



Opas asuntolaina ja hakemisen vaatimukset

Opiskelijan Juuso Lahtinen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Amk-opinnäytetyö 2022

Liiketalouden tutkinto

Tiivistelmä

Tekijä(t) Juuso Lahtinen
Tutkinto Esim. Tradenomi,
Raportin/Opinnäytetyön nimi Opas asuntolaina ja hakemisen vaatimukset
Sivu- ja liitesivumäärä 26 + Liite
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoitus on tuoda tietoon asuntolainan perusteita raportin sekä oppaan muodossa. Asuntolainan hakeminen ja myöntämiseen liittyy useita eri käsitteitä, joista sen hakijan on hyvä tietää jo etukäteen. Varautuminen asunnon hankintaan ja sen jälkeiseen elämään on suuressa merkityksessä asunnon oston osalta. Asuntolaina käsittää useita eri termejä, käsitteitä sekä eri kriteereitä, joista lainan hakijan on hyvä ottaa selvää jo ennen sen hakemista. Tämä auttaa erittäin suuresti koko prosessin läpi viemisessä. Opinnäytetyön tarkoitus on esittää tärkeimmät kiintopisteet niin asuntolainaan liittyen kuin mitä sen hakeminen vaatii.</p> <p>Opinnäytetyö koostuu kahdesta osuudesta. Teoria osuus alkaa peruskäsitteistä, asuntolainasta, lainakatosta sekä myös kertomalla siitä kuinka tärkeää asuntolainan kilpailuttaminen on. Opinnäyte jatkuu systemaattisesti eteenpäin ja tuo koko aika enemmän ja enemmän käsitteistöä tämän lukijalle, joka suurella todennäköisyydellä on asuntolainan hakija. Toinen osuus koostuu oppaasta. Tämä kokoaa raportti- osuuden tärkeimmät kohdat yhdeksi helppo lukuseksi oppaaksi.</p> <p>Opinnäytetyön tärkein tarkoitus on koota asuntolainan sekä sen hakemisen tärkeimmän peruseriaatteet yhdeksi. Pyrkiä kertomaan mitä tarvitsee ottaa huomioon jo ennen asunnon ostamista, laittaa sen hakijat jo ajattelemaan mitä häneltä vaaditaan, mitä hänellä tulee olla ennen lainan hakemista, jotta asunnon hankinta prosessista tulee jouhevampi ennen kaikkea lainan hakijalle itselleen.</p>
Asiasanat Asuntolaina, korko, vakuudet, lyhennystavat, lainan takaisinmaksu.

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön aihe ja lähtökohdat	1
1.2	Opinnäytetyön tavoite ja rakenne	2
2	Asunnon rahoittaminen lainalla	3
2.1	Asuntolaina	3
2.2	Lainakatto	5
2.3	Asuntolainan kilpailuttaminen	6
3	Säästäminen	7
3.1	Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä	7
3.1.1	ASP-tili	8
3.1.2	Korkotuki, lisälaina ja valtiontakaus	9
4	Lainan vakuudet	11
4.1	Garantia	11
4.2	Valtiontakaus	12
4.3	Luottotakaus	12
5	Rahoituksen takaisinmaksu	13
5.1	Muuttuva annuiteetti	13
5.2	Tasaerä	14
5.3	Tasalyhennys	14
5.4	Kertalyhenteinen eli bullet-laina	15
5.5	Asuntolainan korot	15
5.6	Asuntolainatuotteet	16
5.7	Korkokatto ja kiinteä korko	17
6	Opas	19
7	Pohdinta ja johtopäätökset	21
	Lähteet	23
	Liitteet	26
	Liite 1. Opas asuntolaina ja hakemisen vaatimukset	26

1 Johdanto

Asunnon hankinta oli sitten kysymyksessä ensiasunto tai vaikka kymmenes asunto on suuri investointi ja vielä suurempi päätös omassa elämässä. Asunnon hankintaan vaaditaan useimmiten ulkopuolista rahoitusta. Vuoden 2020 mukaan suomalaisilla kunnilla oli velkaa keskimäärin 227 % siitä, minkä verran heidän rahatulonsa olivat. Viimeisten vuosien aikana vauhti on vain kiihtynyt. Pääkaupunkiseudulla on suurimmat asuntovelat ja siellä nämä ovat keskimäärin miltei 150 000 €. (Tilastokeskus 2021). Viime vuodet ovat kiihdyttäneet suomalaisten velkaantumista, kun korot ovat olleet matalalla. Vuoden 2022 aikana ollaan kuitenkin uuden edessä, kun viitekorot ovat kääntyneet positiivisen puolelle ja vain jatkavat nousuaan. (Viitekorkojen nousu).

Tämän opinnäytetyön tärkein idea on ollut koota tärkeimmät peruskäsitteet yhteen ja kertoa, mitä asunnon hankkijan on hyvä tiedostaa sekä mitä häneltä vaaditaan. Kaikille ei ole mahdollista hankkia asuntoa hetken ajatuksen perusteella, vaan joidenkin kohdalla asunnon hankinta kestää vuosia. Säästäminen kannattaa aloittaa hyvissä ajoin jo ennen kuin asunnon hankinta on edes mielessä. Muita mietittäviä asioita asunnon hankinnan konkretisoituessa ovat maksukyvyn turvaaminen tulevaisuudessa, lainan korot, sekä vakuudet ja lyhennystavat.

1.1 Opinnäytetyön aihe ja lähtökohdat

Opinnäytetyön aiheena on tarkastella asuntolainaa ja sen myöntämisen vaateita hieman tarkemmin. Tarkoituksena on koota yhteen asuntolainan peruskäsitteet, mitä tulee ottaa huomioon asuntolainaa hakiessa, mitä sen hakeminen vaatii ja mitä asioita tarvitsee miettiä ennen asunnon ostamista kuten myös laina-aikana. Näiden pohjalta on luotu opas, joka kiteyttää ja kokoaa raportin laajemman katselmuksen yhdeksi helppo lukuisaksi oppaaksi. Asunnon hankkimisen voi aloittaa vain kävelemällä pankkiin tai täyttämällä lainahakemuksen hetken mielihoiteesta, mutta se ei ole lähtökohtaisesti ideaali tilanne. Opinnäytetyön aihe valikoitui mielenkiinnosta rahoitusmarkkinoita ja tarkemmin ottaen asuntolainoja kohtaan.

Velkaantuminen ja asuntolainojen määrä ovat nousseet reilusti viimeisten vuosien aikana, johtuen pitkältä negatiivisista koroista sekä asuntojenhintojen noususta. Asuntolainat ovat erittäin halpoja historiaan peilaten. Suomalaisten velkaantuminen on ollut niin suurta, että loppuvuodesta 2021 tehtiin muutos lainakattolakiin, jonka myötä omarahoituksen tai ulko-

puolisten vakuuksien määrää nostettiin 15 %. Tällä pyritään hieman rahoittamaan velkaantumista. Näin ollen säästöjen eli omarahoituksen sekä mahdollisten omien vakuuksien painoarvo vain kasvaa ja ovat näin ollen merkittävässä roolissa asuntoa hankittaessa. Ennen unelma asunnon löytymistä on hyvä hoitaa laina-asiat kuntoon eli saada lainalupaus, jotta voit oikean asunnon tullessa kohdalle jättää siitä heti sitovan ostotarjouksen.

1.2 Opinnäytetyön tavoite ja rakenne.

Opinnäytetyön tavoitteena on koota yhteen asuntolainaan sekä sen myöntämiseen liittyvät tärkeimmät kriteerit ja peruseriaatteet, samalla luoda jokaiselle asunnon ostajalle hyvä valmius asunnon ostoa sekä lainan hakemista varten. Kuten on todettu, että asuntolainan ja asunnon hankkiminen on suuri investointi ja päätös, vaatii se myös suunnitelmallisuutta sekä tietoisuutta sen osalta mitä onkaan tekemässä. Samat lainalaisuudet pätevät niin ensiasunnon ostajaan kuin myös henkilöön, joka ostaa viidettä asuntoa.

Opinnäytetyössä käytetään lähteinä suurimmat osaksi pankkien omia sivuja, jotka lainan myöntävätkin, mutta myös uutisia, artikkeleita sekä valtionkonttorin hyvää tietopakettia. Opinnäytetyö on pyritty rakentamaan ja jäsentämään niin, että se kulkee järjestelmällisesti eteenpäin, aloittaen ihan perusteista ja koko ajan tuomalla hieman lisää tietoa sen lukijalle. Työ aloitetaan ihan siitä mitä ja mikä on asuntolainan ja päätetään siihen, miten asuntolainaa voidaan turvata, kuten myöskin samalla asiakkaan tulevaisuutta. Näiden välissä käydään läpi kaikki muu mikä liittyy olennaisena asuntolainaan kuten vakuudet, lyhennystavat, korot ja niin edelleen.

2 Asunnon rahoittaminen lainalla

Oman kodin hankintaan kannatta aloittaa valmistautumaan jo hyvissä ajoin ennen sen ostamista. Asunnon hankinta on aina suuri asia jokaisen ihmisen elämässä ja sen osalta on monia asioita, joita on hyvä miettiä jo ennen kuin asunto on ostettu. Lainan ottaminen on suuri vastuu, joka sinun lähtökohtaisesti tulee itse kantaa, joko yksin tai mahdollisesti puolison kanssa. Asuntolainat ovat suuria sekä laina-ajat pitkiä. Näin ollen lainan hakijan tulee miettiä tulevaisuuttaan ennen kaikkea talouden osalta, sillä laina-ajat ovat pitkiä.

Omaa talouttaan on siis hyvä miettiä jopa 10- 15 -vuotta eteenpäin. Tuona aikana oma taloustilanne saattaa muuttua huomattavasti tai korot voivat nousta merkittävästi, jotka näin ollen vaikuttavat myös otetun lainan takaisinmaksuun. On siis hyvä olla lähtökohtainen suunnitelma, miten lainan ottaja varmistaa sen, että hän pystyy maksamaan lainaa takaisin pankille koko laina-ajan. Sama pätee myös siinä tapauksessa, mikäli korot lähtevät yläläättään nousuun, mitä ne ovat jo tehneetkin muutaman kuukauden ajan. Tämä on uusi asia lainan ottajille, sillä korot ovat olleet jo pitkään miinuksella ja näin ollen korkojen vaikutuksesta lainan takaisin maksuun ei ole tarvinnut miettiä. Nyt kun korot ovat lähteneet nousuun, nousee myös laina-asiakkaiden lainanlyhennykset, riippuen tietysti lyhennystavasta.

Näiden ja muidenkin riskien minimoimiseen auttaa riittävä suunnittelu talouden säilyttämisen osalta sekä myös oman talouden turvaaminen säästöillä.

Tässä luvussa käsitellään asuntolainaa sekä mitä pankki vaatii asuntolainan hakijalta. Säästöt eivät ole pankin ainut edellyttämä asia vaan yleensä vaaditaan myös erinäisiä vaakuksia, jotta lainan myöntäminen on mahdollista.

2.1 Asuntolaina

Asuntolainalla tarkoitetaan täysin sitä mitä nimikin jo kertoo eli se on laina asunnon ostoa varten. Kotitalouksille asuntolaina on aina suurin velkasopimus sekä myös kaikista pitkäkestoisin. Lainan ottamiseen on yleensä muutama syy. Toinen on se, että tehdään suuria hankintoja, joihin oman talouden varat eivät riitä. Toinen syy on se, että halutaan minimoida omien varojen sitominen tiettyyn kohteeseen pitkäksi aikaa eli toisin sanoen halutaan tehdä jostain asiasta mahdollisimman tuottavaa. Jälkimmäinen näistä sopii yleensä enemmän sijoitus ja yritysmaailmaan. Seuraavassa luvussa käydään läpi asuntolainaa, joka on siis oman asunnon hankintaan käytetty lainamuoto. Lainan ottamisessa ja ennen

kaikkea asuntolainan ottamisessa on hyvä miettiä aina sitä, ettei vaaranna liikaa omaa talouttaan eli toisin sanoen täytyy miettiä mikä on sellainen lainamäärä, joka soveltuu itselleen ja siitä pystyy selviytymään koko laina-ajan. Asuntolainan hakeminen kannattaakin yleensä aloittaa sillä, että käyttää avuksi pankkien tarjoamia lainalaskureita. Näillä pystyy vertailemaan haettua lainamäärää ja sitä kuinka suureksi kuukausilyhennykset nousevat kullakin lainamäärällä. (OP opas)

Oma asunto on lähes jokaisen suomalaisen unelma, jossain vaiheessa elämää. Asunnon osto on aina hyvä sijoitus omaan tulevaisuuteen, kun on vain miettinyt riittävästi omaa talouttaan tulevaisuuteen sekä tiedostaa/ tutkii tarkkaan mitä on ostamassa. Vuokralla asuminen taas vastaavasti on erittäin helppo, turvallinen sekä huoleton vaihtoehto omaan asuntoon verrattuna.

Kuten edellä mainittiin asunnon hankinta kannattaa aina aloittaa miettimällä sitä, kuinka paljon lainaa on valmis ottamaan sekä minkä suuruinen lainan kuukausierä tuntuu itsestä hyvältä ja mahdolliselta maksaa. Pankit voivat mahdollisesti tarjota asiakkailleen huomattavasti suurempiakin lainamääriä kuin mitä itse on ajatellut, mutta aina pitää kuitenkin muistaa, että taloudessa on muitakin kuluja kuin pelkästään asuntolainan maksaminen pankille takaisin. Näin ollen hyvänä apuvälineenä on jokaisen pankin tarjoamat, suuntaa antavat asuntolainalaskurit, joilla voi helposti vertailla eri lainamäärillä ja laina-ajoilla kunkin pääoman kuukausierä ja hakea sieltä sellainen lainamäärä, jonka kuukausilyhennysten maksaminen tuntuu vielä ”hyvältä”. Tärkein kriteeri kun lainaa lähdetään hakemaan ja kun pankit sitä myöntävät on maksukyky. Luonnollisesti maksukyvyn tulee olla riittävä, jotta kukin asiakas pystyy suoriutumaan lainan takaisinmaksusta. Pankit pitävät yleensä yleisesti sääntönä, että lainan kuukausierän saisi olla maksimissaan noin 30 – 30 % nettotuloista sekä maksukyvyn tulee kestää tulevaisuudessa odottamattomat talouden notkahdukset, kuten myös olennaisena osana korkojen nousun nykyiseltä lähes nolla tasolta. (OP opas)

Lähtökohtaisesti asunnon etsintä kannattaa aloittaa täyttämällä pankille asuntolainahakemus. Tämän voi myös tehdä jo paljon ennen kuin asunto on löytynyt ja tiedossa. Lainahakemuksen täyttämällä pankit ottavat sinuun yhteyttä ja pääset keskustelemaan tarkemmin omasta tilanteesta, niin maksukyvyistä sekä vakuuksista. Ennen kaikkea lainahakemuksen täyttämällä pankit voivat tarjota sinulle lainalupausta, joka tarkoittaa sitä, että pystyt tämän jälkeen jättämään asunnosta sitovan ostotarjouksen. Ilman pankkia sitovaa lainalupausta et voi jättää kohteista sitovia ostotarjouksia, koska et vielä tiedä saatko edes rahoitusta kyseiseen kohteeseen. Asuntomarkkinoilla nopeus voi olla valttia sen osalta saatko juuri sinua kiinnostavan kohteen vai viekö joku sen nenän edestä. Näin ollen on aina hyvä ensin hoitaa laina-asiat kuntoon eli lainalupaus ja vasta tämän jälkeen lähteä etsimään sitä oikeaa kohdetta. (Lainalupaus 2017)

Lainahakemuksen tekemisen jälkeen käydään kyseisen pankin kanssa lainaneuvottelut, joissa sovitaan lainaehtoista. Neuvottelussa sovitaan myös lainamäärästä, laina-ajasta, koroista, lyhennystavoista sekä lainan vakuuksista. Lainanlyhennykset eivät ole ainoa kustannus kunkin taloudessa, joka tarvitsee ottaa huomioon, vaan kustannuksia muodostuu myös muista asioista. Näitä ovat esimerkiksi yhtiövastike, taloyhtiölaina ja mahdolliset remontit (koskee taloyhtiöitä) sekä kiinteistöverot ja kunnostustyöt (kiinteistössä, jossa remonteista ja kunnostuksista olet itse vastuussa). Näiden lisäksi on hyvä muistaa varautua säästämällä korkojen nousuun sekä mahdollisiin muihin talouden yllättäviin kuluihin.

2.2 Lainakatto

Loppuvuodesta 2021 uudistettiin lakia koskien asuntolainojen lainakattoa. Edellinen muutos lakiin tehtiin kesällä 2016. Lainakaton ainut tehtävä on rajoittaa kotitalouksien ylivelkaantumista sekä myös omalla tavallaan rajoittaa asuntolainamarkkinoita. Yksi suuri tarkoitus lainakatolla on myös liittyen rahoituslaitosten toimintaan ja tämä on juuri edistää niiden vakautta. Tämä tarkoittaa pankkien suuntaan sitä, että heidän asiakkaansa eivät ylivelkaannu eikä näin ollen heillä tule velanhoidollisia ongelmia, joka taas vuorostaan vaikuttaa suoraan pankkien vakauteen. 2021 tulleen lakiuudistuksen myötä asuntolainaa voidaan myöntää asuntolainan hakijalle 85 % ostettavan kohteen hinnasta. Muutosta edellisestä tapahtui siis 5 % eli aikaisemmin lainamäärä sai olla 90 % ostettavan kohteen hinnasta. Ensiasunnonostajalla lainakaton osuus on 95 %. Edellä mainittujen %-osuuksien ylimenevälle osuudelle tarvitsee siis asuntolainanhakijan käyttää joko omarahoitusta tai lisävakuutta. Lainakatto on käytössä kaikissa asunnon hankintaan liittyvissä lainoissa sekä asuntojen peruskorjauslainoissa. (Lainakatto)

Pankit vaativat aina asuntolainan hakijalta omarahoitusta tai lisävakuutta. Lainakaton vuoksi ei ole mahdollista pankkien myöntää lainaa, jossa vakuutena on ainoastaan ostettava kohde, sillä pankkejakin valvotaan tämän lainakaton, toisin sanoen luototussuhteen täyttymisen osalta. Joissakin tapauksissa pankki voi vaatia jopa asiakkaaltaan sekä omarahoitusta että lisävakuutta, mutta jokainen lainahakemus on aina oma tapauksensa vaatteet vaihtelevat asiakkaittain. Lähtökohtaisesti pankkien hyväksymä asunnon vakuusarvo on noin 70 % mutta tässäkin on pankkikohtaisia eroja ja jotkin pankit voivat hyväksyä asunnon vakuudeksi jopa 80 %. Tästä huomataan se, että asuntoa ei hyväksytä 100 % vakuutena ja tähän syynä on se, että asuntojen markkinahintojen laskiessa voisi tulla eteen se tilanne, että pankeilla ei olisikaan riittävästi vakuuksia asiakkaiden lainoille. Sama pätee myös asiakkaiden suuntaan. Tällä asialla taas voi olla pitkässä juoksussa vaikutusta pankkien vakauteen sekä myöskin asiakkaiden velanhoidollisiin ongelmiin.

Esimerkiksi jos asunnon kauppahinta on 200 000 €, lain määräämä lainakatto on 85 %, joka tarkoittaa sitä, että 15 % eli 30 000 € tulee kattaa joko omarahoituksella tai lisävakuuksilla. Tässä kohtaa on saatu lainakatto eli luototussuhde oikeaksi, mutta mikäli pankki hyväksyy asunnon 70 % vakuutena nousee tämä lukema vielä ylöspäin. Näin ollen omarahoituksen tai lisävakuuden tarve onkin 60 000 €. (Lainaaminen) (Lainakatto).

2.3 Asuntolainan kilpailuttaminen

Yleisimmin asuntolainaa haetaan ensiksi sieltä pankista, jossa kullakin asiakkaalle on päivitäispankkipalvelut. Tämä onkin hyvä tapa aloittaa asuntolainan hakeminen, kun sinulla on jo kaikki valmiina muuten pankkipalveluiden osalta kyseisessä pankissa, mutta asuntolainan ottaminen ensimmäisestä pankista ei aina ole kannattavaa. Asuntolaina on hyvä aina kilpailuttaa muutamassa pankissa, sillä pankkien välillä voi olla suuriakin eroja sen osalta, minkä verran ne pystyvät myöntämään lainaa, minkälaisen marginaalin eli hinnan saat lainalle tai mitä vakuuksia/ minkä verran omarahoitusta pankki vaatii. Asuntolaina on suomalaisten suurin yksittäinen hankinta ja sen kilpailuttamisella pystyy mahdollisesti säästämään suuriakin summia. Vuositasolla nämä säästöt eivät välttämättä ole niin suuria, mutta kun laina-ajat saattavat olla jopa 30- vuoden mittaisia säästöä saattaa kertyä useitakin tuhansia euroja. Asuntolainan kilpailutus kannattaa yksinkertaisesti aloittaa siit mistä aina eli täyttämällä muutaman pankin sivuilta lainahakemus, jonka jälkeen pääsee tarkemmin keskustelemaan pankin tarjoamista vaihtoehtoista niin lainamäärän, vakuuksien, marginaalien kuin myös tarvittavan omarahoituksen osuudesta.

Pankkien kilpailutilanne on kiivastunut viimeisten vuosien aikana. Pankit taistelevat yhä kiivaammin asuntolaina asiakkaista, olivat ne sitten jo heidän omia asiakkaitaan tai sitten toisen pankin asiakkaita. Tämä näkyy ennen kaikkea siinä, että asuntolainojen marginaalit ovat tulleet viimeisten vuosien aikana reilusti alaspäin. Tähän täysin syynä matala korkotilanne sekä juuri pankkien halu kasvattaa omaa markkinaosuuttaan asuntolainakannan osalta. Asuntolaina-ajat ovat pitkiä ja näin ollen he pystyvät sitouttamaan asiakkaita pitkäksi aikaa asiakkaikseen, näin ollen takaavat itselleen jatkuvaa tuottoa asiakkaista. Enten kilpailutilanne näkyy kasvukeskuksissa sekä pääkaupunkiseudulla, johon luonnollisesti keskittyvät suurimmat pankit sekä suurin osa Suomen väestä. Pankkien kilpailutilanne on vastaavasti luonut asuntolainanhakijoille edukkaan tilanteen siinä mielessä, että asuntolainan marginaalit ovat painuneet alaspäin eli lainanhakijat saavat entistä edullisemmin pitkäaikaisen asuntolainan itselleen. Asuntolaina ja asunnon hankinta, kun on edelleen suomalaisen varmasti yksi suurimmista hankinnoista, saavat he tätä kautta suuren säästön pankkien kilpaillessa heistä. (Kilpailutilanne, Lainan kilpailutus)

3 Säästäminen

Ajatus asunnon hankinnasta on hyvä aloittaa jo hyvissä ajoin, sillä asunnon hankinta vaatii pääomaa. Näin ollen säästäminen on hyvä aloittaa ennen kuin itse asunnon hankinta tulee ajankohtaiseksi. Säästöön ei kuitenkaan tarvitse kertyä koko asunnon hintaa, vaan yleensä käännytäänkin pankin puoleen ja otetaan asuntolainaa. Jotta asuntolainan pystyy saamaan, tarvitsee asunnon ostajalla olla tietty summa säästettynä ennen asunnon hankintaa. Säästämistä voi toteuttaa monella eri tavalla, voi säästää osakkeisiin tai rahastoihin, erilaisille tileille tai ensiasunnon ostoon tarkoitettulle ASP-tilille. Vuoden 2021 lopussa tuli voimaan lainakattolaki, joka edellyttää asuntolainan hakijan säästämään vähintään 15 % asunnon kauppahinnasta. Ensiasunnon ostamista on helpotettu ja näin ollen ensiasunnon ostajan tulee säästää ainoastaan 5 %. Lainakattolaki on muuttunut vuosien saatossa. 2016 astui lakimuutos voimaan, joka edellytti asuntolainan hakijalta 10 % omia säästöjä. Säästäminen ei ole pelkästään tärkeää asuntolainan saamista ajatellen, vaan se on myös tärkeää tämän jälkeen. Näin ollen turvataan oma taloudellinen tilanne yllättävissä tilanteissa kuten myös lainan takaisinmaksu. (Nordea vinkkejä asunnon ostajalle)

Säästämistä voi harjoittaa monilla erilaisilla tavoilla. Yleisin säästämisen muoto on yksinkertaisesti säästäminen ns. säästötilille. Säästötilejä on useita erilaisia, määrä-aikaisia-, jatkuvia- sekä tuottotilejä. Näillä tileillä on kuitenkin mahdollisesti erilaisia rajoituksia, jotka liittyvät siihen, miten tileiltä saa nostaa varoja tai milloin esimerkiksi talletusaika päättyy. Erilaisille tileille säästäminen ei ole kuitenkaan ollut viime vuosia tuottavin tapa, mikäli haakee tuottoa säästöilleen, sillä tileiltä maksettavat korot ovat olleet hyvin minimissä. Tämä tilanne kuitenkin saattaa muuttua, korkojen noustessa. (OP opas)

Tilisäästämisen lisäksi on myös muita säästämisen keinoja, jotka myös ovat mahdollisesti tuottoisampia. Rahasto- sekä osakesäästäminen ovat olleet erittäin kovassa nousussa viimeisten vuosien aikana. Pitkäjänteinen sijoittava voi saada mahdollisesti jopa 4- 6 % tuoton omille säästöilleen vuodessa. Vertailukohtana tilisäästöille maksettava korko on reilusti alle % luokkaa. (OP opas)

3.1 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli ASP on tarkoitettu ensiasunnon ostajille, jotka ovat iältään 15 - 39-vuotiaita. ASP- tilin jokainen voi avata pankissa. ASP-tilisopimukseen määritellään säästösuunnitelma, jonka aikana säästöjä kertyy 10 % asunnon kauppahinnasta. Sopimus on myös pankkia sitova, eli kun asiakkaalla on 10 % kasassa asunnon kauppahinnasta, on pankki velvollinen myöntämään lainan asiakkaalle. ASP-tilille tulee säästää

vähintään 2-vuotta eli 8 vuosineljännestä. Vuosineljännesten ei kuitenkaan tarvitse olla peräkkäin, mutta aikaisintaan ASP-tili täyttää ehdot 2-vuodessa. Säästösumma vuosineljänneksessä tulee olla vähintään 150 € ja maksimissaan 3 000 €

ASP-lainat ovat yleistyneet erittäin paljon ensiasunnonostajien keskuudessa ja tämä näkyy siinä, että ASP-säästäminen aloitetaan yhä nuorempa sekä aikaisemmin. Vuonna 2016 tuli voimaan lakimuutos, joka mahdollisti ASP-tilin avaamisen jo 15-vuoden iässä. Aikaisemmin tämä ikä oli 18, jolloin tilin pystyi avaamaan pankissa. ASP-järjestelmällä on pankkien sekä asuntomarkkinoiden kannalta elvyttävä vaikutus, sillä pankit saavat yhä nuorempa uusia asuntolaina-asiakkaita itselleen ja oli sitten asunnon ostaja ensikertalainen tai jo ostanut useamman, tukee asunnon ostaminen aina asuntomarkkinoita. (Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä)

3.1.1 ASP-tili

ASP-säästäminen on erittäin joustavaa ja jokainen voi säästää sen kautta haluamallaan aikajänteellä sekä summalla. Tilin avaaminen ei myöskään vaadi säännöllisiä tuloja. Mikäli säästäjä on kuitenkin 15- 17-vuotias tulee säästettävät varat tulla asiakkaan itse ansaitsemista tuloista. Lakimuutos, joka mahdollisti ASP-tilin avaamisen jo 15-vuotiaana rajoittaa kuitenkin hieman ala-ikäisten säästämistä juuri edellä mainitulla tavalla. Alaikäinen ei voi kuitenkaan yksin avata kyseistä tiliä vaan hänen tulee avata se aina huoltajan kanssa. ASP-tili ja -säästäminen sopii jokaiselle ja erilaisiin elämäntilanteisiin. Säästäminen voi kestää useita vuosia ja näin ollen säästäminen onkin hyvä aloittaa hyvissä ajoin ennen asunnon hankintaa. Tärkein asia ASP-tilissä on asunnon löydyttyä, että säästösumma kattaa 10 % asunnon kauppahinnasta sekä tilille on talletettu säästöjä 8 vuosineljännestä. Nämä vuosineljännekset eivät kuitenkaan tarvitse olla peräkkäin. ASP-tilisopimus ei ole sidottu mitenkään tiettyyn pankkiin, jossa tili on avattu, vaan kyseisen sopimuksen pystyy siirtämään toiseen pankkiin, mistä laina otetaan. ASP-säästämistä ei myöskään tarvitse harjoittaa yksin vaan sen voi avata esimerkiksi puolison kanssa ja näin ollen säästätte yhteiseen omaan tulevaisuuteen. Tässä tapauksessa toinen henkilö voi olla yli 40-vuotias, vaikka ASP-tilisäästäminen soveltuukin parhaiten 15–39-vuotiaille. (ASP-tili)

ASP-tilille pankki maksaa 1 %-vuosikorkoa, joka liitetään säästettyyn pääomaan joka vuosi. Kun säästötavoite on saavutettu ja tallettaja on löytänyt sekä asunnon että myös ostanut sen maksaa pankki säästetystä pääomasta lisäkoron. Lisäkoron osuus vaihtelee pankeittain ja se voi olla 2- 4 %. (ASP-tili)

3.1.2 Korkotuki, lisälaina ja valtiontakaus

Säästöjen kertyminen sekä talletuskorko ovat ASP-tilin hyötyjä, mutta muitakin etuja on tässä säästämisen muodossa. Ilmainen korkotuki on yksi ASP-tilin tarjoamista lisähyödyistä. Tämä tarkoittaa sitä, että kun ensiasunnonostaja ostaa asunnon ASP-lainalla, tarjoaa valtio korkotukea seuraavaksi 10 vuodeksi. ASP-laina myönnetään aina maksimissaan 25-vuodeksi ja näin ollen tämä korkotuki kattaa miltei puolet laina-ajasta. Asuntolaina-asiakas maksetaan aina pankille korkoa. Tämän korkotuen idea on siis suojata kunkin asiakkaan laina korkojen nousulta. Korkojen noustessa asiakas maksaa yhä enemmän kuukausittain pankille takaisin, mutta mikäli korot nousevat yli 3,8 % valtio maksaa ylimenevästä osuudesta 70 %. Tällä hetkellä korkotuesta ei kuitenkaan ole vielä suurta hyötyä ASP-laina ottajille, sillä vuotuiset korot ovat juuri vasta kääntyneet positiivisiksi. Mataliin korkoihin ei ole kuitenkaan hyvä tuudittautua varsinkin, kun katsoo historiaa taaksepäin, voi hyvin olla mahdollista, että korkotuella tulee vielä käyttöä tulevaisuudessa. (ASP valtionkonttori)

ASP-laina koostuu lähtökohtaisesti ASP-korkotukilainasta, mutta mikäli tämä ei yksin riitä asunnon hankintaan haetaan lisäksi vielä ASP-lisälaina. ASP- korkotukilainassa on enimmäismäärät, jotka ovat muuttuneet vuosien saatossa. Korkotuetun lainan määrään vaikuttaa ostettavan kohteen sijainti.

Taulukosta 1 näkyy tämän, hetkiset enimmäismäärät korkotuetulle lainalle.

Taulukko 1. Enimmäismäärät korkotukilainalle sijaintikunnan mukaan (Valtionkonttori ASP-korkotuki).

Helsinki	215 000 €
Espoo, Vantaa ja Kauniainen	160 000 €
Tampere ja Turku	140 000 €
Muut kunnat	120 000 €

Ensiasunnon ostoa tuetaan koko ajan enemmän ja enemmän. Näin ollen myös korkotuetun lainan määrää on vuosien mittaa nostettu ylöspäin. Edellisen taulukon lukemat astuivat voimaan keväällä 2021. Aikaisemmasta nousua tapahtui 5 000 € - 35 000 €, riippuen asunnon sijainnista.

Hallitus on kuitenkin esittänyt korkotuetun lainamäärän nostamista jopa 100 000 €, mikäli ensiasunnon ostajia olisi kaksi. Tähän myös vaikuttaa se mistä asuntoa ollaan hankki-

massa. Helsinkiin korotus on kaikista suurin, mutta korotus tulee myös näkymään muissakin Suomen kunnissa, mikäli esitys menee läpi. Samalla oltaisiin myös nostamassa ASP-lainan enimmäisikärajaa aikaisemmasta 39-vuodesta 44-ikävuoteen. (Kauppalehti)

Valtiontakauksen saamiselle ei ole mitään esteitä eli sen voi saada kaikki ketkä täyttävät ensiasunnon ostajan kriteerit sekä hänellä täyttyy myös ASP-tilin ehdot. Kyseistä takausta ei tarvitse itse hakea, vaan lainan myöntävä pankki myöntää sen asuntolainan ottamisen yhteydessä. Korkotukilainan enimmäismäärä on 90 % asunnon hankinta / kauppahinnasta. Valtiontakauksen enimmäismäärä taas on 25 % myönnettävästi lainamäärästä. Ensiasunnon ostajalle valtiontakauksen käyttäminen vakuutena lainalle on täysin maksutonta.

4 Lainan vakuudet

Asuntolaina tarvitsee aina vakuuksia. Lähtökohtana pankit pitävät sitä, että oli lainamäärä mikä tahansa tarvitsee laina myös yhtä paljon vakuuksia. Lähtökohtaisesti asuntolainan ensisijaiseksi vakuudeksi tulee ostettava kohde (kiinteistö tai asunto-osake). Ostettava kohde kattaa vakuuksista yleensä 70 % - 85 %. Tässä on luonnollisesti pankkikohtaisia eroja ja on täysin pankin päätettävissä kuinka suurella %- osuudella se hyväksyy kohteen lainalle vakuudeksi. Ostettava asunto ei siis yksinään riitä vakuudeksi välttämättä kokonaisuudessaan asuntolainalle, vaan laina tarvitsee vielä lisävakuuksia. Yleisimpiä lisävakuuksia ovat pankilta ostettavat Garantia, luottotakaus sekä valtiontakaus, mutta vakuudeksi käy myös asuntolainavelallisen oma omaisuus esimerkiksi hänen jo omistama asunto (kiinteistö tai asunto-osake kuten myös vapaa-ajan asunto). Vakuudeksi kelpaa myös tilivarallisuus kuten myös sijoitusomaisuus (rahastot tai osakkeet). Vakuutena voi myös käyttää toisen henkilön omaisuutta, mikäli hän on vain suostuvainen takaamaan toisen henkilön lainaa.

4.1 Garantia

Garantia on pankilta ostettava maksullinen lisävakuus. Garantia ei ole pankkien oma tarjoamana lisävakuus, vaan pankki ostaa ja se myönnetään pankille kolmannen osapuolen kautta. Garantia on ulkopuolinen taho (riskinjakokumppani), joka myöntää takausta luottokelpoisille yhtiöille kuten esimerkiksi pankeille. (Garantia).

Pankit taas myöntävät tätä vakuutta eteenpäin asiakkailleen, mikäli asiakkaan luotonmyöntökriteerit täyttyvät. Luotonmyöntökriteereinä yleensä ovat, että asiakkaan maksukyky on tietyllä, hyväksyttävällä tasolla sekä että kohteen kunto on vähintään tyydyttävä. Asunnon sijainnilla on myös merkitystä tämän lisävakuuden saamiseksi. Asunnon tulee sijaita taajamassa. Takauksen suuruus vaihtelee kunnittain ja tämän, hetkiset takausmäärät ovat noin 55 000 € sekä 120 000 € välillä. Suurempiin kuntiin kuten Helsinkiin tai Espooseen pankit voivat myöntää takausta yli 100 000 €, kun taas pienemmissä kunnissa takausmäärä jää juuri mahdollisesti 55 000 € tasolle. (OP Garantia).

Garantia on asiakkaalle maksullinen ja tämä kustannus määräytyy juuri sen mukaan, kuinka paljon takausta tarvitaan. Tyypillisesti takauksen hinta on 2 000 € ja 8 000 € välillä. Korvaus maksetaan myös kerralla kauppojen yhteydessä eli tästä lisävakuudesta ei tule enää laina-aikana lisäkustannuksia.

4.2 Valtiontakaus

Valtiontakaus on toinen yleisesti käytettävä ostettava lisävakuus. Valtiontakauksen voi saada, mikäli ostaa asunnosta vähintään puolet ja se tulee asiakkaalle itselleen vakituiseen käyttöön eli muuttaa asuntoon itse asumaan. Takausta ei siis tarvitse itse hakea vaan pankki myöntää sen itse lainan myöntämisen yhteydessä. Asunnolla itsellään ei ole kriteereitä eli se voi olla asunto-osake (kerros- rivi- tai paritalo), omakotitalo tai rakennettava omakotitalo. Takauksen edellytyksenä on kuitenkin, että sen ottaja asuu vakituisesti Suomessa ja hänellä on suomalainen henkilötunnus. Näin ollen ulkomaan kansalainen voi myös saada lainalleen valtiontakauksen. Valtiontakauksen käytön edellytyksenä on, että asiakas käyttää omia varojaan 15 % eli lainan enimmäismäärä saa olla enintään 85 % asunnon kauppahinnasta. Erona valtiontakauksella ASP-lainan valtiontakaukseen on, että ASP-laina valtiontakaus voi olla enintään 90 % eli 5 % enemmän kuin tässä tapauksessa. Takausta myönnetään enintään 20 % lainapääomasta. 25- vuotta on lainan enimmäisaika ja se lasketaan siitä, kun laina nostetaan joko kerralla tai lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Takaus on siis maksullinen ja sen kustannus määräytyy sen mukaan, kuinka paljon sitä käytetään. Kustannus on aina 2,5 % takauksen määrästä. Esimerkiksi jos ostettava kohde maksaa 100 000 € on myönnettävä laina enimmillään 85 000 € (85 %), näin ollen valtiontakauksen määrä on 17 000 €, joka vastaa 20 %. Takauksen määrästä, kun lasketaan vielä 2,5 %, saadaan selville takauksen hinta, joka on 425 €. (Valtionkonttori).

4.3 Luottotakaus

Luottotakaus on kolmas esimerkiksi Osuuspankilta ostettava lisävakuus asuntolainalle. Pankki myöntää tämän myös itse, eikä sitä näin ollen tarvitse itse hakea. Luottotakaus myönnetään lainalle pankin puolesta, mikäli asiakas täyttää sen vaatimat kriteerit. Pankit päättävät itse tässä tapauksessa lisävakuuden myönnön kriteerit.

Luottotakausta myönnetään asuntoa kohden enintään 50 000 €. Mikäli velallisia on kaksi, jakautuisi takaus näin ollen puoliksi 25 000 € per henkilö. Takaus voi olla voimassa enintään 15- vuotta asuntolainalla. Tämän ostettavan lisävakuuden hinta määräytyy myös takausmäärän mukaan kuten myös muissakin edellä mainituissa vaihtoehdoissa. Erona luottotakauksen kustannuksessa muihin ostettaviin lisävakuuksiin on se, että takaus on vuosikustanteinen eli koko takausta ei makseta kerralla. Kustannus pienenee vuosi vuodelta sen mukaan, miten lainaa maksetaan pankille takaisin.

Takausmaksu peritään siis vuosittain ja riippuu suoraan jäljellä olevan takauksen määrästä. Takausmaksun asiakkaan maksavat itse, mutta he voivat myös käyttää tähän kertyneitä OP-bonuksia. (OP luottotakaus).

5 Rahoituksen takaisinmaksu

Asuntolainan takaisinmaksua varten pankin kanssa sovitaan maksusuunnitelma, kuinka nopeasti ja millä lyhennystavalla asuntolainaa lyhennetään. Lyhennystapoja on yhteensä kolme, jotka ovat annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä. Lisäksi on olemassa kertalyhenteinen laina, eli niin sanottu bullet-laina. Lainan hakijan kannattaa miettiä etukäteen itselleen sopiva lyhennystapa sekä kestääkö oma talous maksamaan lainan lyhennystä myös korkojen noustessa tai elämäntilanteiden muuttuessa. (Asuntolainan lyhennystavat.) Lyhennystapaa valittaessa lainan hakija joutuu miettimään, mikä on tärkeintä lainan takaisinmaksussa, se että laina lyhenee tietyssä ajassa kokonaan pois vai kuukausierä pysyy aina samana korkojenkin noustessa. Lyhennystavan valintaan voi vaikuttaa myös se, aikooko lainan hakija myydä ostettavan asunnon pian, jolloin kuukausierän suuruus saattaa olla laina-aikaa tärkeämpi kriteeri. Kaikissa lainan lyhennystavoissa on samanlainen periaate, maksuerät koostuvat lainan kokopääoman lyhennyksestä, korkoajan kertyneistä koroista sekä pankkien palvelumaksuista. (OP lyhennystavat).

5.1 Muuttuva annuiteetti

Muuttuva annuiteetti on lyhennystavoista varmasti yleisin laina-asiakkaiden keskuudessa. Siinä laina-asiakas maksaa asuntolainaa samansuuruisina maksuerinä koko ajan, mutta mikäli viitekorko muuttuu, muuttuu myös lainan maksuerän suuruus. Laina-aika näin ollen pysyy koko ajan samana, mikä on sovittu lainasopimuksessa, mutta mikäli lainan viitekorko muuttuu, lyhennyksen ja lainasta maksettavan koron suhde vaihtelee.

Lyhennyksen osuus takaisinmaksuerästä kasvaa aina laina-ajan edetessä ja näin ollen korkojen osuus taas vastaavasti pienenee. Näin ollen, mikäli lyhennystapana on muuttuva annuiteetti, lyhenee laina alkuun hitaammin eli alkuun maksetaan enemmän korkoja. Laina-ajan edetessä lyhennyksen osuus kasvaa, kun taas vastaavasti korkojen osuus pienenee. Laina-ajan lopussa siis laina-asiakas maksaa melkein kokonaan pelkästään lainanlyhennystä, kun korkojen osuus on minimaalinen. (Asuntolainan lyhennystavat, OP lyhennystavat)

Muuttuvan annuiteetin laina-ajat vaihtelevat pankeittain. Asuntolainojen normaalit laina-ajat ovat yleensä 20-vuodesta jopa 35-vuoteen. Nämä ovat aina pankin ja asiakkaan keskinäisiä sopimuksia, jotka vaihtelevat asiakkaittain.

5.2 Tasaerä

Lainojen toinen lyhennystapa on kiinteä tasaerä. Tasaerälyhenteinen laina tarkoittaa sitä, että jokainen maksama takaisinmaksuerä on täysin samansuuruinen. Mikäli siis korot lähtevät nousemaan, korkojen suhde lainanlyhennykseen kasvaa. Joustava elementti tässä on näin ollen laina-aika. Korkojen noustessa laina-aika siis kasvaa ja vastaavasti toisinpäin. Korot tällä hetkellä ovat juuri nousseet positiiviseksi eli tällä hetkellä ja tällä lyhennystavalla laina-aika voi siis käytännössä vain ja ainoastaan nousta.

Pankit ovat yleensä kiinteän tasaerälyhenteisen lainan laina-ajan kanssa tarkempia. Tämä johtuu juuri siitä, että korkojen noustessa rajusti ylöspäin kasvaa korkojen osuus lainalle ja näin ollen laina ei lyhene enää totutulla tavalla. Tämä johtaa siihen, että laina-ajat voivat venyä huomattavasti pidemmiksi. Pankit ottavat tätä asiaa huomioon näin ollen laina-ajassa, ei siis yleensä ole yhtä pitkä kuin esimerkiksi muuttuvassa annuiteetissa.

Tasaerälyhenteinen laina sopii näin ollen ehkä parhaiten henkilöille, jotka haluavat tietää tasan tarkkaan, kuinka paljon he lyhentävät lainaa kerralla eli mikä on maksuerän suuruus. Tämän lyhennystavan valitsijat eivät myöskään välttämättä välitä niin paljoa siitä, kuinka pitkälle laina-aika venyy. (Asuntolainan lyhennystavat)

5.3 Tasalyhennys

Kolmas lainanlyhennys vaihtoehto on tasalyhennys. Tasalyhennys kuten aikaisemmatkin vaihtoehdot koostuvat, lainan lyhennyksestä sekä korosta. Tässä lyhennystavassa lyhentävät lainaa aina samalla summalla. Korkojen osuus näin ollen vain ja ainoastaan muuttuu korkojen noustessa tai laskiessa. Lainan alussa maksat suurempia maksueriä, sillä korkojen osuus on suurempi isommasta lainapääomasta. Lainan edetessä lainapääoma lyhenee ja näin ollen myös korkojen osuus pienenee euromääräisesti. Tämä tietysti edellyttää sitä, että korot pysyvät samalla tasolla koko ajan.

Tasalyhenteinen laina on erittäin raskas lainan alkuun korkojen osuuden oltaessa suurimmillaan, mutta tällä tavalla laina lyhenee nopeammin lainan alussa kuin esimerkiksi muuttuvaan annuiteettiin verrattaessa. (OP lyhennystavat)

5.4 Kertalyhenteinen eli bullet-laina

Kertalyhenteinen laina eli bullet- laina on harvemmin käytettävä lyhennystapa. Kertalyhenteinen laina tarkoittaa sitä, että laina-ajan päätteeksi maksat koko lainapääoman kerralla pois. Laina-aikana maksetaan ainoastaan korkoja.

Kertalyhenteinen laina soveltuu ennen kaikkea asunnon vaihtotilanteisiin eli tilanteisiin, joissa asunnon hankkija on kahden asunnon välissä. Tässä tilanteessa asunnon ostaja ostaa ensiksi uuden asunnon ja vasta tämän jälkeen myy nykyisen asuntonsa. Kertalyhenteinenlaina on laina-ajaltaan huomattavasti lyhyempiä muihin tapoihin verrattuna. Tyypillisesti laina-aika voi olla kuukausista 5-vuoteen. Laina-aika on myös tässä tapauksessa aina pankin ja asiakkaan keskenään sovittavissa, eikä näin voi olettaa laina-ajan olevan aina esimerkiksi 5-vuotta. Laina-ajat ovat aina tapaus ja asiakas kohtaisia.

Bullet- lainaa käytetään myös asuntosijoittamisessa sekä myös muissa sijoitusmuodoissa, jolloin sijoitus on lyhytkestoinen ja se on näin ollen myös tarkoitus ”tulouttaa” lyhyellä aikavälillä. (OP lyhennystavat)

5.5 Asuntolainan korot

Asuntolainan kokonaiskustannukset muodostuvat pääsääntöisin kolmesta tekijästä. Nämä ovat korot, marginaali sekä lainan muut kulut esimerkiksi lainanhoitomaksut. Asuntolainan korot koostuvat sekä marginaalista että viitekorosta. Viitekorolla tarkoitetaan Euribor, Prime tai pankkien itse tarjoamaa kiinteää korkoa, joka sidotaan usein asuntolainan koko laina-ajaksi. Yleisin edellä mainituista on selvästi Euribor-korko. Viitekorko ei kuitenkaan ole ainut asuntolainan hintaa nostava tekijä, vaan tämän päälle tulee vielä pankkien itse määrittelemä marginaali, joka on aina asiakas kohtainen. Marginaalia voidaan pitää myös pankkien riskinä eli kuinka suurena riskinä he näkevät asuntolainan myöntämisen kullekin asiakkaalle. Asuntolainan marginaalin vaikuttavat muun muassa asiakkaan maksukyky, taloudellinen tilanne, aikaisempien lainojen hoitaminen eli maksukäyttäytyminen sekä mahdollisesti myös muun asiakkuuden laajuus. (Korot)

Euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko eli Euribor- korko (Euro offered rate). Euribor eli viitekorkoja on eripituisia; 12kk, 6kk, 3kk, 1kk sekä jopa viikon mittainen. Korot tarkistetaan, joka arkipäivä aina klo. 12.00 Suomen aikaa. Koron pituudella tarkoitetaan sitä, kuinka usein se tarkistetaan. Esimerkiksi 12kk:n Euribor tarkistetaan aina vuoden välein jne. Euribor-korko on Euroopan tärkein viitekorko, joka ilmaisee sen, millä hinnalla pankit

tarjoutuvat lainaamaan euromääräisiä varoja toisilleen. Tämä on siis pankkien ja rahalaitosten välinen korko, johon pankit vielä lisäävät päälle oman korkomarginaalin, jolla he sitten lainaavat rahaa eteenpäin asiakkailleen. (Euriborin määräytyminen)

Taulukossa 2 on esitetty korkojen muutokset tammikuun alusta kesäkuun alkuun vuonna 2022. Muutosta näinkin lyhyessä ajassa on tullut Euribor-korkoihin melkein 1 % verran. Tammikuun alussa korot ovat olleet vielä reilusti miinukselle (-0,499 %, 12kk) kun taas kesäkuun alussa korot ovat olleet jo melkein puolessa prosentissa (0,450 %, 12kk). Korot ovat olleet jo hyvin pitkään negatiivisia ja pitkään pankit sekä asuntolainalliset ovat pohtineet sitä, milloin korot kääntyvät nousuun. Vuosi 2022 on korkojen osalta melko vauhdikas ja korkojen odotetaan nousevan edelleen tämänhetkisestä lukemasta. Odotuksissa onkin, että korot voivat nousta prosenttiin jopa jo tämän vuoden puolella. (Asuntomarkkinakatsaus).

Taulukko 2. Euribor-korot kuukausittain 2022. (Suomen Pankki 2022)

Ajankohta	1 vko	1kk	3kk	6kk	12kk
2.6.2022	-0,574	-0,538	-0,327	-0,017	0,450
1.4.2022	-0,564	-0,541	-0,461	-0,362	0,086
15.2.2022	-0,578	-0,555	-0,523	-0,455	-0,285
3.1.2022	-0,587	-0,576	-0,570	-0,539	-0,499

Negatiivisten korkojen aika alkaa olemaan ohi ja tämä vaikuttaa suoraan asuntolainallisten lainanlyhennyksiin. Pankit ovat tehneet linjauksen, jonka mukaan lainojen kokonaiskorko ei voi koskaan laskea alle 0 %. Tämä tarkoittaa siis sitä, että on viitekorot kuinka paljon tahansa negatiivisen puolella, asuntolainallinen joutuu aina maksamaan vähintään marginaalinsa verran korkoa lainastaan. Alle vuoden kuluttua, jokaisella asuntolainallisella on poistunut viitekoron negatiivisuus ja kokonaiskorko kasvaa sen mukaa, kuinka korkealla Euribor- korot ovat. (Negatiivinen viitekorko)

5.6 Asuntolainatuotteet

Laina-ajat ovat pitkiä ja asuntolainat suuria. Asuntovelallisen taloudessa voi tapahtua merkittäviä sekä yllättäviä asioita talouden osalta pitkien laina-aikojen aikana. Hyvä on aina varautua pahanpäivän varalle säästöillä, mutta kaikkeen yllättävään ei voi kuitenkaan aina varautua. Tämän vuoksi asuntolainoille tarjotaan erilaisia turvatuotteita. Näitä ovat esimer-

kiksi takaisinmaksuturva, korkokatto sekä kiinteä korko. Takaisinmaksuturva sekä korkokatto ovat näistä selkeästi yleisimmät ja varsinkin korkokatto on alkanut kiinnostamaan asuntovelallisia viitekorkojen noustessa.

Lainan takaisinmaksuturva voi korjata kuoleman, pysyvän haitan, työttömyyden tai työkyvyttömyyden. Turvan saa otettua joko pelkästään itselle tai sitten sen voi ottaa pariturvana, joka kattaa molemmat asuntovelalliset. Turvaa pystyy muokkaamaan haluamanselaiseksi eikä kaikkia yllä mainituista tarvitse turvata turvan avulla. Tämä tarkoittaa siis sitä, että velallinen voi ottaa turvan, joka kattaa esimerkiksi pelkästään kuoleman sekä pysyvän haitan tai pelkästään työttömyyden ja työkyvyttömyyden. Takaisinmaksuturva siis auttaa niin pysyvissä kuin myös lyhyt kestoisissa talouden muutoksissa. Sillä voi myös olla suuri merkitys sen osalta tarvitseeko asuntoa alkaa myymään vai ei, silloin kun talouden yllättäviä heikentymisiä tulee vastaan. (Takaisinmaksuturva)

5.7 Korkokatto ja kiinteä korko

Korkokatto ja kiinteä korko ovat pankin myöntämiä turvatuotteita korkojen nousun varalta. Molemmilla turvilla asuntovelallinen pystyy suojaamaan lainansa tiettyksi ajaksi korkojen nousua vastaan. Pankkien myöntämät korkokatot ovat yleensä pituudeltaan 5 vuodesta 14 vuoteen. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseisenä aikana viitekorot eivät nouse tiettyä pistettä korkeammalle. Viitekoron rajautuminen/ pysähtyminen sovitaan aina pankin kanssa ja tästä tehdään erillinen sopimus. Korkokaton ottaja hyötyy turvasta nukkumalla yönsä levollisin mielin, sillä hänen ei tarvitse murehtia korkojen noususta sopimuksen voimassaolon aikana. Hän myös hyötyy korkojen laskusta, sillä ainoa sopimukseen sovittu raja on se, mihin asti viitekorko voi nousta. Näin ollen korkojen laskiessa, laskee myös asiakkaan kokonaiskorko, vaikka lainalla onkin korkokatto turvaamassa lainaa korkojen nousulta.

Korkokatto sopimuksen parhain hyöty tulee silloin esille, kun viitekorko on suurempi kuin taso, johon korkokatto rajautuu. Korkokatto on aina maksullinen lisäturva laina-asiakkaille ja sen hinta määräytyy sen mukaan kuinka pitkäksi ajaksi sekä kuinka matalalle tasolle korkojen nousu rajautuu. Korkokaton maksuun on kaksi vaihtoehtoa, joita pankki tarjoaa. Nämä ovat joko kertamaksuinen, kustannus maksetaan kerralla pankille tai kuukausimaksuinen, jolloin korkokaton kustannukset lisätään osaksi korkomarginaaliin. (Korkokatto)

Kiinteä korko on hyvin vastaavanlainen kuin korkokatto. Sen voi ottaa joko koko laina-ajaksi, jolloin puhutaan pitkästä kiinteästä korosta tai sitten lyhyemmäksi ajaksi (maks. 10-

vuotta). Pitkä kiinteä korko sidotaan aina kyseisen laina pituuteen, sitä ei voi ottaa lyhyemmäksi aikaa. Kiinteä korko on hyvä suojaustuote korkojen nousua vastaan siinä kohtaa, kun haluaa tietää tarkalleen sen mihin asti korot voivat nousta.

Erona tässä on kuitenkin korkokattoon se, että lainanottaja ei hyödy markkinakorkojen laskusta. Kiinteässä korossa korkojen osuus pysyy koko ajan samana laskevat tai nousevat viitekorot. Kiinteäkorkoisesta lainasta siis useimmiten joutuu maksamaan hieman suurempaa hintaa, ainakin lähtö tilanteessa kuin mitä viitekorkoon sidotusta lainasta. Tätä suojaustuotetta valittaessa on hyvä myös tarkistaa, onko lainan ennaikainen takaismaksu mahdollinen vaiko ei. Pankit saattavat välillä periä maksamatta jäävät korot jälkikäteen, mikäli laina maksetaan takaisin ennen laina-ajan loppua. (Kiinteä korko)

6 Opas

Opinnäytetyön idea on lähtenyt omien kokemusten asunnon hankinnan sekä oman työkokemukseni pohjalta. Näistä vahvemmin esille tulee juuri oma työkokemuksena lainojen ympäriltä. Suomalaiset velkaantuvat kiihtyvää vauhtia oman työni puolesta pääsen seuraamaan, kuinka hyvin he tietävät ja tuntevat perusasiat, jotka liittyvät asunnon hankintaan sekä lainan ottamiseen. En voi tehdä suoraa päätelmää, kuinka monta % tuntee lainoihin liittyvät asiat ja kuinka moni ei, mutta hyvin monella on kuitenkin perusteet hukassa. Tämän vuoksi tavoitteenani oli tehdä opas, joka kiteyttää juuri ne olennaisimmat asiat sekä asuntolainan että sen hakemisen vaatimuksista.

Opas on käytännössä suoraan tehty raportti osuuden pohjalta. Opas on kuitenkin rakennettu niin, että siihen on kerätty ainoastaan olennaisin tieto asian ympäriltä. Oppaan suunnittelussa on käytetty hyödyksi sekä omaa tietämystä / kokemusta lainojen parista sekä myös omien tuttujen kokemuksia viimeisen puolen vuoden osalta, kun useat heistä ovat ostaneet joko ensiasuntoa tai jo toista asuntoa.

Asunnon ostajan ja samalla laina ottajan kannalta yleinen säästäminen kuten myös lainan ottamisen ymmärtäminen on mielestäni tässä kohtaa vain korostunut, kun Suomi ja maailma ylipäänsä on taas uuden äärellä, kun korot ovat pitkästä ajasta kääntyneet nousuun. Tämä luo erityistä tarkkaavaisuutta niin säästöjen kuin asunnon oston osalta. Tämän vuoksi opas, joka kiteyttää olennaisimmat asiat on mielestäni erittäin ajankohtainen.

Oppaan tavoitteena on luoda hyvä pohjakäsitys asunnon ostajalle siitä, mikä on asuntolaina ja mitä sen ottaminen vaatii. Asunnon osto ja lainan ottaminen on yksittäisen suomalaisen varmasti yksi suurimmista asioista elämän aikana, jonka vuoksi on erittäin tärkeää ymmärtää, mitä on tekemässä ja mihin on ryhtymässä. Oppaan avulla, jokainen pystyy saamaan jonkinlaisen käsityksen siitä mitä nämä asiat vaativat. Ymmärtämällä perusasiat lainan hakemisesta helpotat huomattavasti asuntolainan prosessiasi, sillä mikäli lähtötilanne on 0 tiedon osalta, voi lainan hakemisesta tulla hakijalle hyvin raskas kaikkien asioiden ollessa täysin uusia.

Oppaan tarkoituksena on edetä hyvin pitkälti samassa järjestyksessä raportin kanssa. Opas on jaettu eri vaiheisiin, mitä tapahtuu ensiksi, mitä sen jälkeen, mutta näen asian kuitenkin kokonaisuutena eli en niinkään siten, että muista ensiksi tämä asia, jotta voit edetä seuraavaan. Tärkein asia jokaiselle on kuitenkin ymmärtää peruskäsitteen asuntolainasta ja sen ympäriltä. Oppaan toteutuksessa on pyritty huomioimaan kohderyhmä ja asettumaan heidän asemaansa. Tällä tarkoitan sitä, että oppaan pyrin pitämään hyvin kiitettynä ja helposti ymmärrettävänä luki sitä sitten kuka tahansa.

Toteutuksessa on pyritty myös jossain määrin huomioimaan visuaalisuus. Koen, että yksikään meistä ei halua lukea opasta, joka koostuu pelkästään teoriasta. Pyrin siis havainnollistamaan eri asioita kuvilla ja kiteyttämällä eri käsitteitä olennaisempiin muutamaan sanaan. Kuitenkin koko aika pitäen mielessä sen, että kaikilla ei ole tietämystä asuntolainoista ja sen vaatimuksista.

Oppaan toteutuksen tärkein asia on ollut, että jokainen voi sen lukemalla saada itselleen hyvän pohjan asuntolainan hakemisesta sekä siihen liittyvistä asioista, kuten vakuuksista, lyhennystavoista, koroista sekä asuntolainatuotteista.

7 Pohdinta ja johtopäätökset

Opinnäytetyöni ideana oli auttaa asunnon ostaa, oli sitten ensiasunnon ostajasta tai henkilöstä, joka on jo ostanut useamman asunnon, ymmärtämään tarkemmin, mitä kaikkea tarvitsee huomioida asuntoa ostettaessa. Itse aikaan olen yhden asunnon ostanut ja tuolloin omalla kohdalla ei ollut läheskään kaikkea tarvittavaa tietoa, jota tulisi ottaa huomioon. Nykyään tietoa on karttunut työskenneltyä alalla jonkin aikaa. Pankkien sivuilta yleisesti löytyy kattavasti tietoa asunnon hankinnasta, mutta nekin tiedot on ripoteltu eri paikkoihin. Tämä huomioon ottaen oppaan tarkoituksena oli koota kaikki olennainen asunnon ostoon liittyen yhteen paikkaan, helposti ymmärrettäväksi, jotka asunnon hankkijalla voisi olla parempi pohja asunnon hankinnalle.

Opasta ei ole tehty pelkästään ensiasunnon ostajaa varten vaan, sitä pystyy soveltamaan ja käyttämään hyödyksi myös muut asunnon ostajat, peruslainalaisuudet kun ovat samat kaikille. Oppaan ideana ei koskaan ollut käydä syväluontaisesti jokainen pienikin asia asunnon hankinnan osalta läpi, vaan juuri luoda hyvä pohja, jotta asunnon hankinnasta saadaan helpompaa ja asunnon hankkijalla on jo jonkinlainen pohja, kun hän ottaa pankkeihin yhteyttä lainahakemuksen merkeissä. Lainaa hakiessa ja asuntoa ostettaessa sinun ei tarvitse tietää kaikkea asiaan liittyen, mutta on olennaista, että sinulla on jo kohtuullinen pohja olemassa, jotta ymmärrät jo lähtökohtaisesti mitä olet tekemässä ja ennen kaikkea mitä sinulta vaaditaan.

Opinnäytetyön tekemiseen käytin avuksi sekä omaa kokemusta asunnon hankinnasta sekä omaa työkokemusta, kun olen keskustellut asiakkaiden kanssa kyseisistä asioista. Varsinkin jälkimmäinen näistä on auttanut paljon ymmärtämään siitä, kuinka paljon tietämystä suomalaisilla ylipäänsä on asunnon hankinnasta sekä siitä mitä lainan hakijalta vaaditaan. Osalla ihmisistä on jo erittäin paljon tietoa lainan ottamisesta, mutta valitettavan monilla tieto ja ymmärrys on hyvin vähäistä. Lähipiiristäni olen myös saanut apua. Heistä on löytynyt useita, jotka ovat viimeisen puolen vuoden aikana ostaneet joko ensiasunnon tai jo toisen asunnon ja näin ollen pystynyt heiltä tiedustelemaan, millainen tietämys ja ymmärrys asioista on ollut ennen, kun he ovat tehneet hakemuksia pankeille.

Lähteiden osalta olen käyttänyt suurimmaksi osaksi pankkien kotisivuja sekä finanssivalvonnan tarjoamaa laajaa tietokantaa. Lähteiden osalta oli hyvin tärkeää niiden ajantasaisuus. Aihealue on sellainen, jonka säännökset ja sääntely muuttuu tämän tästä ja itsellinkin työtä tekevällä on välillä vaikea pysyä ajan tasalla siinä, miten ja milloin sääntely muuttuu.

Opinnäytetyöni koostuu kahdesta osuudesta, jotka ovat raportti sekä opas. Raportti on opas laajemmassa mittakaavassa ja käsittelee aihealuetta ehkä vielä hieman tarkemmin. Oppaalle tarkoitukseni oli ottaa ainoastaan kaikki olennainen, jotta siitä tulee helppolukuisampi. Suurin haaste opinnäytetyön teossa oli ylivoimaisesti työhön tarttuminen. Kun työtä alkoi tekemään vain säännöllisesti, huomasin edistyväni siinä erittäin hyvin ja vielä melko nopeallakin aikataululla. Toinen asia, jonka huomasin työnteon aikana, oli opinnäytetyön laajuus. Lopputulema oli huomattavasti laajempi kuin mitä olin alkuun kuvitellut. Aihe toisaalta on myös sellainen, josta voisi kirjoittaa huomattavasti laajemminkin, mutta lukijan kannalta tiedot voivat olla siinä vaiheessa hieman epäolennaisia. Tärkein kuitenkin oli luoda lainan hakijalle hyvä pohja asunnon hankinnalle ja sille, mitä se oikeasti vaatii.

Oppaan osalta tarkoitukseni oli pitää se hyvin lyhyenä, helppo lukuisena sekä ytimekkäänä. Tarkoitukseni oli pitää teksti osuus niin vähäisenä kuin vain mahdollista ja enemmänkin havainnollistaa kuvien avulla erilaisia olennaisia käsitteitä esimerkiksi vaakuksien osalta. Mielestäni opas ei voi olla pelkästään teoriaa eli tekstiä toisen perään, jotta lukijalla pysyy mielenkiinto sen lukemisessa. Sama pätee myös mielestäni myös oppaan pituuteen. Se tulee pitää mahdollisimman lyhyenä, kuitenkin täytyy muistaa sisällyttää siihen kaikki olennainen jättämättä mitään asunnon ostajan kannalta tärkeää pois.

Lähteet

Asuntolainan lyhennystavat, <https://verratu.fi/asuntolainan-lyhennystavat/>, Luettu 1.6.2022

Asunto markkinakatsaus, <https://www.op.fi/documents/20556/28168687/Asuntomarkkina-katsaus+2022+Q1/c6a32286-4f2b-08c3-965e-b94c74c310b8>, Luettu 28.5.2022

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä. https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen_asp-tili, Luettu 4.6.2022

ASP-tili, <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen>, Luettu 4.6.2022

ASP valtionkonttori, ASP-korkotukilaina, https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina_asp-laina, Luettu 4.6.2022

Euriborin määräytyminen. Korot, <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>, Luettu 28.5.2022

Garantia, <https://www.garantia.fi/takaukset-yrityksille/lainatakaukset/>, Luettu 1.6.2022

Kauppalehti, <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/jopa-100-000-enemman-kateen-asumisen-rahoitukseen-tekeilla-iso-muutos/52a40784-a99e-4ea0-b1ff-29b609417366>, Luettu 28.5.2022

Kiinteä korko, <https://www.etua.fi/ajankohtaista/kiinteakorkoinen-asuntolaina-kannattaako-kiinteaa-korko>, Luettu 27.5.2022

Kiinteä korko, <https://www.op-media.fi/omat-rahlat/lainat/asuntolaina-kannattaa-suojata-koronnousulta-nyt/>, Luettu 27.5.2022

Kilpailutilanne, <https://www.talouselama.fi/uutiset/pankit-eivat-kilpaile-asuntolainoista-vain-marginaalein-pankki-tarjoaa-paljon-muita-palveluita/522cd78b-8378-4f28-aef1-47c8e25e769d>, Luettu 29.5.2022

Korkokatto, <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>, Luettu 28.5.2022

Korkokatto, <https://www.poppankki.fi/palvelut/lainat-ja-luotot/korkosuojaus/korkokatto>, Luettu 28.5.2022

Valtionkonttori, https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asuntolainan-valtiontakaus/#tietoa-lainansaajalle_lainan-siirtaminen, Luettu 1.6.2022

Lainakatto, <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>, Luettu 2.6.2022

Lainakatto, <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>, Luettu 2.6.2022

Lainaaminen, <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/lainaaminen/>, Luettu 2.6.2022

Lainaaminen, Lyhennystavat <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/asuntolaina/#lainan-lyhennystavat-ja-korot>, Luettu 2.6.2022

Lainan kilpailutus, <https://www.etua.fi/asuntolaina/>, Luettu 1.6.2022

Lainalupaus 2017. https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainalupaus.html?WT.srch=1&mc_en=google&mc_cam=Generic%20+%20Mortgage%20+%20Loan%20Promise%20-%20Exact%20-%20Finland%20-%20PPC&mc_ag=Generic%20+%20Loan%20Promise%20-%20Exact&mc_kw=lainalupaus&mc_mt=e&mc_cid=400588695530&mc_campaignid=8309729187&mc_agid=89514161430&gclid=CjwKCAjwv-GUBhAzEiwASUMm4vs49Mi2wObVMtIWc09RPXuYL2isgf-Wp0iv-LgLCSpPxBsyWcGwBoCwm8QAvD_BwE, Luettu 4.6.2022

Negatiivinen viitekorko, <https://loanscouter.com/fi/talousopas/tietoa-koroista/negatiivinen-korko/>, Luettu 28.5.2022

Nordea vinkkejä asunnon ostajalle. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/sinun-elamasi/koti/ensimmaisen-kodin-ostaminen/vinkkejä-asunnonostajalle.html>, Luettu 4.6.2022

OP luottotakaus, OP Garantia, <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-valtiontakaus-ja-muut-takaukset>, Luettu 1.6.2022

OP lyhennystavat, <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/muuttuva-annu-teetti-ja-muut-lainan-lyhennystavat>, Luettu 1.6.2022

OP opas. https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas?cmpid=.haarpa.hark.google.sem.gen_ensiasunto_%2Bensiasunnon%20%2Bostaja.ha_jn_asuntolaina&s_kwcid=AL!7229!3!554477973075!b!!g!!%2Bensiasunnon%20%2Bostaja&s_kwcid=AL!7229!3!554477973075!b!!g!!%2Bensiasunnon%20%2Bostaja, Luettu 4.6.2022

Suomen pankki 2022, https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/eu-riborkorot_pv_chrt_fi/, Luettu 29.5.2022

Takaisinmaksutturva, https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/henkilovakuutus/luoton-takaisinmaksutturva?cmpid=haarpa.hark.google.sem.gen_takmaksutturva_takaisinmaksutturva.ha_jn_turvatuotteet&s_kwcid=AL!7229!3!421191109898!e!!g!!takaisinmaksutturva&s_kwcid=AL!7229!3!421191109898!e!!g!!takaisinmaksutturva, Luettu 28.5.2022

Tilastokeskus 2021. https://www.stat.fi/til/velk/2020/velk_2020_2021-12-17_tie_002_fi.html, Luettu 5.6.2022

Verrattu,<https://verrattu.fi/paljonko-asuntolainaa-voi-saada-eri-tuloilla/>, Luettu 29.5.2022

Viitekorkojen nousu. <https://www.hs.fi/talous/art-2000008860920.html>, Luettu 6.6.2022

Liitteet

Liite 1. Opas asuntolaina ja hakemisen vaatimukset

Opas asuntolaina ja hakemisen
vaatimukset
Juuso Lahtinen



Sisällys

Lukijalle	1
1 Ennen asuntolainan hakemista	2
1.1 Säästäminen	3
1.1.1 ASP-tili	3
1.1.2 Rahasto- ja osakesäästäminen	4
2 Asuntolainahakemus	5
2.1 Asuntolainan kilpailutus	6
3 Asuntolainan hakemisen jälkeen	8
3.1 Korot ja lyhennystavat	8
3.2 Asuntolainatuotteet	9
4 Lähteet	12

Lukijalle

Oman kodin hankinta on varmasti monella suomalaisella edessä jossain vaiheessa elämää. Kodin hankinta on varmasti myös yksi suurimpiä päätöksiä sekä vastuita elämämme aikana. Asuntojen hintojen noustessa, asuntolainat kasvavat ja ovat yhä suurempia sekä laina-ajat pitkiä. Tämän vuoksi asunnon ostoon ja asuntolainan ottamiseen on hyvä valmistautua huolellisesti. Pitkien laina-aikojen myötä omaan talouteen saattaa tulla muuttujia ja näin ollen riskeiltä suojautumisella sekä ennen kaikkea säästämällä on erittäin tärkeässä roolissa. Opas asuntolainaa hakevalle on jaettu kolmeen osioon, jotka ovat: Ennen asuntolainan hakemista, asuntolainan ja hakemisen jälkeen.

Maailma muuttuu koko aika ja niin muuttuu myös asuntolainan hakeminen. Asuntolainan hakeminen on muuttunut käytännössä kokonaan sähköiseksi prosessiksi. Käytännössä koko asuntolainan prosessin voi hoitaa etäkanavia käyttäen eli sähköisesti. Lainahakemuksen voi tehdä pankkien verkkosivujen kautta, lainaneuvottelun voi hoitaa verkkoneuvotteluna tai puhelimesta sekä asuntokaupan voi hoitaa sähköisesti uusien sähköisten järjestelmien avulla. Kaiken taustalla on kuitenkin asiakasystävällisyys. Pankkien kilpailu asiakkaista kiihtyy koko ajan enemmän ja enemmän, jonka vuoksi laina hakija voi saada pankilta lainalupauksen hyvinkin nopeasti. Lainalupauksella tarkoitetaan pankin antamaa lupaus siitä, että he myöntävät asuntolainan asiakkaalle.

Oppaan tarkoituksena on koota asuntolainaan ja se hakemiseen liittyvät keskeisimmät asiat yhdeksi, helpottaakseen asunnon ostajan arkea. Asuntolainan hakeminen on aina hyvä aloittaa oman talouden kartoittamisella niin tulojen kuin menojenkin osalta. Opas sisältää huomioitavia asioita näihin molempiin liittyen sekä myös tietoa säästämistä että talouden turvaamisesta.



1 Ennen asuntolainan hakemista.

Asunnon ostoon ei kannata suoraan sännätä täyttämällä lainahakemusta. Ensimmäisenä on hyvä alkaa suunnittelemaan asunnon ostoa, mitä se hakijalta vaatii, mitkä ovat tuloni ja mitä meno on vastaavasti. Tulopuoli jokaisen on helppo arvioida, mutta meno puolen osalta on hyvä kääntyä pankin laskureiden apuun. Pankkien sivuilta löytyy tulo- sekä menolaskureita, jotka helpottavat laskelmien tekemisessä. Oman talouden tuloja sekä menoja arvioimalla, pystyt hyvin vertailemaan sitä, kuinka suurta lainanlyhennystä sinulla on vara maksaa. Oman talouden arvioiminen on erittäin tärkeää, sillä talouden menoja on muitakin kuin pelkästään lainanlyhennykset. Kunkin asiakkaan tulee itse arvioida sitä, kuinka paljon haluaa lisäksi säästää ns. pahan päivän varalle sekä mikäli haluaa esimerkiksi matkustella, on hyvä olla myös omat säästöt tätä varten. Seuraavaan taulukkoon on koottu niin tuloja sekä menoja, jotta pystyt arvioimaan omaa talouttasi. Näitä samoja asioita ottaa myös pankki huomioon lainaa myönnettäessä.

Talouden tulo- ja menoarvio	Yhteensä €/kk
Tulot (Palkka, eläke, pääomatulot, lisät, avustukset)	
Vakuutukset	
Harrastukset	
Vapaa-aika (Matkustaminen, ravintolat, elokuvat)	
Ruoka ja liikenne (Auto, julkinen liikenne)	
Nykyiset lainat (Asunto, auto, kulutusluotot, luottokortit)	
Säästäminen (Kuinka paljon haluat säästää kk)	
Tulot ja menot Minkä verran jää kk jälkeen jäljelle	

1.1 Säästäminen

Säästäminen elämän aikana on erittäin tärkeää, oli sitten kysymyksessä asunnon hankinta tai ei, aina on hyvä varautua tulevaisuus silmällä pitäen. Nykyään pankit vaativat aina asuntolainan hakijalta omia säästöjä. Omat säästöt auttavat siis asuntolainaa haettaessa pienentämällä lainamäärää, mutta ne ennen kaikkea auttavat sinua tulevaisuudessa taloustilanteiden muuttuessa. Omaa asuntoa varten kannattaa aloittaa säästäminen käytännössä heti kun se vain on mahdollista. Jokaisen asunnon ostajan tilanne on kuitenkin erilainen ja aina tulee miettiä omalta kannalta sitä, kuinka paljon pystyy kuukausittain laittamaan sivuun.

Säästämisen vaihtoehtoja on useita. Yleisin säästämisen muoto on tilisäästäminen. Tämä ei kuitenkaan ole tuotteliain säästämisen muoto, mutta joka kuukausi erilliselle säästötilille varojen siirtäminen on kuitenkin hyvä tapa. Muita säästämisen muotoja voivat olla ASP-tili, joka soveltuu ensiasunnon ostoa varten täydellisesti tai esimerkiksi osake-/rahastosäästäminen.

1.1.1 ASP-tili

Asuntosäästöpalkkiotili eli ASP-tili on tarkoitettu juuri tukemaan ensiasunnon ostoa. ASP-tili soveltuu jokaiselle ensiasunnon ostajalle, joka on iältään 15- 39. Alle on kerätty olennaisimmat tiedot, jotka on hyvä tietää tästä säästämisen muodosta.

ASP-Tili	
Kuka voi avata	Kaikki 15–39-vuotiaat
Säästöaika	Vähintään 2-vuotta tai 8 vuosineljänneistä
Talletusten suuruus	Vuosineljänneksellä tulee tallettaa vähintään 150 €, maksimissaan 3 000 €
Korko ja lisäkorko	Tililtä maksetaan 1 % korkoa ja lisäkorko on 2–4 % riippuen pankista
Kuinka paljon tarvitsee säästää	Vähintään 10 % asunnon kauppahinnasta
Voiko tilin lopettaa	Voi lopettaa, mutta lisäkorkoa ei tällöin makseta.
ASP-lainan suuruus	Kunta kohtainen: Helsinki 215 000 € Espoo, Vantaa, Kauniainen 160 000 € Tampere ja Turku 140 000 € Muut kunnat 120 000

1.1.2 Rahasto- ja osakesäästäminen

Rahasto- ja osakesäästäminen on toinen erittäin hyvä säästämisen muoto. Rahasto- ja osakesäästäminen soveltuu paremmin henkilöille, jotka haluavat saada suurempaa tuottoa säästetylle pääomalleen. Tämä säästäminen on kuitenkin riskisempää ja tulee aina muistaa sijoittaa sen verran, mitä on valmis menettämään, koska sijoitusten menetys on aina mahdollista. Sijoituksista tuotot ja riskit kävelevät käsikädessä. Mitä suurempi riskisempi sijoituskohde on tuotto-odotuskin mahdollisesti suurempi ja toisin päin. Tästä säästämisen muodosta löytyy varmasti jokaiselle jotakin eli niin riskisijoittajille kuin myös maltillisempaa tuottoa hakeville.

2 Asuntolainahakemus

Kun säästöjä on kertynyt sekä asunnon hankinta ajankohtaistuu, on hyvä täyttää asuntolainahakemus. Lainahakemuksen pystyy täyttämään kätevästi pankkien verkkosivuilla. Asuntolainahakemus kannattaa täyttää useampaan pankkiin, jotta pystyt kilpailuttamaan pankit ja näin ollen saamaan itselleni parhaan mahdollisen ratkaisun asuntolainan osalta. Pankkien välillä ei ole suurta ero lainahakemuksen sisällä, vaan niissä kysytään lähes aina samoja asioita. Oheen on listattu lainahakemuksilla kysytyjä asioita.

Lainahakemuksen tiedot	
Hakijan/ hakijoiden tiedot	Tiedot täyttyvät automaattisesti, mikäli olet pankin asiakas. Muussa tapauksessa ne täytetään manuaalisesti.
Lainamäärä	Käytä apunasi lainalaskuria, jotta saat lainan kuukausierän sopivalle tasolle.
Tiedot ostettavasta kohteesta	Kohdetta ei tarvitse olla tiedossa, jotta hakemuksen voi täyttää.
Elämäntilanne	Tarkoitetaan talouden muita henkilöitä, siviilisäätystä, työtilannetta.
Tulot (Netto- ja bruttopalkka, pääomatulot, tuet, avustukset,	Tarvitset palkkalaskelmat tai mikäli olet yrittäjä, tilinpäätöksen sekä verotuspäätöksen
Menot	Tulo- ja menolaskuri auttaa menojen arvioimisessa
Varallisuus	Tilisäästöt, sijoitusomaisuus, kiinteäomaisuus (asunnot).

Lainahakemuksella harvemmin kysytään tulevan lainan vakuuksista. Lähtökohtaisesti kuitenkin ostettava asunto on ensisijainen vakuus, mutta laina tarvitsee aina lisävakuuksia. Lisävakuudesta käy hakijan omarahoitus, säästöt ja sijoitukset. Pankit tarjoavat myös maksullisia lisävakuuksia, joita ovat esimerkiksi Garantia, luottotakais tai valtioneuvoston takaus. Alle listattu olennaisimmat tiedot pankeilta ostettavista lisävakuuksista.

Pankeilta ostettava lisävakuus	
Garantia	<ul style="list-style-type: none"> -Kerta kustanteinen. -Takauksen suuruus: 55 000 €- 120 000 € -Tyypillinen kustannus: 2 000 €- 8 000 € <ul style="list-style-type: none"> - Voidaan käyttää, kun asunto sijaitsee taajamassa sekä asunnon kunto vähintään tyydyttävä.
Valtiontakaus	<ul style="list-style-type: none"> -Kertakustanteinen. (2,5 %) takauksen määrästä. - Edellytys 15 %- omarahoitus. - Ei tarvitse itse hakea. - Oman asunnon hankintaan, henkilöille, jotka asuvat vakituisesti Suomessa. - Enintään 20 % lainapääomasta.
Luottotakaus	<ul style="list-style-type: none"> -Vuosikustanteinen. -Takauksen suuruus maks. 50 000 € asuntolaina. -Edellytys 15 % -omarahoitus.

2.1 Asuntolainan kilpailutus

Asuntolainan hakijan on hyvä täyttää hakemus oman pankin lisäksi myös muutamaan muuhun pankkiin. Lainan myöntämiseen liittyvät kriteerit ovat pankeilla melko yhtäläisiä, mutta erot pankkien välillä muodostuvat useimmiten kulujen osalta. Vertailukohteeksi kannattaakin ottaa lisäksi korot, marginaali, lainan avausmaksut, kuten myös lainan hoitomaksut. Pankkien antamia tarjouksia vertailemalla ja kilpailuttamalla, jokainen hakija saa itselleen parhaimman mahdollisen lainan. Lainamäärät kun ovat nousussa vuosi vuodelta ja laina-aikojen ollessa pitkiä, pienistäkin säästöistä saattaa vuosien aikana kertyä suurempia. Kyse on kuitenkin oman asunnon hankinnasta ja omista varoista, joten pankkien kilpailuttaminen on hyvin tärkeää. Alla olevasta kuvasta näkee kuinka suuria erot pankkien välillä voivat olla.

Asuntolaina 85 000/ 15 v.**1.12.2021**

Pankki	Tod. k-korko	Marginaali	Muut kulut	Viitekorko
Hypo	0,59	0,45	923	Euribor 12 kk
Aktia	0,74	0,60	912	Euribor 12 kk
Nordea	0,92	0,80	754	Euribor 12 kk
OP Helsinki	0,92	0,80	790	Euribor 12 kk
Danske Bank	0,94	0,80	886	Euribor 12 kk

3 Asuntolainan hakemisen jälkeen

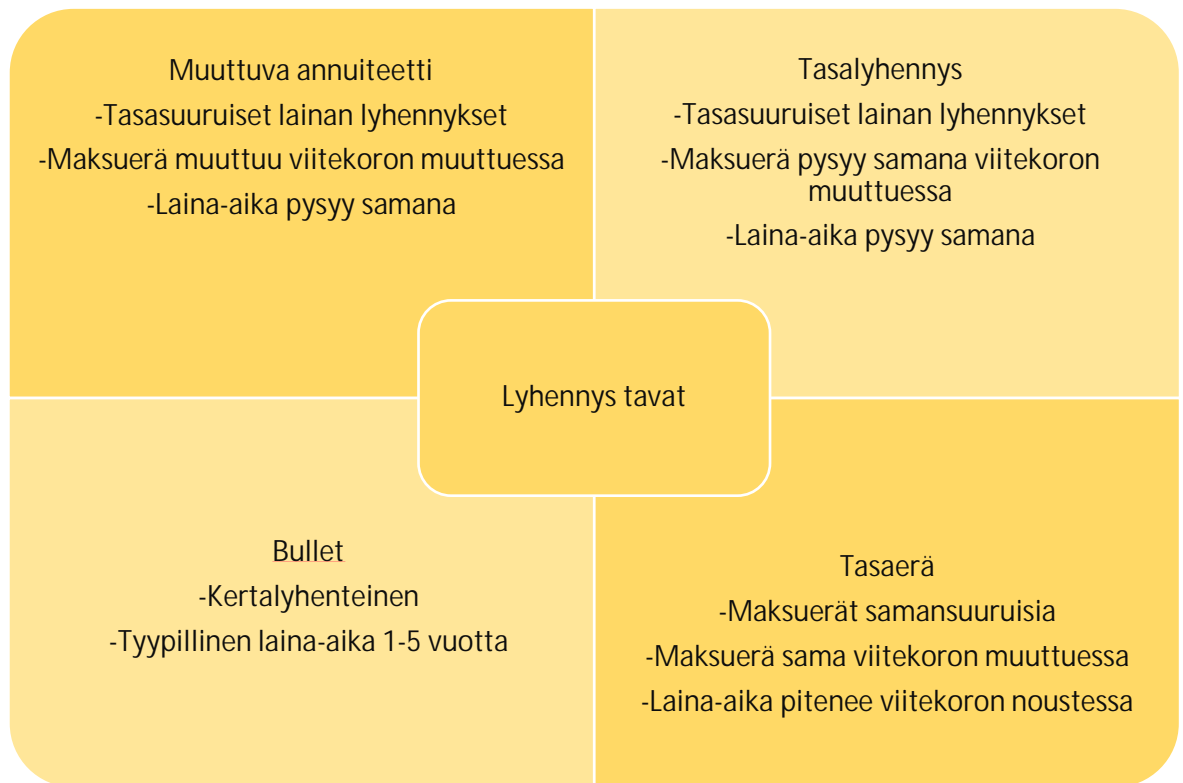
Tässä osissa käydään läpi asuntolainan korkoja, asuntolainatuotteita sekä mitä erilaisia lyhennystapoja lainoille tarjotaan. Asuntolainojen ollessa pitkiä ja lainamäärien suuria on hyvä miettiä myös tulevaisuutta. Oli talous sitten yhden tai kahden henkilön varassa, on aina hyvä varautua tulevaisuuden muutoksiin. Työtilanteen muutokset, korkojen nousu, perheen lisäys, sairastuminen, ovat kaikki asioita, joiden vuoksi on hyvä miettiä tulevaa. Pankit kuitenkin tarjoavat hyvin paljon apua juuri edellä mainittuja tilanteita varten. Korkojen nousua vastaan löytyy erilaisia korkosuojaus tuotteita, jotka auttavat korkojen nousussa tietyllä aikavälillä. Pankeilta löytyy myös turvia, jotka auttavat talouden yllättävissä menoissa ja auttavat näin ollen lainan takaisinmaksussa. Takaisinmaksuturva auttaa esimerkiksi niin lyhyempi- kuin myös pitkäkestoisissa talouden muutoksissa. Oli sitten kysymys työttömyydestä, työkyvyttömyydestä tai toisen velallisen menehtymisestä. Oma vakuutus on myös sellainen asia, jota ei sovi unohtaa. Niiden avulla luodaan turvaa myös, mikäli tapahtuu jotain ei-toivottua.

3.1 Korot ja lyhennystavat

Asuntolainan lyhentämiseen/ takaisinmaksuun liittyy olennaisena asiana korot sekä lyhennystapa. Euribor-korko, on yleisin korko, jota Suomen pankit käyttävät. Viitekorkoja on olemassa useita aina 1 viikon Euribor-korosta 12kk-korkoon. Yleisin ja tällä hetkellä pankkien käytännössä ainut tarjoama viitekorko on 12kk Euribor-korko. Korot ovat olleet pitkään negatiivisia, jonka vuoksi tarjonta viitekorkojen osalta on ollut vähäistä, mutta tilanteeseen voi tulla muutosta, kun korot nousevat. 12kk Euribor-korolla tarkoitetaan sitä, kuinka usein korko tarkistetaan eli tässä tapauksessa, korko sidotaan 12kk eteenpäin, jonka jälkeen se tarkistetaan uudestaan. Toinen merkitsevä asia asuntolainan korkoihin liittyen on jokaisen asiakkaan oma marginaali. Marginaali on käsite, johon asiakkaana pystyt vaikuttamaan kilpailuttamalla asuntolainasi. Asuntolainan kokonaiskorko on näiden kahden edellä mainitun asian yhdistelmä. Lainan kokonaiskorko muodostuu siis viitekorosta sekä marginaalista. Todellinen vuosikorko taas vastaavasti saadaan, kun kokonaiskorkoon lisätään vielä lainan kaikki kulut (lainanhoitomaksu, avausmaksu, muut kulut).

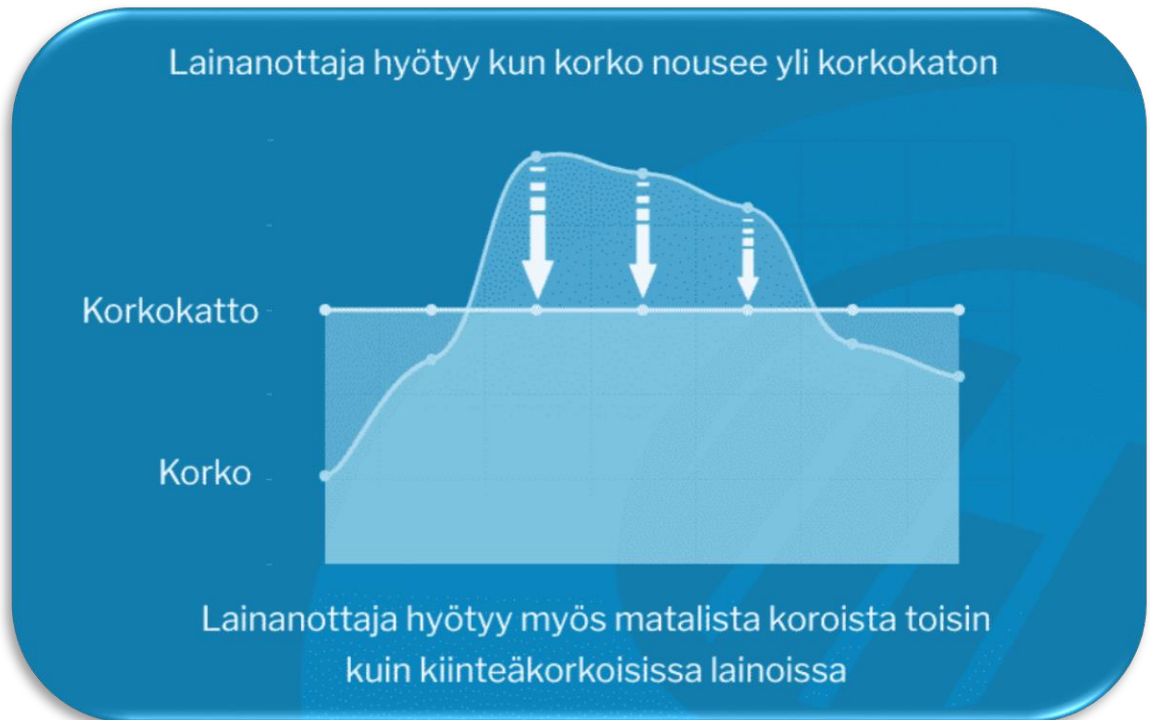
Asuntolainan lyhennystapoja on useita ja ne kaikki käyttäytyvät hieman eri tavalla. Lyhennystapaa valittaessa on hyvä tiedostaa, miten sen vaikutukset näkyvät laina-aikana ja miten ne, heijastelee omaan talouteen. Lyhennystapoja on kaikkiaan neljä ja nämä ovat:

Muuttuva annuiteetti, tasalyhennys, tasaerä sekä bullet eli kertalyhenteinen. Alle koottu olennaisimmat asiat eri lyhennystavoista.



3.2 Asuntolainatuotteet

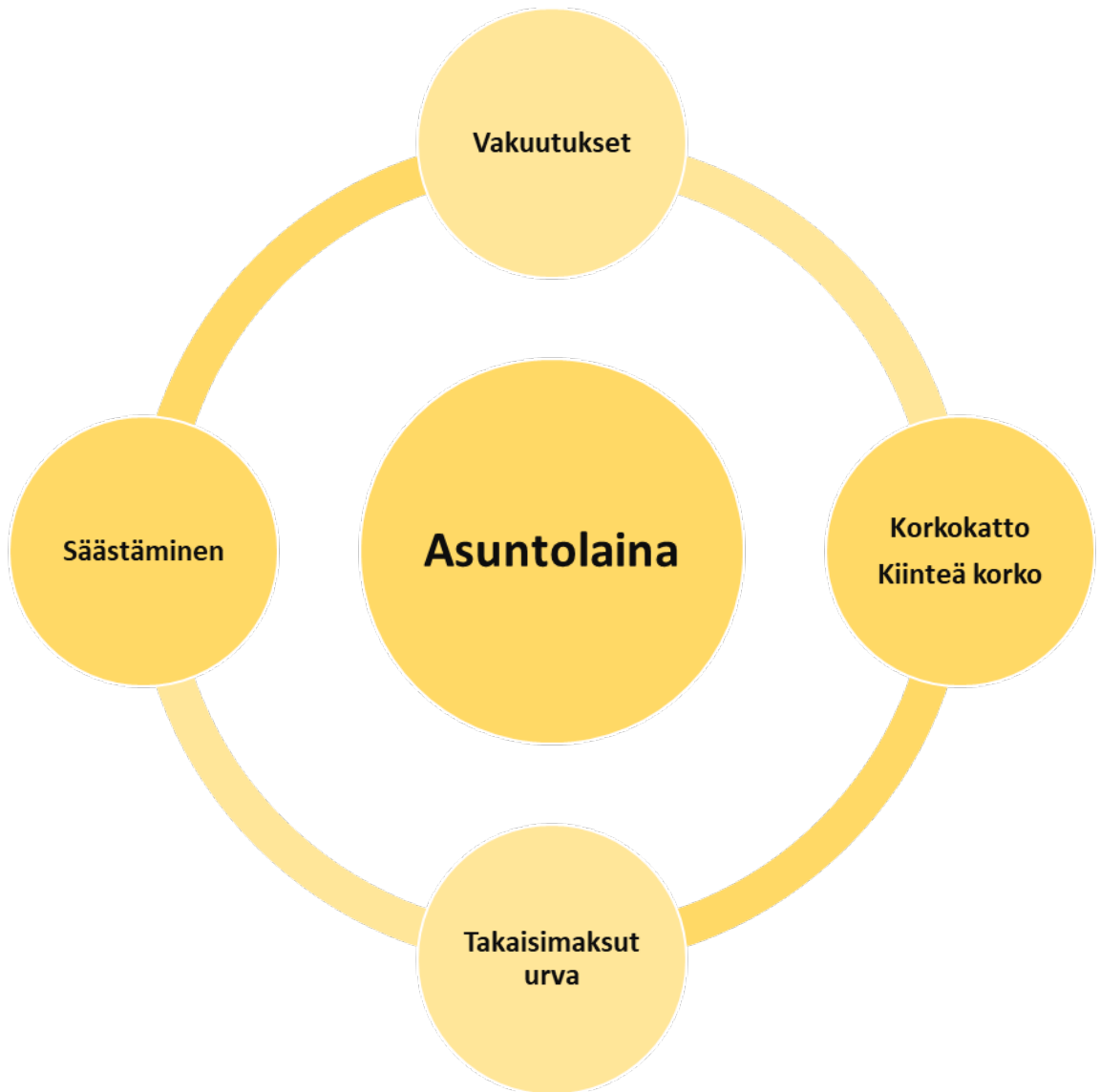
Asuntolainalle on tarjolla muutamia erilaisia suojatuotteita, joita pankit tarjoavat. Pankkien välillä näillä tuotteilla on pieniä eroavaisuuksia, mutta pääpiirteittäin ne ovat samantapaisia. Korkojen nousua vastaan yleisin tuote on korkosuoja eli korkokatto. Korkokatton avulla suojataan laina tietyn aikaa korkojen nousua vastaan. Korkojen nousu rajataan korkokatton avulla eli korot eivät voi nousta tiettyä pistettä korkeammalle. Korkokatosta hyötyy sekä korkojen noustessa, mutta myös niiden laskiessa. Pankkien tarjoamien lainalaskureiden avulla on hyvä laskelmoida sitä, miten oma talous kestää korkojen nousua.



Kiinteä korko sekä pitkä kiinteä korko ovat vastaavanlaisia korkosuojaustuotteita kuin korkokatto, mutta näissä korko pysyy koko sen olemassaolon ajan samana. Kiinteän koron pystyy ottamaan yleensä maksimissaan 10-vuodeksi, kun taas pitkäkiinteä korko sidotaan aina laina-aikaan. Pitkän kiinteän koron maksimi on kuitenkin yleisesti 25-vuotta. Pitkä kiinteä korko sopii erittäin hyvin ihmisille, jotka haluavat turvaa koko laina-ajaksi, eikä näin ollen heidän tarvitse miettiä, mihin korot mahdollisesti nousevat.

Pankkien tuotetarjonnasta löytyy myös tuotteita, jotka turvaavat lainan takaismaksua työttömyyden työkyvyttömyyden sekä kuoleman varalta. Tällaisella turvalla tarkoitetaan takaisinmaksuturvaa, jonka saatavuudesta, hinnoista ja ehdoista on hyvä kysyä suoraan pankilta. Turvan avulla voidaan kuitenkin turvata lainan takaisinmaksu talouden heilahdella esimerkiksi työttömyyden vuoksi. Turva auttaa myös työkyvyttömyyden (pysyvän tai hetkellisen) aikana sekä myös kuolematapauksissa, jolloin turva maksaa lainan takaisin pankille.

Kaikista näistä edellä mainituista asioista on erittäin tärkeä olla tietoinen ja tarkempia tietoja on hyvä kysyä pankilta, liittyi se sitten turvan kattavuuteen, hintaan tai johonkin muuhun. Tiedostamalla asuntolainaan liittyvät käsitteen ymmärrä ja ennen kaikkea saat parhaimman kokonaisuuden itsellesi, kun kyseessä on asuntolaina. Aina on parempi kysyä ammattilaiselta kuin jäädä itse miettimään asioita. Tyhmiä kysymyksiä ei ole olemassa, varsinkaan kun kysymyksessä on niinkin suuri asia kuin asunnon hankinta ja asuntolainan hakeminen/ ottaminen.



4 Lähteet

ASP-tili, <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen>, Luettu 12.6.2022

ASP valtionkonttori, ASP-korkotukilaina, https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina_asp-laina, Luettu 12.6.2022

Asuntolainahakemus. https://asuntolaina.aktiawallet.fi/?cid=search-google-asuntolaina-4451858066_-asuntolainahakemus_e#/1. Luettu 11.6.2022

Asuntolainan kilpailutus. <https://www.kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-vertaili-lainarahan-hintaa/>. Luettu 9.6.2022

Asuntolainan kilpailutus, <https://www.etua.fi/asuntolaina>, Luettu 9.6.2022

Korkokatto, <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>, Luettu 13.6.2022

OP lyhennystavat, <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/muuttuva-annuiteetti-ja-muut-lainan-lyhennystavat>. Luettu 10.6.2022

Säästäminen. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/omaan-asuntoon-saastaminen>. Luettu 10.6.2022

Vakuudet. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-valtiontakaus-ja-muut-takaukset>. Luettu 13.6.2022

Kuva 1 <https://www.kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-vertaili-lainarahan-hintaa/>

Kuva 2. Kansikuva. <https://www.vertaensin.fi/blog/lainakatto>