tulotaso Suomessa

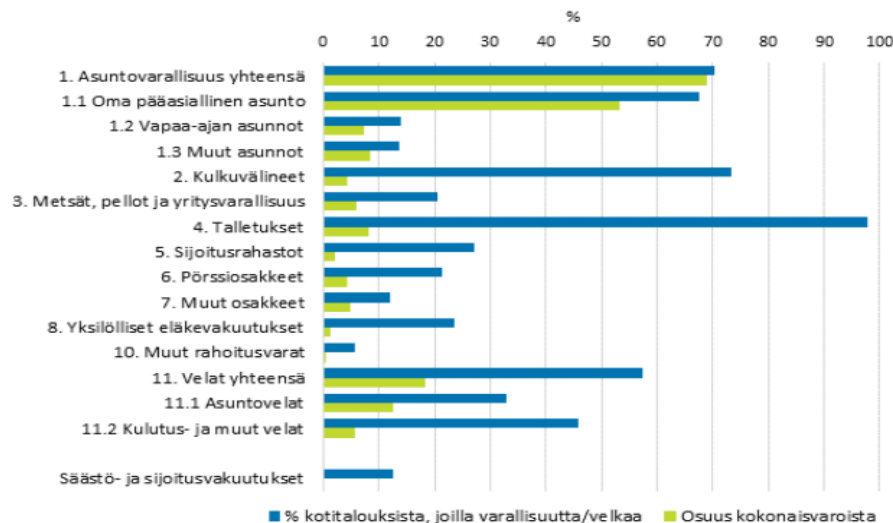
Tässä kappaleessa selvitetään Suomalaisten eläkeläiskotitalouksien kokonaisvarallisuutta ja tulotasoa.

2.1 Asuntovarallisuuden osuus eläkeläiskotitalouksien kokonaisvarallisuudesta

Asuntovarallisuus on usein ikääntyneiden tai jo eläkkeellä olevien kotitalouksien merkittävin varallisuuserä. Yhdysvalloissa vuonna 2004 tehty tutkimus (Survey of Consumer Finances) osoitti, että noin 27,8 prosentilla yli 62-vuotiaista asunnonomistajilla asuntovarallisuus muodostaa vähintään 80 prosenttia kotitalouden

kokonaisuusvarallisuudesta. (Bishop & Shan 2008) Ekonomistit Yhdysvalloissa käyttävät näistä kotitalouksista nimitystä: ”housing rich but cash-poor elderly” eli ”asuntovakkaat mutta käteisköyhät vanhukset”. (Redstone 2010)

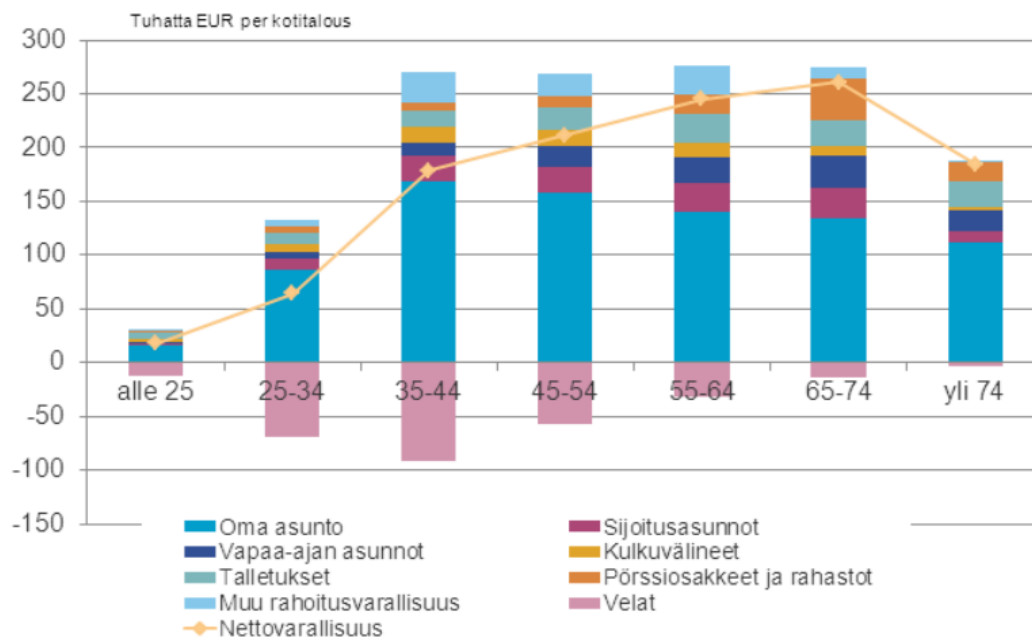
Tilastojen mukaan kokonaisvarallisuuden painottuminen asuntovarallisuuteen Suomessa on samankaltainen kuin Yhdysvalloissa. Eläketurvakeskuksen tilastojen mukaan Suomessa noin 80 prosenttia eläkkeensaajakotitalouksista asuu omistamassaan asunnossa ja Tilastokeskuksen tekemän kotitalouksien varallisuustutkimuksen mukaan omistusasunto kattaa yli puolet suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta. Kuviosta 1 voidaan todeta, että vuonna 2013 kotitalouksien bruttovaroista 56 prosenttia koostui oman varsinaisen asunnon arvosta. (Honkkila 2015.)



Kuvio 1. Oma asunto keskeisin kotitalouksien varallisuuserä. Kotitalouksien varallisuus 2013. (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2013)

Suomessa keskeinen säästämiseen vaikuttanut politiikan linja on ollut asuntosäästämisen ja omistusasumisen suosiminen. Tärkeä ohjauskeino on verojärjestelmä, joka sallii asuntolainojen korkojen vähennykset ja jättää omistusasuntoon liittyvän laskennallisen ansiotulon verottamatta. Omistusasumisen suosiminen vuokra-asumiseen nähden on osaltaan johtanut siihen, että useimpien suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta valtaosa on kiinni omassa asunnossa. Keski-ikäiset ja sitä vanhemmat ihmiset ovat yleensä jo maksaneet asuntolainansa pois. (Määttänen & Valkonen 2013, 3.) Oman asunnon maksaminen on ollut tapa kerryttää varallisuutta, ja eläkeikäisistä yhä useampi omistaa asuntonsa. Eläkeikäisten määrä ja osuus väestöstä on kasvanut. Niinpä Suomessa noin 560 000 kotitaloutta, jonka viitehenkilö oli vähintään 65-vuotias, omisti varsinaisen asuntonsa vuonna 2013. (Honkkila 2015.)

Tilastokeskuksen 2013 tekemän kotitalouksien varallisuustutkimuksen mukaan rahoitusvarallisuuden osuus kokonaisvaroista oli paljon reaaliarallisuutta pienempi eli 21 prosenttia, mutta sitä oli lähes kaikilla kotitalouksilla pankkitalletusten vuoksi. Rahoitusvarallisuuteen luetaan pankkitalletusten lisäksi sijoitusrahastot, pörssiosakkeet, muut osakkeet, yksilölliset eläkevakuutukset ja muut rahoitusvarat (mm. joukkovelkakirjat) (Suomen virallinen tilasto 2013.)



Kuvio 2. Kotitalouksien varallisuus ikäryhmittäin. Kotitalouksien varallisuus 2013. (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2013)

2.2 Eläkeläisten keskimääräinen tulotaso Suomessa

Kuviossa 3 on esitetty Suomessa asuvien omaeläkkeensaajien (pl. osa-aikaeläke) keskimääräinen kokonaiseläke eläkkeen rakenteen ja saajan sukupuolen mukaan 31.12.2015, €/kk.

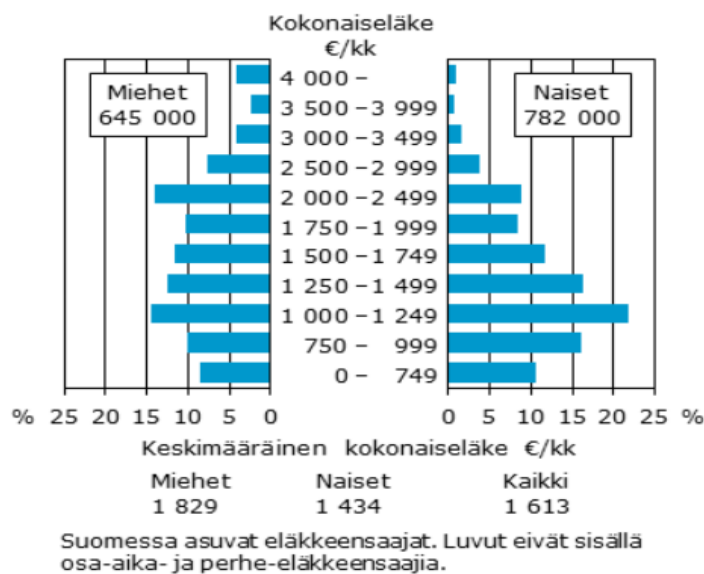
	Miehet	Naiset	Kaikki
Keskimääräinen kokonaiseläke	1 829	1 434	1 613
- työeläkkeen osuus	1 692	1 262	1 456
- Kelan eläkkeen osuus *	115	157	138
- SOLITA-eläkkeen osuus	23	16	19
Eläkkeensaajien lukumäärä	644 996	781 764	1 426 760

* sisältää takuueläkkeen

Kuvio 3. Omaeläkkeensaajien keskimääräinen kokonaiseläke. (Eläketurvakeskus 2016)

Työ- ja kansaneläkkeet ovat eläkeläiskotitalouksien tärkein tulonlähde. Kun henkilön bruttotuloista vähennetään maksetut verot ja maksut ja lisätään saadut tulonsiirrot, päästään henkilön käytettävissä oleviin tuloihin. (Eläketurvakeskus 2016a) Veroja ja maksuja eläkeläiskotitaloudet maksavat keskimäärin vajaat 20 prosenttia bruttotuloista. Eläketurvakeskuksen tilastojen mukaan Suomessa asuviin omaan työuraan perustuvaa eläkettä (omaeläke) saavien keskimääräinen kokonaiseläke oli 1 613 euroa kuukaudessa vuoden 2015 lopussa. Osa-aikaeläkkeitä ei tässä tarkastelussa laskettu mukaan. (Eläketurvakeskus 2016a) Miesten keskimääräinen kokonaiseläke oli 1829 euroa ja naisten 1434 euroa. (Kuvio 4)

Eläkkeensaajien kokonaiseläkejakauma 31.12.2015



Kuvio 4. Eläkkeensaajien kokonaiseläkejakauma 31.12.2015. (Eläketurvakeskus 2016)

2.3 Asuntovarallisuuden vapauttaminen kulutukseen

Omaan asuntoon säästetty varallisuus on johtanut monilla ikääntyneillä kotitalouksilla tilanteeseen, jossa muita säästöjä ei ole kovin paljon kertynyt vapauttavaksi kulutukseen eläketulon päälle. Monet ikääntyneet kotitaloudet asuvat varallisuuteensa ja loppuelämän odotettavissa oleviin tuloihin nähden liian suurissa ja hintavissa asunnoissa. Tällaiset kotitaloudet voisivat parantaa elintasoaan merkittävästi purkamalla asuntovarallisuuttaan kulutukseksi. (Määttänen & Valkonen 2013, 3.). Eläketulojen varassa olevan kotitalouden lainanhoitokyky on usein alentunut eivätkä pankkien tarjoamat tavantomaiset kulutusluotot sovellu näille kotitalouksille. Käänteistä asuntolainaa ei lyhennetä

laina-aikana, jolloin lainanhoitokulut jäävät olennaisesti pienemmiksi. Lainaa voi hakea kotitalous, joka omistaa täysin tai lähes velatonta asuntovarallisuutta.

Yksinasuvan ja parisuhteessa elävien kotitalouksien tulot eivät ole suoraan vertailukelpoisia, kaksi aikuista tulee suhteellisesti paremmin toimeen kuin yksinasuva. Lisäksi Eläketurvakeskus ja Valtion taloudellinen tutkimuskeskus ovat selvittäneet yhteistyönä eläkeläisten tulotasoa vuonna 2013. Lähiaikoina julkistettavan tutkimuksen, Eläkeläisnaisten ja – miesten toimeentuloerot vuosina 1995 - 2013, mukaan eläkeläisnaisten tulot ovat 60 - 100 prosenttia eläkeläismiestentuloista. Yksinasuvan naispuolisen eläkeläiskotitalouden käytettävissä olevat tulot ovat siis tilastojen valossa alhaisimmat kaikista eläkkeensaajista. (Rantala & Riihelä 2016)

Tilastokeskus ennustaa myös väestönelinajanodotetta. Vuoden 2014 lopussa se oli 65-vuotiaille miehille 17,97 vuotta ja naisille 21,45 vuotta. Miesten odotetaan siis elävän keskimäärin 83-vuotiaiksi ja naisten yli 86-vuotiaiksi. Suomalaisten eläkkeelle siirtymisen eläkeikä muuttuu vuonna 1955 tai sen jälkeen syntyneille vähitellen vuoden 2017 alusta, jolloin eläkeuudistus astuu voimaan. Sekä alinta että tavoite-eläkeikää nostetaan asteittain ja eläkkeelle siirrytään tulevaisuudessa 66 - 71 -vuotiaana. (Eläketurvakeskus 2016b) Eläkevuosia kertyy keskimäärin silti yhä noin 20 vuotta.

Tarkasteltaessa mediaanieläkkeitä ja samanaikaisesti asuntovarallisuuden osuutta kokonaisvarallisuudesta huomataan, että Yhdysvaltojen tapaan Suomessa on ryhmä eläkeläiskotitalouksia, joita voidaan kutsua ” asuntovarakkaiksi mutta käteisköyhiksi vanhuksiksi”. Tilastokeskuksen varallisuustutkimuksen mukaan oman varsinaisen asunnon arvo oli vuonna 2013 keskimäärin 187 500 euroa. (Honkkila 2015) Käänteinen asuntolaina ei ole Suomessa vielä kovin vakiintunut rahoitustuote ja mutta voidaan ajella, että sille on tulevaisuudessa nykyistä enemmän kysyntää myös Suomessa, kun tarkastellaan edellä esitettyjä tilastoja. Lisäksi väestön yleisen terveydentilan kohentuessa ja elinajanodotteen noustessa eläkevuosia tulee tulevaisuudessa lukumääräisesti enemmän, vaikka työurat samanaikaisesti pitenevät. Vain osa suomalaisista eläkeläiskotitalouksista omistaa helposti käteiseksi muunnettavaa varallisuutta perinteisten pankkitalletusten lisäksi, jolla eläkeläiskotitaloudet voivat kattaa kulustaan eläketulon lisäksi.

3 Käänteinen asuntolaina rahoitusinstrumenttina

Suomessa tarjolla olevat käänteiset asuntolainatuotteet on muokattu Yhdysvalloissa myönnettävistä ns. HECM-lainoista. Tässä luvussa esitellään HECM-lainojen yleisimmät ominaisuudet, joihin tutustumalla on mahdollisuus saada vertailukohtaa Suomessa tarjolla oleviin käänteisiin asuntolainatuotteisiin. Olen käyttänyt lähteenä sekä luotonantajien liiton, National Reverse Mortgage Lenders Associationin, että ministeriön, U.S. Department of Housing and Urban Development, verkkojulkaisuja.

3.1 Home Equity Conversion Mortgage eli HECM-laina

Käänteinen asuntolaina on pankkien tarjoama pitkäaikainen rahoitustuote pääsääntöisesti eläkeläiskotitalouksien rahoitustarpeisiin. Peruseriaatteena on, että ikääntynyt kotitalous voi asettaa velattoman omistusasuntonsa lainan vakuudeksi jolloin asuntovallisuutta vapautuu kulutukseen eläketulojen lisäksi. Lainatuote on kehitetty Yhdysvalloissa eläkeläiskotitalouksille, joilla on vaikeuksia eläketuloillaan huolehtia asuntojensa kunnosta sekä maksaa samanaikaisesti ravinnosta, terveydenhuollon kustannuksista ja muista menoista. (Redstone 2010,43)

Käänteistä asuntolainaa kutsutaan yleisesti Yhdysvalloissa nimellä HECM-laina (Home Equity Conversion Mortgage). Yhdysvalloissa kongressi perusti HECM ohjelman 1987 ja valtuutti ministeriön (Department of Housing and Urban Development) HUD hallinnoimaan ohjelmaa. Ensimmäinen HECM-laina myönnettiin 1989. Siitä saakka HECM ohjelma on ollut johtava käänteinen asuntolainatuote Yhdysvalloissa. (Bishop & Shan 2008,9) HECM-lainaa ei myönnä valtio vaan lainan myöntää liittovaltion toimielimen Federal Housing Administration (FHA) hyväksymä rahoituslaitos. Lainoihin sisältyy kuitenkin pakollinen luottovakuutus (initial mortgage insurance premium), jonka myöntää liittovaltion toimielin FHA. Asiakkaalta veloitetaan välitön vakuutusmaksu lainasopimusta tehdessä jonka lisäksi veloitetaan vuotuinen vakuutusmaksu. Välitön maksu on 5 % tai 2,5 % riippuen lainan määrästä. Laina-ajalta asiakkaalta veloitetaan vuosittain 1,25 % voimassaolevasta lainanmäärästä. (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2016.)

FHA:n myöntämässä luottovakuutuksessa lainanottajaa suojataan sopimuksessa siten, että maksimaalinen määrä, joka maksetaan lainanantajalle, ei voi ylittää asunnon arvoa. Näin voi käydä jos elinikäisen sopimuksen tehnyt elääkin hyvin pitkään, korot nousevat tai asunnon arvo laskee. Lainanantaja on suojattu tätä mahdollisuutta vastaan asuntolainavakuutuksella, jonka vakuutusmaksut maksaa lainanottaja. (Määttänen & Valkonen 2008,17.) Liittovaltion toimielimen FHA:n myöntämä luottovakuutus antaa myös suojaa velalliselle tilanteessa, jossa luoton myöntänyt rahoituslaitos ajautuisi maksukyvyttömyyteen. Tätä Yhdysvalloissa käytössä olevaa luottovakuutusta voittanee verrata Suomessa esimerkiksi asp-lainoissa käytössä olevaan valtioneuvostokaukseen.

Perinteinen asuntolaina yleensä edellyttää lainanottajalta riittäviä tuloja ja luottokelpoisuutta, HECM-lainalla ei ole vastaavia vaatimuksia. Tämä vuoksi, asuntovarakaat mutta käteisköyhät eläkeläiskotitaloudet, joille ei myönnetä asuntolainaa, voivat pitää HECM-lainaa erityisen kiinnostavana. (Bishop & Shan 2008,9) Käänteistä asuntolainaa myöntäville luottolaitoksille liittovaltion myöntämä asuntolainatakaus on tärkeä osa kokonaisuutta. Takaus siirtää käytännössä asunnon tai kiinteistön hintariskiä pois pankilta valtiolle, joten normaalissa lainapäätöksessä asuntovarallisuuden vakuusarvon määrittely voidaan tehdä kevyemmällä menettelyllä. Valtion kannalta tällä on myös sosiaalinen tavoite, USA:ssa eläketurva on keskimäärin vaatimattomampi kuin Pohjoismaissa, joten valtion mukana olo helpottaa käänteistä asuntolainaa harkitsevan eläkeläiskotitalouden asemaa. Yksityinen eläkesäästäminen ja eläkeaikainen työnteko muodostavat myös usein merkittävän osuuden eläkeläisen toimeentulosta. Varsinaista asumisperusteista kansaneläkejärjestelmää ei Yhdysvalloissa ole. (Eläketurvakeskus 2016c)

HECM-lainaa kutsutaan käänteiseksi asuntolainaksi, koska lainanottaja ei maksa kuukausittaisia lyhennyksiä lainanantajalle vaan lainanantaja suorittaa maksuja kotitaloudelle sovittuun maksuohjelman mukaisesti vakuutena olevaa asuntovarallisuutta vastaan. Myös lainanantajan maksama kertakorvaus on mahdollinen. Käänteisestä asuntolainasta maksetaan laina-aikana ainoastaan korot ja lainanantajan perimät palvelumaksut sekä vuosittainen lainavakuutusmaksu. Koska velallinen ei maksa käänteisestä asuntolainasta lyhennyksiä laina-aikana jäävät luoton juoksevat kustannukset merkittävästi alhaisemmaksi kuin tavallisessa asuntolainassa.

Käänteinen asuntolaina, HECM, voidaan myöntää 62 vuotta täyttäneille kotitalouksille lainanottajan asuntoa vastaan. Käänteisessä asuntolainassa lainanottaja säilyttää aina omistusoikeuden asuntoon. Laina mahdollistaa asuntoon sidotun varallisuuden vapaut-

tamisen kulutukseen. Tuotteen tarkoituksena on helpottaa eläkeläiskotitalouksia vapauttamaan asuntovarallisuutta elinkustannusten ja terveydenhoidon maksamiseen. HECM-lainat eivät kuitenkaan sisällä rajoituksia mihin kotitalous voi lainaan käyttää. Lainanottaja voi esimerkiksi maksaa HECM-lainalla pois aiemmin nostettuja muita luottoja tai ostaa uuden elämäntilanteeseen sopivamman asunnon.

Omistusoikeus asuntoon säilyy lainanottajalla koko laina-ajan ja lainan vakuudeksi hyväksyttävän asunnon täytyy olla lainanottajan pääasiallinen asunto. Lainanottaneella kotitaloudella ei ole velvollisuutta maksaa lainaa takaisin ellei lainan vakuutena olevaa asuntoa myydä tai asunto jää tyhjilleen muusta syystä. Niin kauan kuin velallinen asuu itse asunnossa, ei synny velvollisuutta myöskään lainan lyhennyksiin. Lainan ottaneen kotitalouden tulee kuitenkin huolehtia kotivakuutuksen ja kiinteistöverojen maksuista. Lisäksi kotitalous on velvollinen huolehtimaan lainan vakuutena olevan asunnon kunnosta.

Yhdysvalloissa toimii käänteisten asuntolainojen luotonantajien liittona National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA). Liitolla on kattavat internetsivut, joista käänteistä asuntolainaa, HECM-lainaa, harkitseva saa luotettavaa tietoa liittyen lainaehtoihin. Internetsivustolta voi myös etsiä tiedot oman asuin osavaltionsa rahoituslaitoksista, jotka ovat the Federal Housing Administration (FHA) hyväksymiä. NRMLA:n jäsenet ovat myös sitoutuneet yhteneväisiin lainaehtoihin esimerkiksi luoton nostamiseen liittyvissä ehdoissa. (U.S. Department of Housing and Urban Development 2016; National Reverse Mortgage Lenders Association 2016)

3.2 Asuntovarallisuuden vapauttamien HECM-lainan avulla

Käänteisen asuntolainan, HECM, nostamisessa on runsaasti eri tapoja, joista lainaottaja voi valita omaan elämänvaiheeseen ja taloudelliseen kokonaistilanteeseen sopivimman. (U.S. Department of Housing and Urban Development 2016; National Reverse Mortgage Lenders Association 2016)

1. Luottolimiitti. Lainasummalle sovitaan maksimäärä ja lainanottaja voi itse päättää nostojen ajoituksen ja suuruuden ilmoittamalla nostoista kirjallisesti etukäteen lainanantajalle. Vaihtoehto on suosituin, sillä yli 90 prosenttia lainaajista on National Reverse Mortgage Lenders Associationin arvion mukaan valinnut luottolimiitin.

2. Määräaikaiset maksut. Vaihtoehdossa lainanottajalle maksetaan ennalta määrätty kiinteä kuukausisumma ennalta sovitun ajanjakson, esimerkiksi viiden vuoden, ajan. Asunnon arvon heikkeneminen ei vaikuta maksujen suuruuteen alentavasti.
3. Elinikäiset maksut. Vaihtoehdossa lainanottajalle maksetaan kiinteä kuukausisumman koko eliniän ajan tai niin kauan kuin hän pääasiallisesti asuu lainan vakuutena olevassa asunnossa. Maksut lakkaavat lainanottajan kuoltua tai muutettua pois asunnosta.
4. Sopeutettu luottolimiitti. Vaihtoehdossa lainasummalle sovitaan enimmäismäärä ja lainanottajalle maksetaan sovittu kiinteä kuukausittainen summa ennalta määrätyn ajanjakson ajan. Tämä eroaa tavallisesta luottolimitistä siten, että lainamäärä tulee tällä tavoin nostettua ohjelman mukaisesti.
5. Lainanottajan elinikään sidottu enimmäismääräinen luottolimiitti. Vaihtoehdossa sovitaan lainasumman enimmäismäärä ja lainanottajalle maksetaan sovittu kiinteä kuukausittainen summa niin kauan kuin hän asuu lainan vakuutena olevassa asunnossa.
6. Kertakorvaus. Asuntovarallisuuden suojaamiseksi lainanottaja voi lainata asunnon arvoa pienemmän summan. Esimerkiksi, jos asunnon vakuusarvon on 100.000 ja lainanottaja tarvitsee asunnon korjauksiin 30.000 niin velallinen voi nostaa lainaa vain tarvitsemansa summan. Lainanottajalle maksetaan tässä vaihtoehdossa lainasumma kertakorvauksena.
7. Uuden asunnon rahoittaminen. Käänteistä asuntolainaa voi käyttää myös uuden ikääntyneen kotitalouden elämäntilanteeseen sopivamman asunnon ostamiseen. Uusi asunto rahoitetaan vanhan asunnon myynnistä saaduilla tuloilla, säästöillä tai muulla varallisuudella. Mikäli uuden asunnon hankintahinta ylittää ostoon käytettävissä olevat varat uusi asunto annetaan käänteisen asuntolainan vakuudeksi, jolloin kotitalouden ei tarvitse maksaa kuukausittaisia lainanlyhennyksiä.

3.3 HECM-lainojen sääntely

Yhdysvalloissa HECM-lainat ovat säädeltyjä ja valvontaviranomaisten valvonnan kohteena. Käänteinen asuntolaina on Yhdysvalloissa lainaehdoiltaan standardoitu rahoitustuote. Lainaa harkitsevalla kotitaloudella on mahdollisuus saada puolueetonta ja luotettavaa tietoa lainaan liittyvistä säännöistä ja säädöksistä pankkien edunvalvontajärjestöltä, National Reverse Mortgage Lenders Association. HECM-lainat tarjoavat mahdollisuuden eläkeläiskotitalouksille jäädä asumaan työikäisenä säästettyyn omistusasuntoon ja samalla vapauttaa varoja tarvittaessa kulutukseen. Käänteisen asuntolaina erikoispiirre on, että lainanottaja maksaa lainastaan vain korkoa eikä lyhennä lainaa laina-aikana, jolloin lainanhoitokustannukset jäävät tavallisia luottoja alhaisemmiksi. Useimmiten korko ja muut lainanhoitokulut vähennetään velalliselle maksettavista lainanostoeristä, mikä helpottaa eläkeläiskotitalouden talouden suunnittelua. HECM-lainoissa kuluttajalle jää harkittavaksi omaan tilanteeseen parhaiten sopiva lainanostotapa. Lisäksi lainan saamiselle edellytetään lainanottajalta varttunutta ikää, joka on määritetty 62 vuodeksi. Lainaa saadakseen ikääntyneeltä kotitaloudelta edellytetään myös varoja lainaan liittyvän luottovakuutusmaksun, kotivakuutuksen ja kiinteistöverojen maksuun. (U.S. Department of Housing and Urban Development 2016; National Reverse Mortgage Lenders Association 2016) HECM-lainan myöntämisen edellytys on liittovaltion myöntämä lainatakaus, joka on velalliselle pakollinen. Liittovaltion myöntämä luottovakuutus vastanee Suomessa käytössä olevaa valtiontakausta. HECM-lainajärjestelmän voidaan ajatella tukevan eläkeläiskotitalouksien eläketurvaa, vaikka se ei autakaan kaikkein alimman sosiaaliluokan eläkeläisiä, sillä käänteisen asuntoluoton myöntäminen edellyttää velattoman asunnon omistamista.

4 Käänteinen asuntolaina rahoitusinstrumenttina Suomessa

Tässä kappaleessa on selvitetty Suomessa tarjolla olevien käänteisten asuntolainojen peruseräaatteita ja yleisiä lainehtoja.

4.1 Käänteisten asuntolainojen peruseräaatteet Suomessa

Käänteisessä asuntolainassa pankki lainaa asiakkaalle rahaa asiakkaan omistamaa pääasiassa velatonta asuntovarallisuutta vastaan. Lainan vakuutena olevan asunnon omistusoikeus ei siirry pankille, vaan asiakas jatkaa asumistaan entiseen tapaan lainan vakuutena olevassa asunnossa. Käänteinen asuntolaina voidaan myöntää myös vela-

tonta sijoitusasuntoa vastaan. Vakuudeksi asetetun asunnon vuokraamista voi jatkaa myös laina-aikana. Perinteisessä asuntolainassa tai kulutusluotossa lainan vakuuskohdetta ei ole tarkoitus käyttää lainan takaisinmaksuun. Lainanvakuutta haetaan realisoitavaksi ainoastaan tilanteessa, jossa muita keinoja velanmaksuun ei ole ja velallinen osoittautuu maksukyvyttömäksi. Käänteinen asuntolaina sen sijaan sisältää ajatusmallin, jossa vakuuskohteen myynnistä saatuja varoja pidetään todennäköisimpänä tapana maksaa lainapääoma takaisin pankille. Laina on tarkoitus maksaa pois kun asunto realisoidaan, joko velallisen kuoltua tai muutettua pois asunnosta, esimerkiksi hoivakotiin.

Olenlaisin ero käänteisen asuntolainan ja pankkien tarjoamien muiden lainatuotteiden välillä on se, että asiakas ei maksa lyhennyksiä käänteisestä asuntolainasta laina-aikana vaan laina erääntyy kokonaisuudessaan maksettavaksi vasta laina-ajan päätyttyä. Laina-aikana käänteisestä asuntolainasta asiakas maksaa pankille ainoastaan korkoa kuukausittain, nostamastaan lainan määrästä. Poikkeuksen muodostaa OP-ryhmän tarjoama käänteinen laina, jossa myös lainan korot lisätään pääomaan ja maksetaan vasta laina-ajan päättyessä. (OP Osuuskunta 2016) Lainasta maksettavan koron ja asiakaskohtaisen marginaalin lisäksi asiakkaan maksettavaksi tulevat lainaan liittyvät muut kulut. Tällaisia maksuja voivat olla lainan avausmaksu, lainanhoitopalkkio ja lainaan mahdollisesti liitetyn tilin tilinhoitomaksut. (Finanssivalvonta 2014a)

4.2 Käänteisten asuntolainojen yleiset lainaehdot Suomessa

Pankkien Suomessa kotitalouksille tarjottavat käänteiset asuntolainat ovat luonteeltaan määräaikaaisia. Laina-aika ei pääty velallisen kuollessa vaan laina-aika sovitaan määräajaksi lainan sopimusehdoissa. Pankit tarjoavat tällä hetkellä käänteisen asuntolainan laina-ajaksi enintään 10 vuotta. Ainoastaan Hypoteekkiyhdistys tarjoaa mahdollisuutta sopia laina-ajaksi suoraan 20 vuotta. Koska käänteinen asuntolaina on tarkoitus maksaa vakuutena olevalla asuntovarallisuudella, on kotitalouden lainaa ottaessaan syytä kiinnittää huomioita sopimusehtoihin joilla on määritelty millaisin ehdoin laina-ajan pidentäminen on mahdollista. Lainaa uusittaessa tulee myös asunnon vakuusarvon uudelleenarviointi ajankohtaiseksi.

Käänteisen lainan sopimusehdoissa sovitaan myös myönnetyn lainasumman maksamista asiakkaalle. Lainan käyttötarkoitus ja kotitalouden tilanne ratkaisee millainen lainannostotapa on asiakkaalle sopivin. Pankkien tarjoamat lainannostotavat eroa-

vat pankkien välillä. Pankit saattavat tarjota lainannostamiseksi erilaisia vaihtoehtoja riippuen lainan käyttötarkoituksesta. Osa pankeista tarjoaa mahdollisuutta myös lainan nostamiseen yhdessä tai useammassa erässä, jolloin pankki maksaa myönnetyn lainasumman ennalta sovittuina kuukausierinä. Lainnostotapojen eroavaisuudet tekevät käänteisestä asuntolainatuotteesta Suomen markkinoilla kuluttajalle vaikeasti vertailtavan tuotteen pankkien välillä. Yhdysvalloissa myönnettävillä HECM-lainoilla on samat lainannostotavat pankista riippumatta, jolloin kuluttajan on helpompi vertailla niitä.

Pankit ovat räätälöineet käänteisestä asuntolainasta omaan tuotevalikoimaansa sopivan tuotteen ja osa pankeista yhdistää käänteiseen asuntolainaan tiliominaisuuden. Asiakas nostaa lainaa tililtä ennalta sovitun luottolimitin puitteissa vapauttaen vähitellen asuntovarallisuuttaan kulutukseen tai maksaakseen esimerkiksi kotiaavusta. Asiakas maksaa vain tililtä nostetusta pääomasta korkokuluja. Pankki puolestaan maksaa tilillä olevalle lainasummalle samaa talletuskorkoa kuin asiakas maksaa nostamastaan lainasta.

Sopimusehdoissa on yleensä maininta mahdollisuudesta maksaa laina takaisin kokonaan tai osittain ennen laina-ajan päättymistä. Luoton maksaminen enneaikaisesti on lakisääteinen oikeus, eikä siitä tarvitse olla mainintaa luottoehdoissa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2016.) Luotonantajalla on kuitenkin mahdollisuus ennalta sovituin ehdoin saada korvausta luoton enneaikaisesta maksamisesta. Pankki on velvollinen kertomaan luoton enneaikaisesta takaisinmaksusta aiheutuvien kulujen määräytymisestä velalliselle.

4.3 Korkojen periminen käänteisistä asuntolainoista

Suomessa pankkien tarjoamien käänteisten asuntolainojen korot on sidottu viitekorkoihin eli lainat ovat vaihtuvakorkoisia. Käänteisten asuntolainojen korot muodostuvat koron pohjana olevasta viitekorosta ja pankin määrittelemästä asiakaskohtaisesta marginaalista. Kotitalouden näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että pankilla on oikeus nostaa lainasta perittävää korkoa laina-aikana. Pankki on velvollinen ilmoittamaan koron muutoksesta asiakkailleen. Poikkeuksena on Suomen Hypoteekkiyhdistys, joka tarjoaa asiakkailleen myös mahdollisuutta kiinteään korkoon, jolloin korko lisättynä pankin marginaalina pysyy samana koko laina-ajan.

Pankit käyttävät lainojen viitekorkoina omia prime-korkoja, jotka seuraavat lyhyitä ja pitkiä markkinakorkoja tai 12 kk:n euribor-korkoa. Viitekorot seuraavat lyhyiden ja pitkien markkinakorkojen kehittymistä ja korko-odotuksia. Myös inflaatio ja yleiset taloudelliset näkymät tulevaisuudessa vaikuttavat pankkien viitekorkoihin. Pankkien omien viitekorkojen tasosta päättää kunkin pankin johtokunta. Pankit pyrkivät pitämään prime-korkojen muutokset maltillisina ja prime-korkojen erot eri pankkiryhmien välillä ovat pieniä. Yleinen korkotaso on viime vuosina ollut ennätyksellisen alhainen. Vaihtuvakoroiseen korkoon sidottua lainaa ottaessaan tulee kotitalouden kuitenkin tiedostaa, että korkotaso voi myös nousta. Tarkasteltaessa 10 vuoden ajanjaksoa vuoden 2006 alusta vuoden 2016 alkuun on esimerkiksi Nordea pankin prime-koron korkeimman ja matalimman korko-prosentin ero on ollut kyseisellä aikavälillä 3,95 prosenttiyksikköä. Nordean prime-korko on ollut korkeimmillaan 4,90 % (8.7.2008) ja alimmillaan 0,95 % (1.1.2016). (Nordea 2016a) Tällä lähes neljän prosenttiyksikön erolla on jo merkittävä vaikutus lainanhoitokuluihin.

Kulutusluottoihin liittyvät riskit johtuvat korkojen nousun aiheuttamasta menojen kasvusta tai siitä, että harkitsemattomasti otettujen kulutusluottojen maksuerät vievät huomattavan osan kaikista tuloista. Ongelmat kärjistyvätkin yleensä juuri kulutusluotoissa, koska asiakkaat eivät kulutusluottoja ottaessaan välttämättä arvioi niiden kustannusvaikutuksia yhtä tarkkaan kuin asuntolainoja ottaessaan. (Finanssivalvonta 2014b). Eläkeläiskotitaloudelle, jonka tulotaso pysyy yleensä ennallaan koko laina-ajan, on tärkeää ennakoita käänteistä asuntolainaa ottaessaan mahdollinen koronnousun nousun vaikutus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin.

4.4 Käänteisen asuntolainan verokohtelu

Oikeus vähentää käänteisen asuntolainan korot verotuksessa riippuu lainan käyttötarkoituksesta. Käänteisen asuntolainan korot voi vähentää verotuksessa, jos velka kohdistuu lainanottajan tai hänen perheensä vakituisessa käytössä olevaan asuntoon, velalla maksetaan taloyhtiön yhtiölainaosuutta tai laina on otettu asunnon peruskorjausta varten (Verohallinto 2016a) Asuntovelan korkovähennysoikeuden taloudellinen merkitys on vähenemässä, sillä verottaja alentaa korkovähennysoikeutta tulevina vuosina asteittain. Vuonna 2018 maksetuista asuntolainan koroista voi vähentää verotuksessa vain 35 %, kun esimerkiksi vuonna 2014 vähennysoikeus oli vielä 75 %. (Verohallinto 2016b)

Kulutusluottojen korkoja ei voi vähentää verotuksessa. Velka on kulutusluotto, jos se on otettu elämisen rahoittamiseen tai muita henkilökohtaisia menoja varten. (Verohallinto 2016b.) Vaikka käänteistä asuntolainaa saatetaan markkinoida elämänlaadun parantamiseksi, ei hoiva- tai kotiavun hankkimiseksi otetun velan korkoja voi vähentää verotuksessa. Toisaalta ennakkoperintärekisteriin kuuluvalla toimijalta ostetut palvelut oikeuttavat toistaiseksi verotuksessa tehtävään kotitalousvähennykseen ansio- ja pääomatulojen verosta.

Osa pankeista yhdistää käänteiseen asuntolainaan tiliominaisuuden. Tilanteessa, jossa asiakas ei nosta lainasummaa kerralla vaan käyttää nostamaansa lainasummaa vähitellen, on lainaan yhdistetylle tilille maksettava talletuskorke verotettavaa pääomatuloa. Lainan korko on vähennyskelpoinen vain, jos laina kohdistuu vakituiseen asunnon peruskorjaukseen tai sijoitusasunnon tapauksessa tulonhankkimiseen. Peruskorjausmenon voidaan ajatella olevan kertaluonteinen tai muutamassa erässä maksettava meno. Vähitellen tililtä nostettavaa luottoa usein pitkänkin ajan kuluessa on verovelvollisen varsin vaikeaa osoittaa verottajaan päin peruskorjausmenoksi, eikä korkojen vähennysoikeutta todennäköisesti silloin synny.

Käänteisen asuntolainan korot ovat kokonaan vähennyskelpoisia verotuksessa, jos laina kohdistuu sijoitusasuntoon, joka on vuokrattu edelleen. Tulonhankkimistoimintaa on sellainen toiminta, jonka tarkoituksena on tuottaa veronalaista tuloa. Tulonhankkimistoimintaa on siis esimerkiksi asunnon vuokraaminen ja tällöin verottaja katsoo lainan kohdistuvan veronalaisen tulon hankkimiseen. (Verohallinto 2016b)

5 Käänteisten asuntolainojen tarjonta Suomessa

Suomessa tarjolla olevien käänteisten asuntolainatuotteiden yleiset lainaehdot eroavat toisistaan ja pankit tarjoavat lainatuotetta omilla tuotenimillään. Tiedot on koottu pankkien verkkosivuilta ja Veronmaksajain Keskusliiton pankeille tammikuussa 2016 tekemästä kyselystä. (Aktia 2016; Alavalkama 2016; DanskeBank 2016; Nordea 2016b; Suomen Hypoteekkiyhdistys 2016; OP Osuuskunta 2016)

Tässä luvussa esitellään käänteisten asuntolainatuotteiden tarjontaa Suomessa.

Käänteisen asuntolainatuotteen esitteli Suomen markkinoilla ensimmäisenä asuntorahoitukseen erikoistunut Suomen Hypoteekkiyhdistys vuonna 2003. Käänteisiä asunto-

lainoja tuotevalikoimassaan tarjoavat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lisäksi Danske Bank, Nordea, OP Ryhmä ja Säästöpankkiryhmän pankki. Myös S-pankit tarjoavat kulutusluottoa asuntovakuutta vastaan mutta, tässä työssä ei S-pankin tarjontaa arvioitu tarkemmin.

5.1 Danske Bank Kotilaina

1. Kenelle: Danske Bank ei ole rajannut tuotteen tarjontaa iän mukaan.
2. Laina-aika: Laina-aika on enintään 10 vuotta.
3. Lainan nostotapa: Kotilainan lainasumma nostetaan kerralla.
4. Tiliominaisuus: Kotilainaan voi yhdistää Kotilainatilin. Lainasumma siirretään Kotilainatilille ja tilille maksettava talletuskorko on sama kuin asiakkaan Kotilainan korko.
5. Lyhennystapa: Kotilainaa ei lyhennetä laina-aikana. Halutessaan velallinen voi sopia lyhennysten maksamisesta jo laina-aikana.
6. Laina-ajan päättyessä: Laina-ajan päättyttyä laina maksetaan pois tai laina-aikaa jatketaan.
7. Vakuus: Vakuudeksi hyväksytään asunto-osake tai omakotitalo (kiinteistö), jonka sijainti on määritelty hyväksi.
8. Vakuusarvon määrittely: Vakuusarvon enimmäismäärä asunnon tai kiinteistön arvosta on 50 %.
9. Lainan viitekorko: Danske Bank Prime-korkoa, joka oli 0,80 % (15.3.2016).
10. Lainamarginaali: Pankin perimä marginaali on asiakaskohtainen ja riippuu lainan käyttötarkoituksesta. Marginaalin suuruus on esimerkiksi remontissa 1,7 % ja muussa kulutuksessa 2,5 %.
11. Muut kulut: Lainan järjestelypalkkio 0,60 % lainan pääomasta ja automaattisen tiliveloituksen maksu 2,70 euroa/ kk.
12. Muuta huomioitavaa: Lainasta perittävä korko muuttuu samana päivänä, jona Danske Bank Prime koron muutos tulee voimaan.

5.2 Nordea AsuntoJousto

1. Kenelle: Nordea ei ole rajannut tuotteen tarjontaa tietylle ikäryhmälle.
2. Laina-aika: Laina aika on enintään 10 vuotta.
3. Lainan nostotapa: Lainasumma nostetaan keralla.
4. Tiliominaisuus: Laina siirretään AsuntoJousto-tilille. Tilille maksettava talletuskorko on sama kuin asiakkaan luoton korko, jota maksetaan enintään lainan määrään asti.

5. Lyhennystapa: Asuntojousto luottoa ei lyhennetä laina-aikana.
6. Laina-ajan päättyessä: Laina-ajan päätyttyä laina maksetaan pois tai laina voidaan uusia.
7. Vakuus: Vakuudeksi hyväksytään asunto-osake tai kiinteistö (omakotitalo), jonka sijainti on määritelty hyväksi.
8. Vakuusarvon määrittely: Vakuuden enimmäismäärä on pääkaupunkiseudulla, Turussa tai Tampereella sijaitsevan asunto-osakkeen arvosta 65 % ja kiinteistöstä 50 %. Vakuuden enimmäismäärä muualla Suomessa on 59 % ja kiinteistöstä 30 %.
9. Lainan viitekorko: Nordea Prime, joka oli 0,80 % (18.3.2016).
10. Lainamarginaali: Nordean perimä marginaali on 2,20 %.
11. Muita kuluja: Lainan avausmaksu 500 euroa ja lainan maksuerän automaattinen veloitus 2,30 euroa/ kk.
12. Muuta huomioitavaa: AsuntoJousto-tiliä voi käyttää myös palkka- tai eläketilinä.

5.3 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Käänteinen asuntolaina

1. Kenelle: Senioreille, joiden iäksi on määritelty vähintään 60 -vuotta.
2. Laina-aika: Laina-aika on 20 vuotta.
3. Lainan nostotapa: Lainan nostotapa riippuu lainan käyttötarkoituksesta: remonttilaina kerralla, kulutuslaina esimerkiksi neljässä erässä/ vuosi.
4. Tiliominaisuus: Hypoteekkiyhdistyksen lainaan ei ole kytketty tiliominaisuutta, jolle maksettaisiin lainakoron suuruista talletuskorkoa.
5. Lyhennystapa: Käänteistä asuntolainaa ei lyhennetä laina-aikana.
6. Laina-ajan päättyessä: Laina-ajan päätyttyä lainaa aikaa pidennetään tarpeen mukaan.
7. Vakuus: Vakuudeksi hyväksytään kerros- tai rivitalo-osake, joka sijaitsee Etelä-Suomen kasvukeskuksessa.
8. Vakuusarvon määrittely: Vakuudeksi hyväksytään enintään 50 % asunnon arvosta.
9. Lainan viitekorko: 12 kk Euribor 0,22 % (1.1.2016).
10. Lainamarginaali: Pankin perimä marginaali riippuu luoton käyttötarkoituksesta ja on remonttilainalle 2,00 % ja kulutuslainalle 3,00 %.
11. Muita kuluja: Lainan järjestelypalkkio on 0,50 % lainan pääomasta lisäksi muu palkkio 30 euroa.

12. Muuta huomioitavaa: Lainanottajan tulee maksaa Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liittymismaksu, joka on 1 % lainan pääomasta.

5.4 OP Ryhmän Käänteinen laina

1. Kenelle: Pääasiallisesti yli 60 -vuotiaille kulutukseen mutta ei esimerkiksi asunnon remontointiin.
2. Laina aika: Laina-aika on enintään 10 -vuotta.
3. Lainan nostotapa: Lainasopimuksessa sovittu summa maksetaan kuukausittain asiakkaan tilille.
4. Tiliominaisuus: OP ryhmän lainaan ei ole kytketty tiliominaisuutta, jolle maksettaisiin lainakoron suuruista talletuskorkoa.
5. Lyhennystapa: Käänteistä asuntolainaa ei lyhennetä laina-aikana.
6. Laina-ajan päättyessä: Laina maksetaan takaisin korkoineen. Asiakkaan tilanne tarkistetaan ja laina-ajan jatkaminen on mahdollista.
7. Vakuus: Asunto-osake
8. Vakuusarvon määrittely: Vakuudeksi hyväksytään enintään 50 % asunto-osakkeen arvosta.
9. Lainan viitekorko: OP Prime 0,45 % (23.2.2016).
10. Lainamarginaali: Pankin perimä marginaali on aina asiakaskohtainen ja siihen vaikuttaa lainanottajan muut sitoumukset OP ryhmän sisällä. Esimerkiksi 2,25 %.
11. Muita kuluja: lainan toimitusmaksu on 250 euroa. Muut lainaan liittyvät hoitomaksut ovat asiakaskohtaisia ja lainsumma kerryttää OP -bonuksia, jotka puolestaan vähentävät asiakasomistajan lainanhoitokuluja.
12. Muuta huomioitavaa: laina-aikana kertyvä korko lisätään pääomaan laina-aikana ja maksetaan pois yhdessä lainapääoman kanssa.

5.5 Säästöpankkien Käänteinen asuntolaina

1. Kenelle: Säästöpankkiryhmä ei ole rajannut tuotteen tarjontaa tietyille ikäryhmälle.
2. Laina-aika: Laina-aika on enintään 10 -vuotta.
3. Lainan nostotapa: Lainan nostotapa riippuu lainan käyttötarkoituksesta: remonttilaina yhtenä eränä, kulutuslaina 1 nostoerä/ vuosi.

4. Tiliominaisuus: Säästöpankkien käänteiseen lainaan ole kytketty tiliominaisuutta, jolle maksettaisiin lainakoron suuruista talletuskorkoa.
5. Lyhennystapa: Lainaa ei lyhennetä laina-aikana, ellei lainasopimusta tehtäessä tästä erikseen sovita.
6. Laina-ajan päättyessä: Laina-ajan päättyttyä laina maksetaan pois tai laina voidaan uusida
7. Vakuus: asunto-osake, omakotitaloon voidaan myöntää remonttilainaa.
8. Vakuusarvon määrittely: Vakuusmäärän enimmäismäärä asunto-osakkeen arvosta on 70 % (Nooa Säästöpankki), Omakotitalon remonttilainassa 20 - 30 % kiinteistön arvosta.
9. Lainan viitekorko: 12 kk Euribor (Nooa Säästöpankki).
10. Laina marginaali: Pankin perimä marginaali: 1,5 %.
11. Muita kuluja: Lainan toimitusmaksu 300 euroa.
13. Muuta huomioitavaa: Säästöpankkiryhmän sisällä toimivilla itsenäisillä Säästöpankeilla on toisistaan poikkeavia lainehtoja. Esimerkiksi Aktia hyväksyy vakuudeksi maksimissaan 50 % asunto-osakkeen arvosta ja lainan voi sitoa Aktia Prime korkoon.

5.6 Yhteenveto käänteisten asuntolainatuotteiden tarjonnasta Suomessa

Yhteistä Suomessa tarjolla olevilla käänteisillä asuntolainoilla on, se ettei lainaa ei lyhennetä laina-aikana. Osa pankeista kuitenkin tarjoaa myös mahdollisuutta lyhentää lainaa jo laina-aikana asiakkaan niin halutessa. Kaikki pankit antavat lupauksen laina-ajan jatkamisesta laina-ajan päättyessä. Laina-aikaa jatkettaessa pankit ovat kuitenkin varanneet mahdollisuuden tarkistaa samalla lainaehdot. Käänteiset asuntolainat ovat sidottuja yleisesti käytössä oleviin viitekorkoihin, 12 kk euribor-korkoon tai kunkin pankin omaan prime-korkoon. Vakuudeksi hyväksyttäväksi asuntovarallisuudessa ja sen arvonnäilyksessä sen sijaan on varsin paljon eroja eripankkien välillä. Yhteenvetona voidaan todeta, että lainaehdot kirjoitus tekee käänteisten asuntolainojen vertailun pankkien välillä vaikeaksi. Lisäksi Suomalaisten pankkien käänteiset asuntolainat ovat, lainaehdot kirjoitus ja lyhyine laina-aikoinen, etäännyneet rahoitustuotteen mallina olevista HECM-lainoista, ja ne muistuttavat luonteeltaan kulutusluottoja tilapäisen rahoitustarpeen kattamiseen. Nykyiset laina-ehdot eivät toteuta ajatusta asuntovarallisuuden vapauttamiseen pitkällä aikavälillä eläketulon oheen.

6 Vakuusarvon määrittely

Tässä luvussa arvioidaan käänteisen asuntolainan vakuuskäytäntöjä koska ne eroavat jossain määrin perinteisten asuntolainojen vakuuskäytännöistä.

Asuntolainaa varten tarvitaan yleensä aina vakuus, joka voi olla esimerkiksi ostettava asunto täydennettynä tarvittaessa takauksella. Ostettava asunto käy yksinään vakuudeksi silloin, jos lainanottaja on säästänyt osan asunnon hinnasta etukäteen. Jos muuta vakuutta tarvitaan, kannattaa selvittää, voiko lainaan saada esimerkiksi valtiontakauksen tai pankin tarjoaman takauksen. Muussa tapauksessa lainan pantiksi on annettava joko omaa omaisuutta, jonkun muun omaisuutta tai saatava joltakulta takaus vakuudeksi. Lainanantaja päättää, mitä ja millä arvolla se vakuudeksi hyväksyy. (Finanssivalvonta 2015a)

Käänteinen asuntolaina on luottolaitoksen myöntämä kuluttajaluotto eli velkakirjalaina. Velkakirjalainassa lainanottaja saa sovitun lainamäärän käyttöönsä ja sitoutuu maksamaan sen takaisin sovitun maksuohjelman mukaisesti. (Finanssivalvonta 2014b) Puhekielessä kuluttajaluotosta käytetään nimitystä kulutusluotto, joka voi olla luotollinen tili tai kertaluotto. Myös velkakirja lainassa luotonantaja haluaa lainasummalle vakuuden. Käänteisessä asuntolainassa lainan vakuuden muodostaa asiakkaan omistuksessa oleva yleensä velaton asunto.

Sekä asuntolainaa että käänteistä asuntolainaa varten tarvitaan vakuus. Perinteisessä asuntolainassa vakuus on useimmiten ostettava asunto. Käänteisessä asuntolainassa lainan vakuuden muodostaa sen sijaan asiakkaan omistuksessa oleva velaton asunto. Asunnon vakuusarvon määrittelyn käytänteet ovat pääsääntöisesti samoja molemmissa lainatuotteissa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Riskienhallintajohtaja Mikko Huopio kirjoittaa 28.9.2015 julkaistussa blogi- kirjoituksessaan: ”Vakuusarvolla on väliä - aikapommi tikittää”, asuntojen vakuusarvojen määrittelemisestä seuraavasti: Asuntorahoituksessa asunnolla on kaksi eri arvoa. Käypä arvo on asunnon hinta vapailla markkinoilla luoton myöntämishetkellä. Siihen vaikuttaa ennen kaikkea asunnon haluttavuus eli sijainti, koko, tyyppi ja kunto. Vakuusarvo on määrä, jonka verran

luottoa voi enintään saada asuntoa vastaan. Se on arvio siitä, kuinka suurella todennäköisyydellä asunnosta saadaan myös seuraavalla kerralla vähintään nykyinen käypä arvo, vaikka myyntihetki olisi mahdollisimman huono. Vakuusarvo on lainanantajan kannanotto ja tärkeä osa sen omaa riskienhallintaa. (Huopio 2015.)

Enimmäismäärä usein 50% asunnon arvosta

Pankki	Enimmäismäärä asunnon arvosta	Laina-aika, max./v	Nostaminen
Danske Bank	50 %	10	Kerralla tilille.
Hypoteekkiyhdistys	50 %	20	Remonttilaina kerralla. Kulutuslaina esim. 4 erää/vuosi.
Nooa Säästöpankki	70 % / Ok-talon remonttilaina 20-30 %	10	Remonttilaina kerralla. Kulutuslaina tilille, 1 nostoerä/vuosi.
Nordea	65 % pk-seutu, Tampere ja Turku (kiinteistö 50%) / Muu Suomi 50 % (kiinteistö 30%)	10	Kerralla tilille.
OP	50 %	10	Kuukausittain tilille.

Kuvio 5. Enimmäismäärä usein 50 % asunnon arvosta.(Alavalkama 2016)

Kuviosta 5 voidaan todeta, että useimmat luottolaitokset hyväksyvät tällä hetkellä käänteisen asuntolainan vakuudeksi noin 50 % lainan vakuudeksi asetettavan velattoman asunnon käyvästä arvosta ja että käänteisessä asuntolainassa asunnon vakuusarvo arvostetaan maltillisemmin kuin perinteisessä asuntolainassa. Tähän vaikuttaa eniten velan lopullinen maksutapa. Perinteisessä asuntolainassa kotitaloudet pääsääntöisesti lyhentävät lainaa säännöllisesti palkkatuloillaan ja lainan vakuudeksi hyväksytään ostettava asunto. Perinteistä asuntolainaa myönnettäessä lainanottajan ansiotulojen suuruus ja muu maksukyvyyn arviointi korostuu ja laina myönnetään yleisesti 70 – 90 % ostettavan asunnon arvosta, lainakaton asettuessa 90 %. Käänteistä asuntolainaa myönnetään yleensä huomattavasti vähemmän. Luotonantajat haluavat rajata riskiään, sillä käänteisessä asuntolainassa lainan pääomaa ei lyhennetä laina-aikana. Käänteisestä asuntolainaa myönnettäessä lähdetään olettamuksesta, että lainan velkaosuus maksetaan vasta laina-ajan päätyttyä tai se lankeaa maksuun velallisen kuoltua.

Suomen Hypoteekkiyhdistystä lukuun ottamatta Suomalaiset pankit eivät ole rajanneet käänteisen asuntolainan ottamiselle ikärajaa mutta perinteisesti ajatellaan käänteisen asuntolainan olevan suunnattu lähinnä eläkeläiskotitalouksille, joilla on tarve vapauttaa

asuntovarallisuutta käyttöönsä. Käänteisessä asuntolainassa asunnon omistus- ja määräysoikeus säilyy asiakkaalla koko laina-ajan. Käänteistä asuntolainaa myönnettäessä joudutaan arvioimaan ennalta myös tilanne, jossa laina-ajan päätyttyä velallinen eläkeläiskotitalous ei ole valmis myymään vakuudeksi asettua asuntovarallisuutta vaan haluaa jatkaa asumistaan kodissaan eikä velallisella ole muuta varallisuutta jolla kattaa lainan pääoma. Tilanne, jossa luotonantaja joutuu realisoimaan lainan vakuuden, ei ole asiakkaan tai pankin edun mukaista. Vakuuskohteen arviointi maltillisesti suojaa siten eläkeläiskotitaloutta. Käänteisen asuntolainan vakuudeksi hyväksytään helpoiten asunto, jonka voidaan arvioida säilyttävän arvonsa mahdollisimman hyvin asuntomarkkinoiden hinnanmuutoksista huolimatta. Asuntoa, jonka myymisen arvioidaan olevan vaikeaa tai vaativan suhteellisen pitkän myyntiajan ei juurikaan hyväksytä käänteisen asuntolainan vakuudeksi. (Huopio 2015; Puhtila 2015)

Asunnon sijainti vaikuttaa lainan saamiseen

Pankki	Lainan nimi	Kenelle	Asunto
Danske Bank	Kotilaina	Ei ikärajaa.	Asunto-osake tai ok-talo. Hyvä sijainti.
Hypoteekkiyhdistys	Käänteinen asuntolaina	Seniorille.	Kerros- tai rivitalo Uudenmaan kasvukeskuksessa.
Nooa Säästöpankki	Käänteinen asuntolaina	Ei ikärajaa.	Kerros-tai rivitalo pk-seudulla. Ok-talon remontti.
Nordea	Asuntojousto	Ei ikärajaa.	Asunto-osake tai ok-talo, sijainti vaikuttaa.
OP	Käänteinen laina	Seniorille. (ei remonttiin)	Asunto-osake tai ok-talo, sijainti vaikuttaa.

Kuvio 6. Asunnon sijainti vaikuttaa lainan saamiseen. (Alavalkama 2016)

Kuviosta 6 käy selville, että vakuudeksi kelpaavan asunnon sijainnilla on varsin paljon merkitystä, maantieteellinen sijainti ei ole ainoa vaikuttavat tekijä, ja myös kaupunkien sisäisten alueiden erot vaikuttavat sekä lainan myöntämiseen että vakuusarvon enimmäismäärään määrittämiseen. Esimerkiksi Suomen Hypoteekkiyhdistys hyväksyy käänteisen asuntolainan vakuudeksi ainoastaan pääkaupunkiseudulla ja Etelä-Suomen kasvukeskuksissa olevia asunto-osakkeita. Käytännössä muut pankit näyttävät noudattavan samansuuntaista käytäntöä vaikka vakuudeksi hyväksyttävillä asunnoilla ei ole asetettu erikseen maantieteellistä rajausta. Perinteistä asuntolainaa haettaessa asunnon maantieteellisellä sijainnilla ei ole samanlaista vaikutusta itse lainan myöntämiseen mutta vakuusarvon määrittelyyn asunnon sijainti vaikuttaa. Vuonna 2014 suomalaiset kotitaloudet nostivat uusia asuntolainoja 15 mrd. euron edestä eli keskimäärin 1,25

mrd. euroa kuukaudessa. Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien euromääräisten lainojen kanta oli vuoden 2014 lopussa 119 mrd. euroa. (Suomen Pankki 2015a)

Aalto-yliopiston Kiinteistötalouden koulutusohjelman opiskelija Anna Puhtila kirjoittaa Maankäyttö lehdessä seuraavaa: ”Käänteiset asuntolainat ovat pankeille melko raskas tuote ja vaativat paljon työtä, liittyen vakuuskohteen arviointiin. Motivaatio tämän tuotteen tarjoamiseen pohjautuu normaaleihin tuotetuloihin ja laajempaan tuotevalikoimaan. Käänteiset rahoitustuotteet – käänteinen asuntolaina ja -kauppa – ovat vielä marginaalisia tuotteita ja ne ovat huonosti toistettavissa. Käänteinen asuntolaina voi olla maantieteellisesti epätasa-arvoistava, koska asuntojen ja kiinteistöjen kelpuus vakuudeksi on riippuvainen alueellisesta kehityksestä.” (Puhtila 2015)

Käänteisen asuntolainan vakuuskohde arvioidaan tulevaisuuden arvoa silmällä pitäen kun taas perinteisessä asuntolainassa lainaottajan maksukyvyyn arviointi korostuu. Käänteisen asuntolainan vakuuskohteen arviointi toteutetaan tapauskohtaisesti ja arviointiin vaikuttaa myös lainaottajan kokonaistilanne ja asiakassuhde luotonantajaa. Luotonantajien vakuuskäytännöt näyttäisivät rajaavan osan potentiaalisista käänteisen asuntolaina asiakassegmentistä lainatuotteen ulkopuolelle. Käänteisen asuntolainan vakuudeksi hyväksytään todennäköisimmin kasvukeskuksissa sijaitseva asunto-osake, jonka alueellinen sijainti kaupunkialueen sisällä on hyvä ja keskeinen ja jonka uskotaan säilyttävän arvonsa myös tulevaisuudessa. (Puhtila 2014) Yhteenvetona voidaan todeta, että eri pankkien tarjoamille käänteisien lainojen vakuuskäytännöille yhteistä on ainoastaan se, että lainojen vakuusarvot on rajattu selkeästi alemmaksi kuin perinteisiä asuntolainoja myönnettäessä ja lainan vakuuskohde arvioidaan tarkemmin kuin perinteisiä asuntolainoja myönnettäessä. Pankeista Nordea on ainoa, joka hyväksyy vakuudeksi kiinteistön muut pankit hyväksyvät käänteisen asuntolainan vakuudeksi vain asunto-osakkeita.

7 Käänteisen asuntolainan riskit

Edellisessä luvussa arvioitiin asunnon vakuusarvon määrittelyä käänteistä asuntolainaa myönnettäessä. Käänteisen asuntolainan vakuuskohteiden maltillinen arviointikäytäntö suojaa lainaa harkitsevaa eläkeläiskotitaloutta. Tässä luvussa pohditaan muita käänteisen asuntolainan sisältämiä riskejä eläkeläiskotitaloudelle.

7.1 Pankin ja lainanottajan riskit

Käänteisten asuntolaina tuotteiden lainaehdot eivät ole Suomessa vakiintuneita ja eri luottolaitosten tuotteissa on suuriakin eroja. Tuotteisiin liittyvien rahavirtojen ajoitus ja suuruus sekä erilaisten riskien jako rahoituslaitosten ja kotitalouksien kesken riippuvat sopimusten yksityiskohdista. (Määttänen & Valkonen 2008, 14.) Käänteinen asuntolaina on yleisimmin laina jota ei lyhennetä laina-aikana, lainanottaja maksaa laina-ajan kuluessa vain korkoja. Lainaa myöntäessä luotonantajan tulee ottaa aina huomioon lainanottajankyky selviytyä korkojen ja palvelumaksujen maksamisesta laina-aikana sekä arvioida kykyä selviytyä lainan takaisinmaksusta laina-ajan päätyttyä. Luottolaitokset pyrkivät rajaamaan käänteisen asuntolainaan sisältyvää riskiä painottamalla vakuuskohteen arvoa enemmän kuin luotonottajan lainanhoitokykyä. Useimmat pankit hyväksyvät käänteisen lainan vakuudeksi vain velattoman asunnon. Osa vakuuskohteen arvoon vaikuttavista riskeistä jakautuu lainanottavan kotitalouden ja rahoituslaitoksen kesken. Näitä riskejä ovat muun muassa asuntojen hintariski, korkoriski, elinajan pituuteen liittyvä riski ja riski kotitalouksien käyttäytymisen muutoksista. (Määttänen & Valkonen 2008, 16.)

7.2 Elinajanodotteen huomioiminen laina-ajan päättyessä

Käänteistä asuntolainaa myönnetään yleensä enintään kymmeneksi vuodeksi, jonka jälkeen pankit lupaavat markkinoinnissaan mahdollisuutta laina-ajan jatkamiseen. Lainaa uudistettaessa pankki tarkistaa ja arvioi uudelleen asunnon vakuusarvon sekä käy läpi asiakkaan maksukyvyyn suhteessa uudesta lainasta perittävään korkoon. Tässä yhteydessä pankki arvioinee myös lainanottajan odotettavissa olevaa elinaikaa ja näin ollen tulevaisuuteen sijoittuvaa asunnonmyynnin ajankohtaa. Myös näillä seikoilla on vaikutusta uusittavan lainan myöntämiseen. Lainan vakuutena olevan asunnon vakuusarvon merkittävä alentuminen voi toteutuessaan pahimmillaan johtaa asuntoon sisältyvän hintariskin toteutumisen ja pankin kieltäytymisen laina-ajan pidentämisestä, jolloin velallisen kohdalla voi olla edessä asunnon realisointi. Hyvin aikaisessa vaiheessa ”eläkeuraa” otetun käänteisen asuntolainan laina-aika voi päättyä eläkeläiskotitaloudelle liian aikaisin. Tällainen tilanne saattaa syntyä, jos eläkeläiskotitalous ei ole valmis luopumaan kodissaan asumisesta ja hyvä terveydentila ei mahdollista hoivakotiin siirtymistä.

Suomessa Finanssivalvonta velvoittaa pankit arvioimaan lainanottajan maksukyvyyn sekä kertomaan muista lainan ottamiseen liittyvistä riskeistä. Pankin pitää käydä läpi lainanhakijan maksukyky ja arvioida, riittävätkö hänen tulonsa lainanhoitokulujen lisäksi elämiseen. Asiakkaan kannattaa antaa realistinen kuva tuloistaan ja menoistaan, jotta pankki voi arvioida asiakkaan lainanhoitokyvyn oikein. (Finanssivalvonta 2014c.) Käänteisessä asuntolainassa lainanhoitokyvyn mekanismin arviointi on sama. Käänteistä asuntolainaa tarjoavista pankeista vain OP ryhmä tarjoaa mahdollisuutta liittää laina-ajan korot lainapääomaan. Muutoin eläkeläiskotitalous maksaa kuukausittain lainapääomasta korkoa ja muut pankin määrittelemät lainanhoitomaksut. Sekä pankki että asiakas itse joutuvat arvioimaan elinajanodotetta asiakkaan maksukykyä arvioitaessa. Eläkkeiden indeksiturvalla varmistetaan eläkkeiden ostovoiman säilyminen eläkeaikana mutta todellisuudessa eläkeläiskotitalouden maksuvara luultavasti pienenee laina-aikana. Ikääntyessä terveydenhoitokulut kasvavat ja mahdollinen puolison menehtyminen saattaa muuttaa kotitalouden tilannetta olennaisesti.

7.3 Asunnon hintariski

Suomessa solmittavien käänteisten asuntolainojen laina-ajat ovat verrattain lyhyitä eikä lainasopimuksia solmita eliniäksi kuten Yhdysvalloissa myönnettävissä HECM-lainoissa voidaan tehdä. Laina-ajat ovat yleisimmillään 10 vuotta ja ainoastaan Suomen Hypoteekkiyhdistys myöntää lainaa 20 vuodeksi. Laina-ajan päättyessä asiakkaalla on useita vaihtoehtoja. Laina-aikaa jatketaan tai laina maksetaan pois. Osa pankeista tarjoaa myös mahdollisuutta ottaa lisää lainaa, jos asunnon vakuusarvoa on jäljellä. Kaikissa vaihtoehtoissa voi toteutua asunnon hintariski, asunnon arvo voi muuttua 10 - 20 vuoden laina-aikana. Asuntoa myytäessä tai asunnon vakuusarvoa uudelleen määriteltäessä asunnon arvoon vaikuttavat yleensä yleinen hintataso, markkinatilanne, asunnon- sekä taloyhtiön kunto.

Rahoituslaitokset pyrkivät rajaamaan sekä omaa että asiakkaan riskiä myöntämällä käänteistä asuntolainaa pääsääntöisesti korkeintaan puolet asunnon lainanmyöntämishetken arvosta (poikkeuksena Säästöpankit ja Nordea). Rahoituslaitokset pyrkivät suojaamaan kotitalouksia velkavaikeuksilta myös sillä, että vakuudeksi ei kelpaa asunto, jonka myyminen on todennäköisesti tulevaisuudessa vaikeaa (Alavalkama 2016)

Käänteistä asuntolainaa ottaessa tulee lainanottajan pohtia kuinka paljon asunnon arvo voi laskea ilman että käänteisen asuntolainan uusiminen vaarantuu. Luotonottajalle

asunnon arvon merkittävä alentuminen voi merkitä vaikeuksia, mikäli kotitaloudella ei ole muuta realisoitavaa omaisuutta lainan maksamiseksi ja lainaa on alun perin otettu korkein mahdollinen lainamäärä. Jos kotitalous päätyy myymään asunnon voi asunnon myyminen markkinatilanteesta riippuen osoittautua vaikeaksi. Huomioon tulee ottaa myös tulevat asumisjärjestelyt: onko suunnitelmissa siirtyä mahdollisesti hoivakotiin vai onko tarkoituksena muuttaa pienempään asuntoon, jolloin varojen riittävyys tulee arvioitavaksi. Kasvukeskuksissa pienempien asuntojen hinnat ovat usein suhteellisesti suuria asuntoja korkeampia ja uuden asunnon hankkimiseen käytössä olevat varat voivat jäädä liian vähäiseksi käänteisen asuntolainan ja myyntikulujen pois maksamisen jälkeen.

Hyväkuntoinen osakehuoneisto ja huolellisesti hoidettu taloyhtiö antavat käänteisen asuntolainan ottaneelle kotitaloudelle suojaa lainan vakuutena olevan asunnon arvonalentumista vastaan. Asunnon kuntoriskiin voi asukas vaikuttaa omalla toiminnallaan huolehtimalla lainan vakuutena olevan asunnon yleisestä kunnosta. Kattava kotivakuutus antaa turvaa esimerkiksi vesivahinkojen varalle. Vaikutusmahdollisuus taloyhtiössä suoritettaviin huolto ja -korjaustoimenpiteisiin sen sijaan rajautuu osakkaan äänioikeuteen yhtiökokouksessa.

7.4 Korkotason muutosten vaikutus koronmaksukykyyn, stressitesti

Käänteisessä asuntolainassa lainanottaja maksaa normaalisti korkoa laina-ajalta. Todellinen vuosikorko lainalle muodostuu rahoituslaitoksen käyttämästä viitekorosta, asiakaskohtaisesta marginaalista ja muista lainasta aiheutuvista kuluista. Lainan todellinen vuosikorko lasketaan Oikeusministeriön vahvistaman kaavan mukaisesti. Lainanantaja on velvollinen ilmoittamaan markkinoinnissaan ja lainasopimuksissa lainan todellisen vuosikoron. (Finanssivalvonta 2014a) Kuten muitakin lainoja otettaessa myös käänteistä asuntolainaa harkittaessa kotitalouden tulee harkinta kuinka suuri korkojen nousu aiheuttaisi ongelmia. Eläkeläiskotitalouden kannattaa huomioida myös mahdollisen äkillinen sairastumisen tai puolison kuoleman vaikutus kotitalouden käytettävissä oleviin varoihin. Lainanottajan tulee arvioida riittävätkö varat pakollisten menojen jälkeen myös käänteisen asuntolainakoron maksuun.

Käänteisten asuntolainojen nostotavoissa on eroa eri rahoituslaitosten välillä. Remonttiin otetut lainat maksetaan useimmiten kertaerissä velalliselle. Kulutukseen käytettävät

lainat voidaan maksaa erikseen sovittavissa erissä tai laina muodostaa luottolimiitin lainan yhteyteen kytkettyyn tiliin.

Korkotason noustessa myös käänteisestä asuntolainasta maksettavan koron määrä kasvaa. Tilanteessa, jossa käänteinen asuntolainan nostetaan esimerkiksi kuukausittain maksettavissa erissä lainakoron nousu pienentää asiakkaalle maksettavaa kuukausittaista erää. Lainassa jossa laina-ajan korko lisätään lainapääomaan korkotason nousu kasvattaa pankille maksettavaa korvausta laina-ajan päätyttyä. Rahoituslaitok- sista osa tarjoaa mahdollisuutta siirtää kulutukseen otetut lainat tilille, jolle maksetaan samaa korkoa kuin lainan korko on. Kulutukseen suunnatut lainat siirretään asiakkaan tilille joko erissä tai niin, että vain tililtä nostetusta lainasta tulee kuluja. (Alavalkama 2016.) Tässä mallissa lainaottajan kulut nousevat laina-ajan loppua kohden ja jos korot nousevat samaan aikaan voi eläkeläiskotitalous huomata joutuvansa hankaluuksiin koronmaksun osalta.

Käänteisten asuntolainojen todellisten kulujen arvioimista vaikeuttaa lainannostovaihtoehtojen vaikutus korkokulun muodostumiseen. Tämän lisäksi huomioitavaksi tulee laina-ajan pituus ja rahan aika-arvo. Euroalueen ja Suomen korkotaso on ollut viime vuosina historiallisen matalalla ja pankkien viitekorkoina yleisesti käyttämät prime - korot ovat tällä hetkellä 0,45 – 1 % ja 12 kuukauden euribor -korko on negatiivinen - 0,026 % (1.3.2016).

Veronmaksajain keskusliiton julkaisema Taloustaito Bonus verkkolehti pyysi eri pankeilta sekä Hypoteekkiyhdistykseltä lainatarjouksia 50 000 euron suuruiselle käänteiselle asuntolainalle. Kuviosta 7 voidaan tarkastella Taloustaito Bonus verkkolehden saamia lainatarjouksia. Tarjoukset annettiin joulukuun 2015 ja tammikuun 2016 aikana. Kaikissa tuotteissa korkoa maksetaan vain nostetusta lainapääomasta. Jos laina maksetaan tilille, tilin korko on sama kuin lainan korko. Lainojen toimitusmaksut ovat 250 - 500 euroa ja hoitokulut 0 - 2,5 euroa kuukaudessa. (Alavalkama 2016.) Kuviosta 7 voidaan todeta todellisen vuosikoron vaihtelevan varsin paljon eri pankkien välillä. Kuviossa 7 on punaisella merkitty, että tässä kyselyssä alhaisimman todellisen vuosikoron saa Nooa Säästöpankista. Tämä johtuu pankin selvästi alemmasta lainamarginaalista verrattuna muihin kyselyyn vastanneisiin pankkeihin.

Käänteisen asuntolainan todellinen vuosikorko

Pankki	Korko	Todellinen vuosikorko 50 000 e/10 v lainalle
Danske Bank	Viitekorko: Danske Prime (1,0% 12/2015). Marginaali: asiakaskohtainen. Esimerkin marginaalit: remontti 1,7%, muu kulutus 2,5%	remontti: 2,86% muu kulutus: 3,69%
Hypoteekkiyhdistys	Viitekorko: 12 kk euribor. Marginaali: 2 % remontti- ja 3% kulutuslainalle. *	2,22 % (marginaali 2%)
Nooa Säästöpankki	Viitekorko: 12 kk euribor (0,06% 1/2016). Marginaali 1,5 %. **	1,73 %
Nordea	Viitekorko: Nordea Prime (1,05 % 6/2015). Marginaali: 2,2 %.	3,40 %
OP	Viitekorko: OP Prime (0,6% 12/2015) Marginaali: asiakaskohtainen.	3,10 % (jos lainan marginaali 2,25 ja toimitusmaksu 250 e)

Kuvio 7. Käänteisen asuntolainan todellinen vuosikorko (Alavalkama 2016)

Kuviossa 8 on laskettu asiakkaalle ns. stressitesti, jossa oletusarvona käytetään Hypoteekkiyhdistyksen antamia lainehtoja. Käänteisellä asuntolainalla on tarkoitus parantaa kulutusmahdollisuuksia eläketulon lisänä. Laina suuruudeksi on määritelty 100 000 euroa.

Lainaa ottavan tulee pohtia miten kuukausittainen kulu nousee korkotason noustessa ja onko sovittu laina-aika riittävän pitkä. Suomen Hypoteekkiyhdistys myöntää lainan suoraan 20 vuodeksi, muiden pankkien laina-aika on enimmillään 10 vuotta.

Kuvin 8 esimerkissä on laskettu kuukausierä siinä tilanteessa, että korkotaso nousee sille tasolle, jolla se oli enimmillään vuonna 2008, (5,50 %, 2.10.2008). (Suomen Pankki 2016b) Kuukausimaksun suuruus nousee stressitestissä tasolle 733,33 € nykytasolta 272,50 €. Lainan määrä ei ole muuttunut, mutta sen kustannus on stressitestissä 2,7-kertainen nykytilanteeseen verrattuna. Tilanteessa, jossa kuukausimaksun suuruus nousee eläkeläiskotitaloudelle liian suureksi voi tilannetta pahentaa historiallinen kokemus, että korkotason noustessa asuntojen arvot laskevat rajusti. Näin kävi mm. juuri 2008 Yhdysvalloissa. Tästä voi olla haittaa, jos asunto päädytään myymään ja lainapääoma maksamaan pois.

Stressitesti. 12 kk:n Euribor nousee samalle huipputasolle kuin vuonna 2008.

	Nykytilanne	Stressikorko
Lainan määrä	100 000,00 €	100 000,00 €
Euribor 12 kk	-0,03 %	5,50 %
Marginaali + muut kulut	3,30 %	3,30 %
Korko	3,27 %	8,80 %
Kuukausimaksun suuruus	272,50 €	733,33 €

Kuvio 8. Stressitesti. 12 kk:n Euribor nousee samalle huipputasolle kuin vuonna 2008.

Yksi asuntovelkojen houkutus tekijä – alhainen korkotas – on nimittäin samalla myös riski kotitalouksien velkaantumisen kannalta. Asumiskustannusten suhde tuloihin voi kasvaa huomattavasti, jos pitkään alhaisella tasolla olleet lainakorot kasvavat vaikkapa muutamalla prosenttiyksiköllä. (Honkkila 2015)

8 Käänteinen asuntolaina eläketulon lisänä

8.1 Eläkeläiskotitalouksien keskimääräinen kokonaiseläke ja sen riittävyys

Tilastokeskuksen tekemät varallisuustutkimukset osoittavat että suomalaisten eläkkeensaajien käytettävissä olevat tulot ja ostovoima ovat parantuneet koko 2000-luvun. Eläketurvakeskuksen tekemän viimeisimmän tilaston mukaan eläkkeensaajan keskimääräinen kokonaiseläke ennen veroja ja maksuja oli 1613 euroa kuukaudessa (tilanne 31.12.2015). Käytettävissä oleviin eläketuloihin syntyy myös eroja siten, että naisten saama keskimääräinen kokonaiseläke (1 434 euroa) on tilastollisesti miesten eläketuloa (1 829 euroa) alempi. Parisuhteessa elävät eläkeläiskotitaloudet hyötyvät myös siitä, että kaksi aikuista tulee yhdessä paremmin toimeen kuin yksinasuva. Tilastollisen mediaanitulon voidaan ajatella riittävän normaalien elinkulujen kattamiseen, mutta terveydenhoidon vaatimien lisämenojen, tai taloyhtiön saneerauksen aiheuttamiin yhtiölainan kustannuksiin keskimääräinen kuukausittainen eläketulo tai mediaanin alapuolelle jäävä eläketulo ei välttämättä riitä. Tulotason lisäksi kotitalouksien taloudellinen tilanne riippuu niiden varallisuudesta. Vuonna 2013 reaalivarallisuus – eli käytännössä asuntovarallisuus – muodosti 60–70 % kaikenikäisten kotitalouksien bruttovarallisuudesta. (Kinnunen & Mäki-Fränntti, 2015). Pääasiallisessa käytössä oleva asunto muodostaa siis useimmilla eläkeläiskotitalouksilla suurimman osan varallisuudesta ja muita

säästöjä on osalla eläkeläiskotitaloukista vain vähän, eikä eläkevuosiin ole välttämättä varauduttu etukäteissästämisellä.

8.2 Asumiskustannusten rahoittaminen

Tavallisin syy käänteisen asuntolainan ottamiseen on yllättävä remontintarve. (Alaval-kama 2016). Taloyhtiöiden saneerauksilla pyritään yleensä turvaamaan taloyhtiön ja osakehuoneistojen kunto ja arvonsäilyminen. Suurikaan putki- tai julkisivuremontti ei yleensä nosta osakehuoneistojen arvoa, poikkeuksena voidaan tosin mainita hissien rakentaminen ennestään hissittömiin kerrostaloihin. Eläkeläiskotitalous, jonka säästöt eivät riitä remonteista aiheutuvien kustannusten kattamiseen, on pakotettu ottamaan taloyhtiön lainan, jota lyhennetään kuukausittain. Jos eläketulo ei riitä sekä yhtiövas-tikkeen että rahoitusvastikkeen maksamiseen voi käänteinen asuntolaina olla hyvä ratkaisu jolloin maksettavaksi jää vain koron osuus lainasta.

Ottamalla käänteisen asuntolainan voi eläkeläiskotitalous lykätä asunnon myyntiä. Käytännössä niissä taloyhtiöissä, jossa tehdään suurempi remontti, asuntokauppa ty-rehtyy remontin ajaksi, eikä asunnon myynti ole siinä tilanteessa myyjän kannalta jär-kevä. Remontin valmistuttua tilanne on toinen, joten asunnon omistajan on varaudut-tava siihen että hän omistaa asunnon remontin keston yli ja joutuu täten rahoittamaan siihen liittyvät kustannukset kunnes saa asunnon myytyä.

Pankkien tarjoavat yleensä 10 vuoden laina-aikaa ja laina-ajan päätyttyä mahdollisuut-ta laina-ajan jatkamiseen. Jos laina joudutaan uusimaan alkuperäisen laina-ajan um-peuduttua, on asunnon vakuusarvoa oltava jäljellä riittävästi, vaikka asuntojen markki-nahinnat olisivat alentuneet 30 - 40 % alkuperäisestä. Asunnon arvon säilyminen pie-mentää luotonantajan näkökulmasta käänteisen asuntolainan riskejä, mutta asunnon arvonnousun varaan ei käänteistä asuntolainaa voi velallinen perustaa. Eläkeläiskotita-lous, jonka muu rahoitusvarallisuus on vähäistä, joutuu käänteisen asuntolainan laina-ajan päättyessä helposti tilanteeseen, jossa laina-aikaa joudutaan jatkamaan. Ennen käänteisen asuntolainan ottamista olisi eläkeläiskotitalouden pohtia miten aikoo asumi-sensa järjestellä laina-ajan päätyttyä ja riittävätkö käytössä olevat varat lainakorkojen maksuun, mikäli korkotaso on nousussa.

8.3 Kulutusmahdollisuuksien rahoittaminen

Riippuu pitkälti käänteistä asuntolainaa harkitsevan eläkeläiskotitalouden iästä ja lainan käyttökohteesta onko käänteinen asuntolaina hyvä ratkaisu kotitalouden rahoitustarpeisiin. Tilastollisten elinajanodotteiden valossa 10 vuoden laina-aika on varsin lyhyt. Käänteinen asuntolaina ei lainaa liittyvien riskien, asunnon arvon laskun tai markkina-korkojen voimakkaan nousun, vuoksi ole välttämättä hyvä vaihtoehto eläkevuosien alussa. Laina-ajan päätyttyä lainan uusimisen ehdot voivat pahimmassa tapauksessa heikentyä. Eläkeuran alkuvuosina ei välttämättä ole tiedossa miten kulutustottumuksen tulevat kehittymään tai mitä hoivakuluja on tulossa. Puhtaasti kulutukseen käytettävissä olevien varojen lisäämiseksi käänteisen asuntolainan ottamisessa kannattaa käyttää suurta harkintaa. Aikaisemman kulutustason ylläpitäminen käänteisen asuntolainan avulla ei tunnu järkevältä, mikäli se estää kulutustottumusten sopeuttamisen muuttuneeseen tulotasoon.

lökkäämpi, vähintään 75 vuotta täyttänyt, eläkeläiskotitalous saattaisi hyötyä asuntovapauttamisesta esimerkiksi rahoittamalla lainalla sellaisten ylimääräisten hoivapalveluiden ostamista, jotka parantavat elämänlaatua ja helpottavat omatoimista asumista tutussa kodissa.

Voitaneen ajatella käänteisen asuntolainan sopivan parhaiten noin 75 vuotta täyttäneille, jolloin 10 vuoden laina-ajan päättyessä lainanottaja on jo varsin iäkäs. Lainaa uudistettaessa elinajanodote suurella todennäköisyydellä toteutuu ja käänteisen asuntolainan alkuperäinen tarkoitus täyttyy. Käänteisen asuntolainan vakuutena oleva asunto myydään ja laina maksetaan pois velallisen kuoltua tai muutettua asunnosta muualle terveydentilan heikentymisen vuoksi. Maltillisesti arvostettu asunnon vakuusarvo riittää todennäköisesti lainapääoman pois maksamiseen eikä asunnon arvon kehityksellä ole velallisen näkökulmasta merkitystä.

Kulutusmahdollisuuksien parantaminen käänteisellä asuntolainalla on parhaiten toteutettavissa Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai OP ryhmän tarjoamilla lainatuotteilla. Molemmat pankit tarjoavat mahdollisuutta nostaa lainaa ennalta määrättyissä erissä. Suomen Hypoteekkiyhdistys siirtää varoja velallisen käyttöön neljännesvuosittain ja OP ryhmä maksaa sovitun summan kerran kuukaudessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lainan etuna on muita pankkeja pidempi laina-aika, laina- ajaksi voida sopia lähtökoh-

taisesti 20 vuotta. OP ryhmän lainassa etuna on korkojen maksutapa. Lainan korot liitetään lainapääomaan eivätkä näin ollen pienennä lainan ottaneen kotitalouden käyttöön jääviä varoja vaikka lainan viitekorko lähtisi nousuun.

9 Käänteisen asuntolainan hyödyntäminen perinnönjaon verosuunnittelussa

Tässä kappaleessa arvioidaan voiko käänteistä asuntolainaa ja sen avulla vapautettavaa asuntovarallisuutta hyödyntää perinnönjaon verosuunnittelussa.

Yleisessä keskustelussa pohditaan lähinnä eläkeläisten asuntovarallisuuden purkamista mahdollisuutena kasvattaa taloudellista liikkumavaraa lakisääteisten eläkemaksujen lisäksi. Eläkeläiskotitalouksien tulotaso, nettovarallisuus ja tarpeet kuitenkin vaihtelevat. Suomalaiset ovat perhekeskeisiä, perheellisillä kotitalouksilla on usein vahva perinnönjättömotiivi ja omaisuutta halutaan jättää tuleville sukupolville. Asuntoon sitoutuneen pääoman kuluttaminen kokonaan tai osittain ennen kuolemaa vapauttaa jälkeläiset perintöverosta (Määttänen & Valkonen 2008, 20) Varallisuuden purkaminen jo elinaikana ja verotuksen huomioiminen kiinnostaa kotitalouksia, joissa tulotaso koetaan riittäväksi ja taloudella on pääasiallisen kodin lisäksi myös muuta varallisuutta. Tällaisissa kotitalouksissa käänteistä asuntolainaa voitaisiin käyttää myös verosuunnittelun välineenä. Käänteisen asuntolainan avulla voidaan vapauttaa asuntovarallisuutta ja hyödyntää verottajan säätämää pienten lahjoitusten verovapautta sekä vähentää kuolinpesän tulevaa laskennallista arvoa.

Osalla suomalaisista kotitalouksista on pääasiallisessa käytössä olevan kodin tai kesämökin lisäksi myös muuta asuntovarallisuutta. Valtakunnallisen vuokranantajien ja asunnonomistajien etujärjestön, Suomen Vuokranantajat ry:n laskelmien mukaan Suomessa on noin 265 000 yksityistä vuokranantajaa. Kotitalouksilla, joilla on sijoitusvarallisuutta, on usein halu tai tarve tehdä perintöverosuunnittelua. Varallisuuden lahjoittaminen ensimmäisen veroluokan perillisille (lähiomaiset) ennalta harkituissa pienissä erissä ja pitkällä aikavälillä on yksittäiselle kotitaloudelle helppo tapa tehdä verosuunnittelua. Lahjoituksia voi antaa sellaisissa erissä, ettei lahjaveroa mene lainkaan tai menee vain vähän. Alle 4 000 euron lahjat ovat verovapaita. Verovapautta koskee kolmen vuoden sääntö eli saman lahjoittajan kolmen vuoden aikana samalle

lahjansaajalle antamat lahjat lasketaan yhteen. Kolmen vuoden määräaika lasketaan lahjoitusten todellisten päivämäärien perusteella. (Suomen Pörssisäätiö 2015).

Verottajan käytännön mukaan asunto-osakkeen tai kiinteistön arvosta ei voi lahjoittaa tietyn euromäärän (esimerkiksi 3 999 euron) suuruista osaa. Asunto-osakkeen tai kiinteistön voi lahjoittaa vain kokonaan tai osittain (esimerkiksi $\frac{1}{4}$). (Verohallinto 2016c). Sijoitusasunnon voi myydä ja myynnistä saadut varat voi antaa perillisille ennakkoperintönä tai lahjana. Tällöin eteenpäin vuokratusta sijoitusasunnosta jää mahdollinen vuokratuotto saamatta. Käänteisen asuntolainan avulla sijoitusasunnon omistaja voi jakaa sijoitusasuntoon sitoutunutta pääomaa perillisille ennen kuolemaa hyödyntämällä pienten alle 4 000 euron lahjojen varovapautta ja samanaikaisesti ansaita pääomatuloa vuokratulon muodossa. Lisäksi kotitalous voi vähentää käänteisen asuntolainan korot verotuksessa, koska asunnon vuokraaminen on tulonhankkimistoimintaa.

Rahoituslaitosten nykikäytännön mukaan käänteisen asuntolainan voi kohdistaa myös kotitalouden omistamaan sijoitusasuntoon, joka on vuokrattu eteenpäin. Sijoitusasunnon tulee olla velaton ja tapauskohtaisesti täyttää pankkien vakuuskohteelle asettamat vaatimukset. Perinnönjättäjän kuoleman jälkeen toimitettavassa perintöverotuksessa ja perinnönjaossa sijoitusasuntoon kohdistuva laina vähentää kuolinpesä varallisuutta ja täten myös maksuun tulevia perintäveroja. Kuolinpesän ratkaistavaksi jää myydäänkö lainan vakuutena oleva asunto vai kattaako kuolinpesä lainan takaisinmaksun muista varoista. Käänteisen asuntolainan käyttäminen asuntovarallisuuden jakamiseen ennakolta kannattaa lahjoittajan kuitenkin ottaa huomioon verottajan säännökset ennakkoperinnöstä. Rintaperilliselle, kuten lapselle tai lapsenlapselle, annettua lahjaa pidetään pääsääntöisesti ennakkoperintönä (ennakkoperintö oletama). Jos kaikki rintaperilliset ovat saaneet samansuuruiset lahjat tai lahja on annettu ainoalle rintaperilliselle, verotusta toimitettaessa voidaan yleensä olettaa, että lahjoja ei ole tarkoitettu ennakkoperinnöksi. Lahjanantaja voi erikseen määrätä esimerkiksi lahjakirjassa, että lahjaa ei oteta huomioon ennakkoperintönä. (Verohallinto 2016d.)

Esimerkin avulla arvioidaan käänteisen asuntolainan hyödyntämistä perinnönjaon ennakoinnissa ja verosuunnittelussa:

Eläkkeellä oleva kotitalous omistaa 150 000 euron arvoisen asunto-osakkeen, joka on ns. velaton sijoitusasunto. Pankki hyväksyy käänteisen asuntolainan vakuudeksi puolet asunnon arvosta. Asiakas nostaa 72 000 euroa käänteistä asuntolainaa. Laina-aika on 10 vuotta. Asunto on vuokrattu ja asunnon nettomääräinen vuokratuotto takaa riittävän taloudellisen jouston lakisääteisten eläkemaksujen lisäksi. Kotitaloudella on yhteensä

kuusi rintaperillistä (kaksi lasta ja neljä lapsenlasta). Lahjoittamalla kullekin rintaperilliselle 3 999 euroa kolmen vuoden välein lainan nostamisesta kotitalous voi lahjoittaa lähes koko lainasumman (71 982 euroa) eli puolet asunnon arvosta perillisille verovapaasti. Laina-ajan päätyttyä laina voidaan uudistaa tai asunto voidaan myydä.

Tässä ajatusmallissa perinnönjättäjän katettavaksi jäävät käänteisen asuntolainan korkokulut. Asunnon vuokraaminen on tulonhankkimistoimintaa ja käänteisen lainan korot oikeuttavat verovähennyksiin asunnon vuokratuotoista. Useimmat käänteistä asuntolainaa tarjoavat pankit tarjoavat tällä hetkellä mahdollisuutta yhdistää käänteiseen asuntolainaan tilin, jolle pankki maksaa talletuskorkoa saman verran kuin asiakas maksaa lainakorkoa. Tämä vähentää kokonaiskorkokustannuksia, koska lainanottaja maksaa korkoa vain käyttämästään lainasta. Korkokulut kasvavat sen sijaan laina-ajan loppua kohden. Lisäksi tilille maksettava korko on pääomaveron alaista tuloa. Käänteiset asuntolainat ovat sidottuja pankkien omiin prime-korkoihin. Riippuu yleisistä korkotason muutoksista, vuokratuotosta, perinnönjättäjän halukkuudesta tukea perillisiään ja pesän varallisuuden kokonaismäärästä, onko vaihtoehto taloudellisesti kannattava. Nykyisellä matalalla korkotasolla pesän varallisuuden jakaminen ennakolta on huomioimisen arvoista ja mahdollistaa varallisuuden jakamisen myös suoraan lapsenlapsille ilman erillistä testamenttia.

Tässä yhteydessä tulee mainita että samoin edellä mainituin edellytyksin kotitalous voi jakaa pääasiallisessa käytössä olevaan asuntoon sidottua varallisuutta verovapaasti rintaperillisilleen. Vaihtoehto ei kuitenkaan ole yhtä hyvin hyödynnettävissä siihen liittyvien riskien vuoksi. Kotitaloudella tulisi olla selkeä suunnitelma lainan maksamiseksi, mikäli kotitalous haluaa laina-ajan päätyttyä jatkaa asumista samassa asunnossa. Huomioitavaksi tulee tässäkin vaihtoehdossa lainanottajan elinajan odote sekä korkotasojen muutokset. Laina uudistaminen ei välttämättä ole taloudellisesti mahdollista.

10 Yhteenveto ja johtopäätökset

Opinnäytetyössä haluttiin selvittää voiko Suomessa tarjolla olevien Käänteisten asuntolainatuotteiden avulla vapauttaa eläkeläiskotitalouden omistuksessa olevalla asuntovarallisuudella kattaa asumiskustannuksia ja parantaa kulutusmahdollisuuksia eläketulon lisänä. Vertailukohdaksi otettiin Yhdysvalloissa yli 62 vuotiaille suunnatut HECM-lainat, koska käänteinen asuntolainatuote on kehitetty alun perin Yhdysvalloissa.

Suomalaisten kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta yli puolet koostuu oman varsinaisen asunnon arvosta. Työ- ja kansaneläkkeet ovat eläkeläiskotitalouksien tärkein tulonlähde. Omistusasunnon osuus kokonaisvarallisuudesta on merkittävä, ja se on tulkittu perinteisesti vanhuuden turvaksi. Ikääntyneiden asuntovarallisuuden vapauttamista kulutuksen tai hoivan rahoittamiseksi on tutkittu melko paljon. Omia tutkimuksiaan aiheesta ovat julkaisseet mm. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, Pellervon taloustutkimus, Kalevi Sorsa-säätiö, Suomen Pankki ja Finanssialan Keskusliitto.

Yhdysvalloissa kehitettiin 1980-luvulla käänteinen asuntolainatuote, jonka avulla pientuloiset eläkeläiskotitalous voi vapauttaa asuntovarallisuuttaan kulutukseen ja samalla jatkaa asumistaan työikäisenä säästämässään asunnossa. Rahoitustuotteen peruseriaatteena on, että ikääntynyt kotitalous voi asettaa velattoman omistusasuntonsa lainan vakuudeksi ja maksaa laina-aikana lainapääomasta ainoastaan korkoa. Nostamalla käänteistä asuntolainaa ennalta sovituissa erissä tai kertamaksuna vapautuu kotitaloudelle lisätuloa eläketulon oheen. Käänteisessä asuntolaissa velallisella säilyy asunnon hallintaoikeus ja oikeus asua asunnossaan niin kauan kuin asuntoa käytetään pääasiallisen kotina.

Käänteisen asuntolainan alkuperäisajatus, asuntovarallisuuden vapauttaminen kulutukseen elinaikana, on kiinnostava. Ajatusmalli sisältää pitkän tai elinaikaisen lainaajan ja valtion tuella suojatun elinikäisen mahdollisuuden jatkaa asumista omassa kodissa. Mahdollisuus vapauttaa varallisuutta käyttöön vähitellen tuo turvaa ja taloudellista liikkumavaraa eläketulon lisäksi. Suomalaisten pankkien käänteiset asuntolainat, kirjaviiden lainaehdoineen ja lyhyine laina-aikoina, ovat kuitenkin etäännyneet rahoitustuotteen mallina olevista HECM-lainoista. Erityisesti näen ongelmallisena lyhyet 10 vuoden laina-ajat, jotka altistavat eläkeläiskotitalouden ennalta vaikeasti hahmotettavaan tilanteeseen laina-ajan päättyessä. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Käänteinen asuntolaina ja OP ryhmän Käänteinen laina vastaavat lainaehdoiltaan eniten HECM-lainoja, ja lisäksi näiden lainojen lainaehdot ovat kotitalouden näkökulmasta käyttökelpoisimmat. Suomen Hypoteekkiyhdistys tarjoaa pisintä laina-aikaa ja OP ryhmän käänteisessä lainassa korot lisätään lainapääomaan, jolloin kuukausittain käyttöön vapautuva pääoman on ennakoitavissa eikä ole näin ollen riippuvainen korkotason muutoksista.

Opinnäytetyössä ei varsinaisesti ollut tavoitteena pohtia käänteistä asuntolainaa sijoitusasunnon omistajan näkökulmassa. Käänteisten asuntolainojen korkojen veroväh-

nyskohtelua selvitettäessä kuitenkin syntyi oivallus, että sijoitusasunnon omistaja voi käänteisen asuntolainan avulla vapauttaa asuntovarallisuuttaan jo elinaikaan kulutukseen asunnosta saatavan vuokratulon lisäksi, eli sijoitusasunnosta saatava taloudellinen hyöty kasvaa. Asunnon ollessa vuokrattuna voi käänteisen asuntolainankorot vähentää verotuksessa ja kotitalous voi hyödyntää vapautuvaa varallisuutta halutessaan myös perinnönjaon ennakkoinnissa ja suunnittelussa.

Yhdysvalloissa lainsäätäjät vakiinnutti käänteisen asuntolainatuotteen vuonna 1987 ja helpotti sen myöntämistä liittämällä siihen liittovaltion myöntämän luottovakuuden. Luottovakuus vastaa Suomessa käytössä olevaa valtioneuvoston takauksia. Yhdysvalloissa käänteisten asuntolainojen ns. HECM-lainojen standardisoidut lainaehdot ja lainoihin liittyvät valtioneuvoston takaukset antavat lainanantajalle turvaa ja lisäävät lainaottajien kiinnostusta käänteisiin lainoihin. Vaikka Suomessa tarjolla olevat käänteiset asuntolainatuotteet on muokattu HECM-lainoista, tuotteista puuttuu kolme merkittävää ominaisuutta: valtion takaus, pitkät tai elinikäiset laina-ajat sekä muut yhdenmukaiset lainaehdot.

Suomalaisten pankkien tällä hetkellä tarjoamien käänteisten asuntolainojen kytkeminen lainan yhteyteen avattavan tilin luottolimiitiksi tekee kuukausittaisten kustannusten ennalta hahmottamisen vaikeaksi. Yhdessä erässä nostettava lainasumma ei puolestaan ole välttämättä käyttökelpoinen tapa nostaa lainaa kulutusmahdollisuuksien parantamiseen pitkällä aikavälillä. Standardisoidut lainaehdot erityisesti lainan nostotavoille Yhdysvaltalaisen mallin mukaan muuttaisivat käänteisen asuntolainatuotteen helpommin ymmärrettäväksi. Eläkeläiskotitalouden olisi helpompaa ennakoida lainan korkokustannuksia ja käyttöön jäävää tulovirtaa. Lisäksi tuotteen yhteneväiset lainaehdot asuntolainojen tapaan selventäisivät kotitalouksille käänteisen asuntolainan käyttötarkoitusta vanhuudenaikaisten menojen kattamiseen ja tekisivät tuotteesta kiinnostavamman vaihtoehdon eläkeläiskotitalouksille.

On selvää, että pankit rajaavat riskiään myöntämällä käänteisiä lainoja vain pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa ja pääasiassa sijainniltaan hyviltä asuinalueilta. Nykyiset vakuuskohteiden arvotuskriteerit rajaavat pois eläkeläiskotitaloudet, jotka ovat työuransa aikana onnistuneet säästämään velattoman omistusasunnon mutta jonka sijainti ei ole paras mahdollinen pankkien näkökulmasta. Todennäköisesti nämä eläkeläiskotitaloudet ovat samoja, joiden keskimääräinen kokonaiseläke asettuu eläketulonsaajien mediaanitulon tasolle tai sen alapuolelle.

Käänteisten asuntolainamarkkinoiden kehittymisen esteenä Suomessa on todennäköisesti valtion takauksen puuttuminen. Valtiontakauksen käyttö hyödyntäisi etenkin pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten ulkopuolella asuvia eläkeläiskotitalouksia. Valtiontakauksen käyttöön otolle käänteisissä asuntolainoissa saattaisi olla myös aluepoliittisia perusteita ja se lisäisi lainantuotteen suosiota valtion tukeman asp-järjestelmän tapaan.

Aivan viimeaikoina on julkinen keskustelu vilkastunut eläketurvan riittävydestä. Väestön keskimääräinen elinajanodotus on pidentynyt ja vanhuusajan hoivan rahoittamista halutaan siirtää yksilön omalle vastuulle. Varttuneet kotitaloudet, joilla on kuitenkin eläkkeelle siirtymiseen vielä aikaa, voisivat hyvissä ajoin ennakoida asumisratkaisujaan myös käänteisen asuntolainan näkökulmasta. Kodin vaihtaminen ajoissa sellaiseen asuntoon, joka todennäköisesti hyväksytään käänteisen asuntolainan vakuudeksi, voisi antaa lisäturvaa tulevan eläketulon oheen. Jos valtio osallistuisi käänteisten asuntolainan tukemiseen myöntämällä luottovakuutuksen asp-lainojen tapaan, saattaisi se lisätä käänteisten asuntolainojen kiinnostavuutta ja käyttöä tulevaisuudessa.

Lähteet

- Aktia 2016. Henkilöasiakkaat. Käänteinen asuntolaina.
[Http://www.aktia.fi/fi/lainat/kaanteinen-asuntolaina](http://www.aktia.fi/fi/lainat/kaanteinen-asuntolaina). Luettu 23.1.2016.
- Alavalkama, Satu 2016. Veronmaksajain keskusliitto. Taloustaito, Bonus 6. Verotieto Oy. Kenelle sopii käänteinen asuntolaina.
[Http://tabletti.taloustaito.fi/lue/bonus-6/kansi-7](http://tabletti.taloustaito.fi/lue/bonus-6/kansi-7). Luettu 26.3.2016.
- Bishop, Tonja & Shan, Hui 2008. Reverse mortgages: A closer look at HECM loans. The National Bureau of Economic Research. Cambridge, MA.
www.nber.org/.../ag/rrc/08-Q2%20Bishop,%20Shan%20FINAL.pdf. Luettu 22.1.2016
- Danskebank 2016. Kotilaina.
[Http://danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Asuntolainat/Pages/kotilaina.aspx](http://danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Asuntolainat/Pages/kotilaina.aspx)
 Luettu 23.1.2016.
- Eläketurvakeskus 2016a. Eläkkeensaajien keksimääräiset eläkkeet
[Http://www.etk.fi/elakejarjestelmat/suomi/elakkeensaajien-kokonaistulot/keskimaaraiset-elakkeet/](http://www.etk.fi/elakejarjestelmat/suomi/elakkeensaajien-kokonaistulot/keskimaaraiset-elakkeet/). Luettu 30.3.2016.
- Eläketurvakeskus 2016b. Eläkeuudistuksen keskeisiä kohtia.
[Http://www.elakeuudistus.fi/uudistuksen-sisalto.html](http://www.elakeuudistus.fi/uudistuksen-sisalto.html). Luettu 30.3.2016.
- Eläketurvakeskus 2016c. USA:n eläkejärjestelmä.
[Http://www.etk.fi/elakejarjestelmat/muut-maat/yhdysvallat/](http://www.etk.fi/elakejarjestelmat/muut-maat/yhdysvallat/). Luettu 10.5.2016.
- Finanssivalvonta 2015a. Asuntolainat.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx>. Luettu 22.1.2016.
- Finanssivalvonta 2015b. Kuluttajaluotot.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Kuluttajaluotot/Pages/Default.aspx>. Luettu 30.1.2016.
- Finanssivalvonta 2014c. Asuntolainat. Riskien arvioiminen.
[Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Riskien_arvioiminen.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Riskien_arvioiminen.aspx). Luettu 22.1.2016.
- Finanssivalvonta 2014a. Korot, kulut ja lyhennystavat vaikuttavat kokonaiskustannuksiin.
[Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Korot/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Korot/Pages/Default.aspx). Luettu 22.1.2016.
- Finanssivalvonta 2014b. Asuntoon ja lainaan liittyviä riskejä.
[Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Muita_riskeja.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Muita_riskeja.aspx). Luettu 22.1.2016
- Honkkila, Juha 2015. Tieto & trendit – Talous ja hyvinvointikatsaus 5/2015. Tilastokeskus.
[Http://tietotrendit.stat.fi/mag/article/147/](http://tietotrendit.stat.fi/mag/article/147/). Luettu 26.3.2016.
- Huopio, Mikko 2015. Suomen Hypoteekkiyhdistys. Vakuusarvolla on väliä - Aikapommi tikittää. [Http://www.hypo.fi/vakuusarvolla-on-valia-aikapommi-tikittaa](http://www.hypo.fi/vakuusarvolla-on-valia-aikapommi-tikittaa)
 Luettu 27.3.2016.

Kilpailu- ja Kuluttajavirasto 2016. Luoton enneaikainen takaisinmaksu.
[Http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Maksut-laskut-perinta/luotot/luoton-ennenaikainen-takaisinmaksu/](http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Maksut-laskut-perinta/luotot/luoton-ennenaikainen-takaisinmaksu/). Luettu 23.1.2016.

Kinnunen, Helvi & Mäki-Fränntti, Petri 2015. Suomen Pankki 2015. Euro ja Talous. Kotitaloudet yhä enemmän tulonsiirtojen varassa.
[Http://www.eurojatalous.fi/fi/2015/3/kotitaloudet-yha-enemman-tulonsiirtojen-varassa/](http://www.eurojatalous.fi/fi/2015/3/kotitaloudet-yha-enemman-tulonsiirtojen-varassa/)
Luettu 23.3.2016.

Määttänen, Niku & Valkonen, Tarmo 2008. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos. Ikääntyneiden varallisuus ja muuntaminen kulutukseksi.
[Http://www.etla.fi/julkaisut/dp1141-fi/](http://www.etla.fi/julkaisut/dp1141-fi/). Luettu 27.12.2015.

Määttänen, Niku & Valkonen, Tarmo 2013. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos. Asunnot eläkkeiksi? ETLA Raportit No 5.
[Https://www.researchgate.net/publication/235937315_Asunnot_elakkeiksi](https://www.researchgate.net/publication/235937315_Asunnot_elakkeiksi)
Luettu 27.12.2015

National Reverse Mortgage Lenders Association 2016. Your Guide to Reverse Mortgages.
[Http://www.reversemortgage.org/](http://www.reversemortgage.org/) Luettu 27.3.2016

Nordea 2016a. Tietoa Nordeasta. Nordea prime-koron historiatiedot.
[Http://www.nordea.fi/tietoa-nordeasta/tietoa-nordeasta/korot.html](http://www.nordea.fi/tietoa-nordeasta/tietoa-nordeasta/korot.html). Luettu 23.1.2016.

Nordea 2016b. Asuntojousto.
<http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asuntojousto.html>.
Luettu 23.1.2016

U.S. Department of Housing and Urban Development. FHA Reverse Mortgages (HECMs) for Seniors 2016.
[Http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome). Luettu 27.3.2016

OP Osuuskunta 2016. Henkilöasiakkaat. Käänteinen laina.
[Https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/kulutustuotot/kaanteinen-laina?id=20350&srcpl=8](https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/kulutustuotot/kaanteinen-laina?id=20350&srcpl=8). Luettu 23.1.2016

Puhtila, Anna. Käänteiset asuntolainat Suomessa. Maankäyttö 2/2015.
[Http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk215/mk215_1827_puhtila.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk215/mk215_1827_puhtila.pdf). Luettu 23.2.2016.

Puhtila, Anna 2014. Aalto-yliopisto. Insinööritieteiden korkeakoulu. Käänteinen asuntolaina ja -kauppa Suomessa pankkien näkökulmasta. Kandidaatintyö. Luettu 23.1.2016.

Rantala, Juha & Riihelä, Marja 2016. Montako senttiä on eläkeläisen euro? Työeläkelehti 1/2016.
[Http://tyoelakelehti.fi/digilehti/012016/asiantuntija-montako-senttia-on-elakelaisnaisen-euro](http://tyoelakelehti.fi/digilehti/012016/asiantuntija-montako-senttia-on-elakelaisnaisen-euro). Luettu 23.2.2016.

Redstone, Gerald H. 2010. Reverse mortgages: background and issues. Financial institutions and services. Nova Science Publishers. New York, NY.

Suomen Hypoteekkiyhdistys 2016. Hypon käänteinen asuntolaina.
[Http://www.hypo.fi/lainat/kaanteinen-asuntolaina/](http://www.hypo.fi/lainat/kaanteinen-asuntolaina/). Luettu 23.1.2016.

Suomen Pankki 2015a. Rahalaitokset. Vuosikatsaus 2014.
http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/rahalaitokset/Documents/Rahalaitokset_vuosikatsaus_2014.pdf. Luettu 15.3.2016

Suomen Pankki 2016b. Euribor*-korot ja Eonia*-korko, kuukauden keskiarvo.
[Http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina-_ja_hallinnolliset_korot_euribor_korot_short_fi.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina-_ja_hallinnolliset_korot_euribor_korot_short_fi.aspx). Luettu 15.5.2016.

Suomen Pörssisäätiö 2015. Sijoittajan vero-opas 2015. Lahjoitukset pienissä erissä.
[Http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/vero_opas_2015_final3_web1.pdf](http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/01/vero_opas_2015_final3_web1.pdf). Luettu 22.1.2016.

Tilastokeskus 2013. Suomen virallinen tilasto (SVT): Kotitalouksien varallisuus [verkkojulkaisu]. 2. Oma asunto keskeisin kotitalouksien varallisuuserä. Helsinki.
[Http://www.stat.fi/til/vtutk/2013/vtutk_2013_2015-04-01_kat_002_fi.html](http://www.stat.fi/til/vtutk/2013/vtutk_2013_2015-04-01_kat_002_fi.html).
Luettu 26.3.2016.

Verohallinto 2016 a. Asuntolainan korkovähennys.
[Http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys)
Luettu 22.1.2016.

Verohallinto 2016 b. Korko tuloverotuksessa.
[Https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Korko_tuloverotuksessa\(9667\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Korko_tuloverotuksessa(9667)). Luettu 22.1.2016

Verohallinto 2016c. Lahja. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja). Luettu 22.1.2016.

Verohallinto 2016d. Perinnönjättäjältä saadut lahjat. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnonjattajalta_saadut_lahjat\(10785\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnonjattajalta_saadut_lahjat(10785)). Luettu 22.1.2016.