



Matias Lento

Opas asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalle

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalous

Opinnäytetyö

Lokakuu 2024

Tiivistelmä

Tekijä(t):	Matias Lento
Otsikko:	Opas asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalle
Sivumäärä:	25 sivua + 1 liitettä
Aika:	Lokakuu 2024
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto:	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t):	Lehtori Leena Aalto

Tämä opinnäytetyö on tehty asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalle henkilölle tietopankiksi. Opinnäytetyö on toiminnallinen ja tehty käyttämällä verkko- sekä kirjallisuuslähteitä. Pääpaino lähteissä on pankkien omat verkkosivut sekä ajantasainen tieto valtionkonttorin sivuilta.

Opinnäytetyössä laadittiin opas, joka auttaa lukijaa valmistautumaan asuntolainaneuvotteluun. Oppaan pääaiheita ovat lainan hakijan oman maksukyvyyn arviointi, taloudellisen puskurin huomiointi, asuntolainan takaisinmaksun yksityiskohtien läpikäynti ja pankkien etujen kilpailuttaminen. Oppaan rakenne etenee siten, että ensin käsitellään lainan myöntämiseen vaikuttavia tekijöitä, jonka jälkeen lukijalle annetaan tietoa asuntolainan eri maksutavoista ja lainan yksityiskohdista, jotta päätöksenteko asuntolainaneuvottelussa olisi sujuvampaa. Oppaassa keskeisintä on asuntolainaa hakevan oman taloudellisen maksukyvyyn arviointi sillä se auttaa lukijaa ymmärtämään, miten asuntolainan takaisinmaksun kuukausierät vaikuttavat hänen talouteensa. Tiedonhankinta tapahtui hyödyntämällä kolmen suurimman pankin verkkosivuja ja muita internet-lähteitä, kuten valtionkonttorin sivut. Opas liitetään PDF-muodossa opinnäytetyön liitteeksi. Opas tarjoaa lukijalle käytännön tietoa ja työkaluja asuntolainaneuvotteluun valmistautumiseen sekä auttaa häntä tekemään parhaat mahdolliset valinnat omien toiveiden mukaisesti.

Asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalla henkilöllä ei välttämättä ole riittävää tietoa asuntolainojen yksityiskohdista, jonka takia opinnäytetyö liitteineen on hyvä pohjamateriaali henkilön omaa tutkintaa ja päätöksiä varten. Työn tarkoitus ei ole antaa suoraa tietoa mitä asuntolainan yksityiskohdissa tulee valita tai mitkä ovat kriteerit, jonka perusteella asuntolainaa tarjoava pankki kannattaa valita. Työn tärkeimpänä tavoitteena on antaa riittävää tietoa asuntolainan yksityiskohdista sekä tukea henkilön omaa pohdintaa asuntolainojen kilpailutuksessa.

Avainsanat: Asuntolaina, opas, neuvottelu

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla

Abstract

Author(s): Matias Lento
Title: Guide for preparing for a mortgage negotiation
Number of Pages: 25 pages + 1 appendices
Date: October 2024
Degree: Bachelor of Business Administration
Degree Programme: Business Administration
Specialisation option: Finance and Accounting
Instructor(s): Leena Aalto, Senior Lecturer

This thesis has been created to give enough information for individuals preparing for mortgage negotiations. The thesis is functional and has been developed using online and literary sources. Primary focus on sources is on banks' own online websites and up-to-date information from the State Treasury's website.

The thesis includes a guide that helps the reader prepare for mortgage negotiation. Main points of the guide include evaluating loan applicants' own payment capacity, considering their own financial buffer, reviewing the details of mortgage repayment, and comparing the benefits offered by banks. The structure of the guide proceeds by first addressing the factors influencing loan approval, followed by information about different payment methods for mortgages and loan specifics, making readers' decision-making in mortgage negotiations smoother. The most important aspect of the guide is assessing the applicant's ability to pay the loan back, as it helps the reader understand how monthly mortgage repayment installments affect their own financial stability. Information for the guide was gathered using the websites of the three largest banks and other online sources, such as State Treasury's website. The guide is attached in PDF format as an appendix to the thesis. The guide provides practical information and tools for preparing for a mortgage negotiation and helps the reader to make the best possible choices according to their own wishes.

Those preparing for mortgage negotiations may not have enough knowledge on their own of the details of mortgages, which is why this thesis with its appendices serve as a solid foundation for individuals' own research and decision making. The purpose of this thesis is not to provide direct answers or guidance on what decisions they should be choosing or what criteria should be used to select the bank offering the mortgage. The primary aim of this work is to provide sufficient information on the details of mortgages and to support an individual's own reflections in the process of comparing mortgage offers.

Keywords: Mortgage, guide, negotiation

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

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asuntolaina	2
2.1	Henkilökohtainen maksukyky	3
2.2	Omarahoitusosuus ja kulut	3
2.3	Takaisinmaksutavat	4
2.3.1	Annuiteetti	5
2.3.2	Tasalyhenteinen	6
2.3.3	Kiinteä tasaerä	6
2.3.4	Bullet	7
2.3.5	Käänteinen asuntolaina	8
2.4	Laina-aika	8
2.5	ASP-laina	9
2.5.1	Omarahoitusosuus ja lainan tiedot	10
2.5.2	Edut ja korkotuki	11
2.6	Vakuudet	11
2.6.1	Reaalivakuus	12
2.6.2	Ostettava vakuus	12
2.6.3	OmaTakaus	13
2.6.4	Garantia	13
2.6.5	Valtiontakaus	14
2.7	Korot	14
2.7.1	Lainan marginaali	15
2.7.2	Euribor	16
2.7.3	Prime-korot	17
2.7.4	Korkosuojaus ja kiinteä korko	18
3	Asuntolainan ottajan oppaan tuottamisen prosessikuvaus	20
3.1	Asuntolainan ottajan oppaan suunnittelu	20
3.2	Asuntolainan ottajan oppaan tuottaminen	21
4	Johtopäätökset	22
	Lähteet	26
	Liitteet	

Liite 1. Opas asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalle

1 Johdanto

Ensimmäisen oman kodin ostaminen tai vanhan kodin vaihtaminen uuteen on iso asia niin tunteellisesti kuin taloudellisesti. Asunnon ostaminen on yksi ihmisen suurimpia hankintoja, sillä sen avulla toteutetaan omia suunnitelmia. On tärkeää, että asuntolainaneuvotteluun valmistautuva tietää perusasiat asuntolainoista ja sen takaisinmaksusta, koska sovittu asuntolaina sitoo ihmistä pitkään laina-ajan ollessa vuosikymmeniä.

Monella ensiasunnon ostajalla ja asunnon vaihtajalla ei välttämättä ole riittävää tietämystä asuntolainasta, eikä asuntolainatapaamisen aikana kattavalle asuntolainojen yksityiskohtien läpikäymiselle ole aikaa. Tekijän oman työn kautta tuli ajatus tehdä asunnon ostajille opas, josta löytää olennaisimmat asiat asuntolainasta, jotta asuntolainatapaamisessa olisi mahdollisimman vähän epäselvyyksiä ja asunnon hankintaa miettivä voisi keskittyä tapaamisessa räätälöimään lainaa omaan talouteen sopivaksi.

Opinnäytetyön viitekehyksessä kerron kirjallisuuteen ja internet-lähteisiin perustuen teoreettisella tasolla asuntolainasta, sen takaisinmaksusta, lainsäädännöstä omiin säästöihin liittyen, asuntolainan koroista, ASP-lainasta ja lainan vakuuksista. Tarkoituksena on havainnollistaa lukijalle, miten asuntolaina toimii ja mitä mahdollisuuksia sen räätälöimiselle on. Opinnäytetyön tavoitteena on toimia kokonaisuudessaan oppaana asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalle ja antaa riittävä tieto kokonaisuudesta, jotta itse neuvottelussa voidaan keskittyä asuntolainan takaisinmaksun räätälöimiseen henkilölle sopivaksi. Opinnäytetyössä käytetään taseen perusteella kolme suurimman pankin Nordea, Osuuspankki sekä Danske Bank, tietoja ja kerrotaan niiden palveluista (Niemi 2014, 9).

Opinnäytetyöprosessissa tuotetaan opas asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalle, joka sisältää tarpeeksi tietoa asuntolainaneuvotteluun valmistuvalle. Tämä opinnäytetyö ei sovellu rakennusasuntolainaa hakevalle. Oppaassa esitellään,

miten asuntolainaneuvotteluun kannattaa valmistautua, mitä asioita asuntolainaa ottavan kannattaa ottaa huomioon, jotta asuntolainan takaisinmaksu on hänen taloudelliseen tilanteeseensa ja toiveisiin nähden sopiva. Oppaassa on laskelmia takaisinmaksutavoista ja eri asuntolainan viitekoroista, jotta lukija ymmärtää maksutapojen sekä viitekorkojen erot. Näiden lisäksi kerrotaan omien säästöjen merkityksestä ennen asuntokauppoja ja niiden jälkeen, jotta havainnollistetaan paljonko omaa rahaa asuntolainan ottajan kannattaa käyttää asunnon ostamiseen. Oppaassa kerrotaan myös mitä kannattaa huomioida, kun kilpailuttaa pankkeja ja niiden asuntolainatarjouksia.

Oppaasta laaditaan rakenteellisesti helposti luettava sekä ymmärrettävä ja oppaassa käsitellään asioita siinä järjestyksessä, miten asuntolainaneuvottelu etenee. Ensimmäisenä oppaassa käsitellään lainan ottajan omien säästöjen riittävyyttä hankittavaan asuntoon ja miten asuntolainaa räätälöidään itselleen sopivaksi. Oppaan tavoitteena on, että lukija pystyy miettimään asuntolainan yksityiskohdat omaan elämäntilanteensa sopivaksi.

Asuntorahoituksen säännöstely muuttui kesken opinnäytetyön tekemistä. Ensi-asunnon ostajan verovapaus poistui 1.1.2024, varainsiirtoverojen määriä muutettiin kiinteistön ostossa 4 prosentista 3 prosenttiin ja asunto-osakkeen ostossa 2 prosentista 1,5 prosenttiin. (Valtioneuvosto 2023b.) Samaan aikaan lainakattolaki nostettiin asunnon vaihtajien kohdalla 85 prosentista 90 prosenttiin. Ensi-asunnon ostajien lainakatto säilyi 95 prosentissa. (Nordea 2024.)

2 Asuntolaina

Asuntolaina on tarkoitettu oman asunnon hankkimiseen ja sen myöntämistä harjoittavat Suomessa pankit sekä muut luottolaitokset, joiden toimintaa valvoo finanssivalvonta (Leppiniemi 2009, 134). Ennen asuntolainan hakemista on tärkeää miettiä omaa taloutta ja sen kestävyyttä asuntolainan takaisinmaksun aikana. Asuntolainan nostoon ja sen takaisin maksamiseen liittyy kuluja, joita ovat

korot sekä lainan hoidosta tulevat palvelumaksut. Asuntolainan takaisinmaksu koostuu siis lainan lyhennyksestä, koroista sekä palvelumaksuista, jotka yhdessä muodostavat lainan takaisinmaksun maksuerän.

2.1 Henkilökohtainen maksukyky

Asuntolainan otettaessa on tärkeää miettiä takaisinmaksutapaa, laina-aikaa sekä korkoja ja sitä, miten ne voivat vaikuttaa lainan kuukausittaiseen maksuerään. Korkotasojen vaihteluun laina-aikana on myös tärkeää varautua. (Finanssivalvonta 2020.)

Asuntolainan maksuerien lisäksi maksukyvyn laskennassa tulee huomioida asumisen tuomat muut kulut, joita ovat Asunto-osakeyhtiössä taloyhtiön yhtiövästike, sähkö-, vesi- ja lämmityskustannukset, jätahuolto, vakuutukset sekä omakotitalon ostajalle tuleva kiinteistövero. Asuntolainaa ottavan kannattaa miettiä maksukykyään niin, että kodin ostamisen jälkeen kuukausittain jää riittävästi rahaa säästöön, jotta tuleviin remontteihin löytyy myös varoja. (SKVL 2018.)

2.2 Omarahoitusosuus ja kulut

Ensiasunnon ostaja on henkilö, joka ei ole aiemmin omistanut yli 50 %:a asunto-osakkeesta tai kiinteistöstä, on kaupantekohetkellä 18–39-vuotias ja tulee omistamaan vähintään 50 % ostettavasta kohteesta (Vero 2024). Lainakatto määrittelee, paljonko omaa rahaa tulee vähintään käyttää uuden kodin hankintaan: ensiasunnon ostajan lainakatto on 95 %, eli ostettavan kohteen kauppahinnasta vähintään 5 % tulee käyttää omaa rahaa ja loput rahoitetaan lainalla (Finanssivalvonta 2020).

Asunnon vaihtaja on henkilö, joka on aiemmin jo omistanut vähintään 50 % asunto-osakkeesta tai kiinteistöstä. Asunnon vaihtajan lainakatto on 85 %, eli ostettavan kohteen kauppahinnasta tulee käyttää vähintään 15 % omaa rahaa (Finanssivalvonta 2021). Asuntokaupoilla tulee maksaa varainsiirtovero ja varainsiirtoveron määrä on kohteen kauppahinnasta 1,5 %, kun kohde on asunto-osake ja 3 %, kun kohde on kiinteistö. (Valtiovarainministeriö 2024.)

Esimerkkilaskelma, jossa ostettavan kohteen Asunto Oy:n kauppahinta on 100 000 euroa:

- Ensiasunnon ostajan omien säästöjen osuus on 5 000 euroa, jolloin asuntolainaa tulee 95 000 euroa. Varainsiirtoveron määrä on 1,5 % eli omien säästöjen lisäksi maksettavaksi tulee 1 500 euron varainsiirtovero.
- Asunnon vaihtajan omien säästöjen osuus on 15 000 euroa ja asuntolainaa tulee 85 000 euroa. Varainsiirtovero Asunto Oy:ssä on 1,5 % eli kauppahinnan maksun lisäksi ostajan tulee maksaa 1 500 euroa varainsiirtoveroa.

Esimerkkilaskelma, jossa ostettava kohde on kiinteistö ja sen kauppahinta on 150 000 euroa:

- Ensiasunnon ostajan omien säästöjen osuus on 7 500 euroa ja asuntolainaa tulee 142 500 euroa. Varainsiirtoveron määrä on 3 % kiinteistökaupassa eli maksettavaksi veroa tulee 4 500 euroa.
- Asunnon vaihtajan omien säästöjen osuus on 22 500 euroa ja asuntolainan määrä on 127 500 euroa. Lisäksi ostaja maksaa varainsiirtoveron 3 % eli 4 500 euroa.

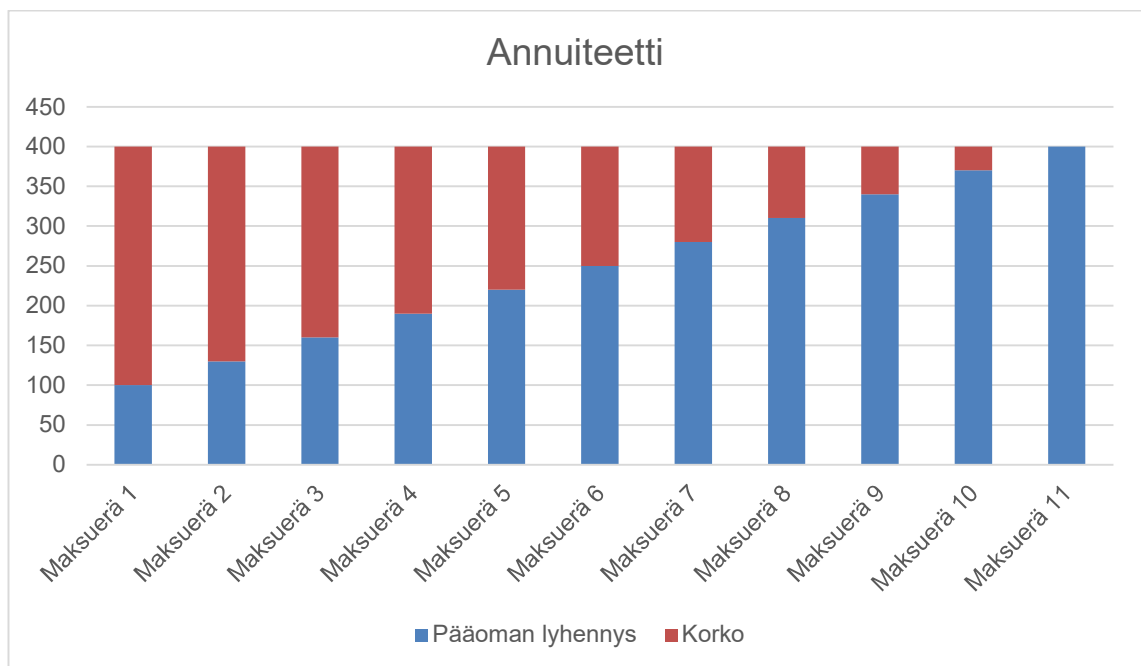
Omien säästöjen vähimmäisosuus asuntokaupan yhteydessä määräytyy siis ostettavan kohteen kauppahinnan, varainsiirtoveron sekä pankin ja lainopillisten asuntokauppaan liittyvien kulujen mukaan.

2.3 Takaisinmaksutavat

Asuntolainalle voi valita itselleen sopivan takaisinmaksutavan, jolla lainaa lyhentää. Seuraavaksi on lueteltu takaisinmaksutapoja, joista asuntovelallinen voi valita itselleen sen hetkisen tilanteensa mukaan.

2.3.1 Annuiteetti

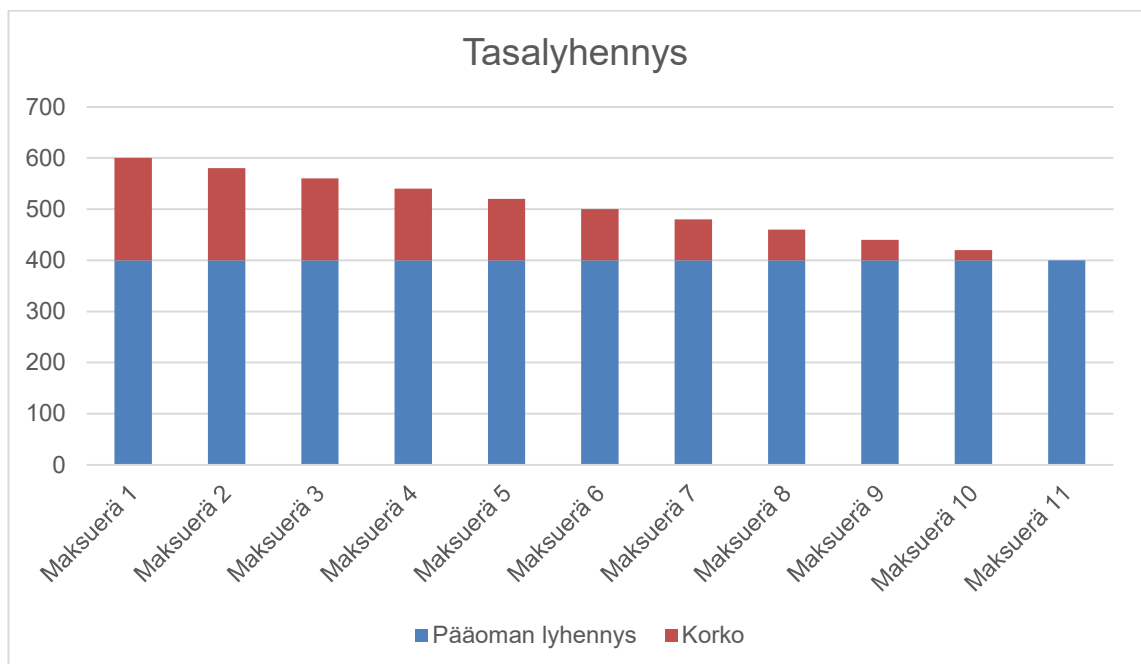
Annuiteetti on maksutapa, jossa lainan lyhennyksen osuus on alussa pieni, mutta lyhennyksen kasvaa laina-ajan kuluessa samalla, kun korkojen osuus pienenee. Lainan takaisinmaksun alussa maksuerät ovat yhtä suuria ja korkotasojen muutos vaikuttaa maksuerän suuruuteen. Annuiteetti-maksutavalla riski lainan maksuerän liialliseen kasvuun on mahdollinen, sillä korkotasojen noustessa maksuerän suuruus kasvaa eikä maksuerälle ole rajattua nousua. Annuiteetti sopii henkilölle, joka haluaa tietää laina-aikansa pituuden ennalta. (Nordea 2023a.) Kaavio 1 näyttää miten annuiteetti-maksutavalla pääoman lyhennyksen ja korkojen osuus muuttuu takaisinmaksun aikana oletuksella, että korkotasot pysyisivät samana koko laina-ajan. Maksuerien suuruus voi vaihdella kuukausittain.



Kaavio 1. Annuiteettilainan takaisinmaksu (Pankkiasiat 2024a).

2.3.2 Tasalyhenteinen

Tasalyhenteinen on maksutapa, jossa maksuerien suuruus on lainan takaisinmaksun alussa suurempi ja korkotasojen muutos joko kasvattaa maksuerän suuruutta korkojen noustessa tai pienentää maksuerää korkojen laskiessa. Tämä maksutapa sopii henkilölle, joka haluaa lyhennyksen osuuden pysyvän jokaisessa maksuerässä yhtä suurena ja korkojen osuuden pienenevän lainaajan kuluessa. (Nordea 2023a.) Kaavio 2 näyttää takaisinmaksun oletuksella, että korkotaso pysyy samana.

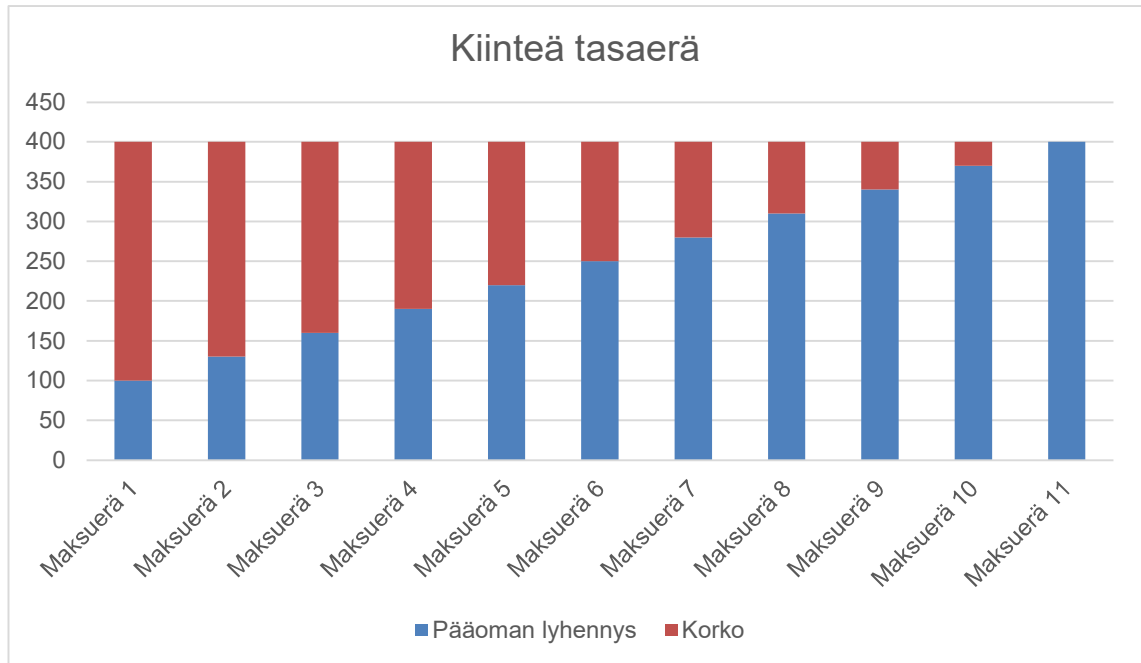


Kaavio 2. Tasalyhennyslainan takaisinmaksu (Pankkiasiat 2024b).

2.3.3 Kiinteä tasaerä

Kiinteä tasaerälaina on maksutapa, jolla maksuerä pysyy samana joka kuukausi. Korkotasojen nousu tai lasku vaikuttaa laina-aikaan pidentävästi tai lyhentävästi. Tämä maksutapa sopii siis henkilölle, joka haluaa tietää tarkalleen, paljonko hänen maksueränsä on kuukaudessa eikä mahdollinen laina-ajan pi-

dentymisen haittaa. (Nordea 2023a.) Kaavio 3 näyttää kiinteän tasaerän takaisinmaksuerän muodostumisen. Erona annuiteettiin on se, että kiinteällä tasaerällä maksuerä on aina sama, eikä se vaihtele kuukausittain.



Kaavio 3. Kiinteän tasaerän takaisinmaksu (Pankkiasiat 2024c).

2.3.4 Bullet

Bullet-laina on kerralla poismaksettava laina, jossa maksetaan laina-aikana vain korkoja eli lainaa ei lyhennetä. Tämä on niin sanottu väliaikainen rahoitus, joka soveltuu tilanteeseen, jossa oma asunto on vielä myynnissä, mutta uusi asunto on jo löytynyt. Bullet-lainan havainnollistava käyttötilanne on, että uusi koti ostetaan 6kk:n laina-ajalla olevalla bullet-lainalla. Kuukausittain maksetaan vain lainan korkoja ja kun oma asunto on saatu myytyä, asunnon myyntivoitoilla maksetaan bullet-laina pois. Tärkeää on huomata, että 6kk:n laina-aika tarkoittaa sitä, että koko lainan pääoma tulee maksaa pois 6kk:n sisällä. (Nordea 2023a.)

2.3.5 Käänteinen asuntolaina

Käänteinen asuntolaina soveltuu vanhemmille ihmisille, jotka esimerkiksi haluavat eläkkeen lisäksi lainaa tai haluavat rahoittaa suurempia hankkeita tai unelmia. Lainan vakuudeksi tulee nykyinen koti ja laina-aika on maksimissaan 10 vuotta. Laina toimii samalla tavalla kuin bullet-laina eli kuukausittain maksetaan vain korkoja koko laina-ajan. (Osuuspankki 2023a; Nordea 2023b; Danske Bank 2023a.)

2.4 Laina-aika

Asuntolainan ottaja voi valita laina-ajan itselleen sopivaksi. Mikäli lainan ottaja haluaa maksaa asuntolainan nopeammin suuremmilla maksuerillä, on hyvä valita lyhyempi laina-aika. Tällöin on kuitenkin tärkeää miettiä, miten suuremmat maksuerät vaikuttavat omaan talouteen ja miten korkojen nousu vaikuttaa maksuerään. Heinäkuussa 2023 uudistettujen lakien myötä laina-ajat voivat olla maksimissaan 30 vuotta. Näin pyritään hillitsemään kotitalouksien velkaantumista. Säännöissä olevan joustovaran perusteella pankit voivat kuitenkin poiketa tästä laina-ajasta kymmenessä prosentissa luotonannoistaan. (Valtioneuvosto 2023a.)

Mikäli lainan ottaja haluaa pienentää maksueriään pitkällä laina-ajalla, on tärkeää huomioida, että pitkä laina-aika kasvattaa pankille takaisinmaksettavaa summaa. Esimerkiksi, jos lainan määrä on 100 000 euroa ja oletuksena, että lainan kokonaiskorko 4,5 % pysyy koko laina-ajan samana:

- 20 vuoden laina-ajalla pankille takaisinmaksettava summa on 151 836 euroa eli lainaamastasi 100 000 eurosta maksat pankille korkoja 51 836 euroa 20 vuoden ajalta (Raha 2023).
- 25 vuoden laina-ajalla pankille takaisinmaksettava summa on 166 749 euroa eli pankille maksettavat korot ovat 66 749 euroa (Raha 2023).

- Maksimi laina-ajalla eli 30 vuodella takaisinmaksettava summa on 182 408,40 euroa eli takaisinmaksettava summa melkein tuplaantuu ottamastasi lainan määrästä (Raha 2023).

Lyhyellä ja pitkällä laina-ajalla on hyödyt ja haitat. Lyhyen laina-ajan hyötynä on se, että lainasta pääsee nopeammin eroon ja säästää korkokustannuksissa, sillä korkoja ja kuluja kertyy lyhyemmältä ajalta. Lyhyen laina-ajan haittana on se, että asuntolainan maksuerät ovat suurempia ja lyhentämiseen käytetyt varat ovat pois muista menoista. Yllättävien tilanteiden tullessa lainan ottaja saattaa joutua rajoittamaan muita menoja ja karsimaan ylimääräisiä kuluja. (Nordicbank 2024.)

Pitkän laina-ajan hyötynä on, että pienemmät lainan maksuerät rasittavat vähemmän taloutta kuukausittain ja rahaa jää enemmän muuhun käyttöön suhteessa lyhyempään laina-aikaan. Tämä mahdollistaa esimerkiksi säästämisen asuntolainan takaisinmaksun ohella ja kertyneitä säästöjä pystyy käyttämään esimerkiksi yllättäviin menoihin, jotka voivat aiheuttaa taloudellisia ongelmia. Pitkän laina-ajan haittana taas on se, että lainan ottaja maksaa korkoja ja kuluja pidemmältä ajalta eli kokonaisuudessaan laina tulee kalliimmaksi. (Nordic Bank 2024.)

2.5 ASP-laina

Ensiasuntoa ostaville henkilöille tarkoitettu asuntosäästöpalkkiolakiin perustuva ASP-laina on valtion tukema järjestelmä, jonka tarkoituksena on tukea ensiasunnon ostajia rahoittamaan ensimmäinen kotinsa. ASP-lainan hyötyjä on valtiontakaus lainalle, mikäli henkilöllä ei ole antaa omia vakuuksia lainalle ja korkotuki, joka helpottaa asuntolainan takaisinmaksussa, kun korot ovat korkealla. ASP-lainan vaatimuksena on ASP-tili. Sen voi avata 15–44-vuotias henkilö, joka ei ole aiemmin omistanut asuntoa eli yli 50 %:a asunnosta. Lisäksi asunto tulee ostaa lainan ottajan vakituiseen käyttöön. ASP-lainan laina-aika on maksimissaan 25 vuotta. (Valtiokonttori 2018.)

2.5.1 Omarahoitusosuus ja lainan tiedot

ASP-lainan saamisen ehtona on, että ASP-tilille on talletettu vähintään 10 % asunnon kauppahinnasta kahdeksan kalenterivuosiinjäljennksen ajan. Yhden kalenterivuosiinjäljennksen aikana tulee ASP-tilille tallettaa vähintään 150 euroa ja enintään 4 500 euroa. (Valtiokonttori 2018.) Lainakatto ASP-lainalla on siis 90 % eli omaa rahaa tulee käyttää vähintään 10 % ostettavan kohteen kauppahinnasta.

ASP-lainan määrä lasketaan ASP-tilin hyväksytyistä säästöistä kertomalla ne yhdeksällä. Hyväksytyjä säästöjä olivat siis kalenterivuosiinjäljennksinä tehdyt talletukset, jotka ovat vähintään 150 euroa ja enintään 4 500 euroa. Enimmäismäärää laskettaessa käytetään lisäksi tilin peruskorkoa sekä ASP-tilin lisäkorkoa. (Valtiokonttori 2018).

ASP-korkotukilainan enimmäismäärä on jaettu paikkakuntaakohtaisesti seuraavan taulukon mukaisesti.

Taulukko 1. ASP-lainan enimmäismäärät (Valtiokonttori 2018).

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

Esimerkkinä on Tampereella oleva kohde, jonka kauppahinta on 200 000 euroa: Korkotuetun lainan määrä ASP-säästöjen mukaan olisi 180 000 euroa, mutta paikkakuntaakohtaisen rajan myötä korkotuettua lainaa voidaan myöntää 140 000 euroa. 10 %:n omarahoitusosuus kauppahinnasta on 20 000 euroa ja

tarvittava lainan määrä on 180 000 euroa. Tällöin korkotuettua ASP-lainaa myönnetään 140 000 euroa ja lisälainaa 40 000 euroa. Lisälaina ei ole korkotuettua lainaa. (Valtiokonttori 2018).

2.5.2 Edut ja korkotuki

ASP-lainan etuja ovat veroton 1 %:n korko talletuksille sekä 2–4 %:n lisäkorko ensimmäisen viiden vuoden talletusten ajalta. ASP-lainalla pankin korkomarginaali on alhaisempi kuin tavallisissa asuntolainoissa. ASP-lainalle saa maksuttoman valtioneuvoston takauksen, mutta mahdolliselle lisälainalle se on maksullinen. (Valtiokonttori 2018.)

Lisäksi ASP-lainalle tulee valtion korkotuki ensimmäiselle kymmenelle vuodelle, mikä tarkoittaa sitä, että valtio maksaa korkotukea, kun lainan kokonaiskorko ylittää 3,8 %. Valtio maksaa siis pankille korkotukea 70 % kokonaiskoron rajan ylittävästä osuudesta ja pankki veloittaa korkotuen mukaista korkoa velalliselta. (Valtiokonttori 2018.)

Esimerkiksi, jos ASP-lainan määrä on 100 000 euroa ja kokonaiskorko on 4,5 %, niin korkojen osuus maksuerästä on 375 euroa, josta valtio maksaa 41 euroa ja velalliselle maksettavaksi jää korkoja 334 euroa. (Almatalent.)

2.6 Vakuudet

Vakuuksien ideana on taata lainan takaisinmaksu. Tämä tarkoittaa siis sitä, että mikäli velallinen ei suoriudu lainan takaisinmaksusta, pankki saa vakuuksien myynnin kautta perittävän velan määrän takaisin itselleen. (Danske Bank 2023b.)

Kun pankki myöntää asuntolainaa ostettavaan uuteen kotiin, jää asuntolainalle lähtökohtaisesti vakuusvajetta, joka on pankin näkökulmasta riski. Asuntolainan vakuusarvostus on lähtökohtaisesti 70–75 % asunnon arvosta eli sen verran pankki antaa arvoa vakuudelle (Naakka 2022; Nordea). Esimerkiksi, jos lainan

ottaja ostaa 100 000 euroa maksavan asunnon, johon käyttää ensiasunnon ostajana 5 % omaa rahaa eli 5 000 euroa, tulee asuntolainaa tällöin 95 000 euroa. Pankin vakuusarvo 100 000 euron asunnolle on 75 000 euroa ja kun vakuusarvo vähennetään asuntolainan määrästä, tulee asuntolainalle 20 000 euroa vakuusvajetta. Tämä on riski, jonka pankki haluaa kuitata lisävakuuksilla. (Talousviisas 2020.)

2.6.1 Reaalivakuus

Reaalivakuus tai esinevakuus on velkojalle luovutettu reaalisine, kiinteistöpankki tai kirjaamisjärjestelmän kautta toteutettu muu vakuuden antaminen. (Wuolijoki 2022, 355). Pankki pystyy realisoimaan annetun vakuuden tilanteessa, jossa velallinen ei pysty suoriutumaan asuntolainansa takaisinmaksusta (Rahalaitos 2023). Tässä tilanteessa pankki myy tarjotut vakuudet ja kattaa näillä saatavan velan määrän.

Reaalivakuudella asuntolainan ottaja voi tukea puuttuvaa omarahoitusosuutta ja myös jättää omarahoitusosuuden kokonaan pois. Asuntolainan ensisijainen vakuus on aina ostettava kohde, mutta mikäli lainaa hakevalla henkilöllä on antaa lisävakuus lainalle esimerkiksi jo omistamistaan kohteista tai vanhemmilta on saatavilla lisävakuutta heidän omistamastaan kodista, on mahdollista rahoittaa uuden kodin osto täysin lainalla. (Danske Bank 2023b.)

2.6.2 Ostettava vakuus

Mikäli lainan ottajalla ei ole ostettavan kohteen lisäksi reaalivakuutta käytettävissä tai sitä ei haluta käyttää, voi pankilta tai valtiolta myös ostaa tarvittavan vakuuden asuntolainalle, jolla maksetaan pankille aiheutuva vakuusvaje. On tärkeää huomata, että vaikka vakuusvaje korvataan ostettavalla lisävakuudella ja siitä maksetaan kertaluonteinen palkkio, on lisävakuuden tarjonneella vakuutusyhtiöllä oikeus periä pankille maksamansa korvaus takaisin lainan ottajalta, mikäli lainan ottaja ei selviydy veloistaan ja vakuudet myydään. (Nordea 2023c; Garantia 2023.)

2.6.3 OmaTakaus

OmaTakaus on Nordean tarjoama lisävakuuspalvelu, jolla maksetaan pankin vakuusvaje pois. OmaTakausta voidaan käyttää, kun ensiasunnon ostaja käyttää 5 % tai asunnon vaihtaja 15 % omaa rahaa kodin ostoon. Tällöin OmaTakauksella maksetaan loput vajeesta. Lainan ottaja voi käyttää OmaTakausta, kun ostettava kohde tulee omaan tai perheen vakituiseen käyttöön ja kohde sijaitsee Suomessa, kun tarkoituksena on peruskorjata vakituksessa käytössä olevaa omaa kotia tai jos tarkoituksena on järjestellä nykyisiä lainoja uudelleen, esimerkiksi jos tarkoituksena on vapauttaa nykyisestä kodista takaajat tai vakuudet. (Nordea 2023c.)

OmaTakauksen hinta on aina tapauskohtainen. Esimerkiksi jos uuden kodin ostohinta on 100 000 euroa, hän käyttää 15 000 euroa omaa rahaa ja asuntolainaa tarvitaan 85 000 euroa. Vakuusarvostus Nordealla on 75 % eli asunnon vakuusarvo on 75 000 euroa ja tällöin tarvittava lisävakuuden määrä on 10 000 euroa. OmaTakauksen hinta 10 000 euron takausmäärälle on 246 euroa. (Nordea 2023c.)

2.6.4 Garantia

Garantia-vakuutusyhtiö tarjoaa vakuuspalveluita asunnon ostajille. Garantian lisävakuuden voi ostaa asuntolainaneuvottelun yhteydessä Osuuspankista ja Danske Bankista sekä muista Garantian yhteistyöpankeista. Lisävakuuden avulla on mahdollista myös jättää asuntolainan omarahoitusosuus lainakaton vaatimusta pienemmäksi eli jättää enemmän omaa rahaa säästöön tai vaikka sijoittaa niitä asunnon oston yhteydessä. Lisäksi Garantian vakuutta voi käyttää muissakin tilanteissa kuin uuden asunnon oston yhteydessä, kuten tilanteessa, jossa vanhempien antama lisävakuus halutaan vapauttaa asuntolainasta pois. (Garantia 2023.)

Garantiaa voi käyttää myös kahden sijoitusasunnon lisävakuutena, kun ostettava sijoitusasunto on huoneisto asunto-osakeyhtiössä ja se sijaitsee kasvukeskuksessa (Garantia 2023).

2.6.5 Valtiontakaus

Valtiontakauksen voi saada omistusasuntolainaan, kun lainalla ostetaan vähintään puolet kohteesta omaan vakituiseseen asumiseen. Valtiontakauksella lainan määrä voi olla maksimissaan 85 % kauppahinnasta ja ASP-lainassa 90 %. (Valtiokonttori 2018.) Valtiontakauksen edellytyksenä on, että hankittava asunto on luoton ensisijainen vakuus eikä asunto saa olla ensisijaisena vakuutena muista luotonsaajan sitoumuksista. Valtion takaaman asuntoluoton käyttötarkoituksena voi olla vähintään 50 prosentin omistusosuuden hankkiminen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai omakotitalosta (Makkonen 2016, luku 224).

Valtiontakauksen voi saada myös ulkomaan kansalainen, kun hän ostaa vakituisen asunnon Suomesta ja hänellä on suomalainen henkilötunnus. Asuntolainan laina-aika on maksimissaan 25 vuotta, kun lainalle tulee lisävakuudeksi valtiontakaus. Maksimitakauksen määrä on 20 % lainan määrästä. Valtiontakauksen hinta on 2,5 % takauksen määrästä. Esimerkiksi, jos kohteen kauppahinta on 100 000 euroa, tavallista asuntolainaa tulee 85 % eli 85 000 euroa, maksimitakauksen määrä on 17 000 euroa, jolloin valtiontakauksen hinta on 425 euroa. (Valtiokonttori 2018.)

2.7 Korot

Korot toimivat korvauksena pankille antamastaan lainasta. Asuntolainan korko muodostuu pankin marginaalista sekä viitekorosta (Nordea 2023d). Marginaalin muodostaa pankki ja se pysyy vakiona koko laina-ajan. Viitekorkona käytetään valittua markkinakorkoa, jonka arvon vaihtelu vaikuttaa koron määrään. Marginaali kertoo siis millä hinnalla pankki myöntää hakijalle lainaa (FINE 2024.) Luoton koron suuruus määräytyy suhteessa luoton pääoman määrään sekä luotto-aikaan. Luottoa maksetaan yleensä vain siltä ajalta, kun velallisella on velkaa. (Niemi 2014, luku 133.)

Asuntolainatarjouksien vertailussa kannattaa kiinnittää huomiota todelliseen vuosikorkoon, joka pitää sisällään lainan marginaalin sekä kulut. Vaikka lainan

marginaali olisi toisesta pankista pienempi, voivat kulut olla korkeammat. (Santander 2023.)

2.7.1 Lainan marginaali

Kun maksat asuntolainaa takaisin, on kuukausierässä asuntolainan lyhennyksen lisäksi korkoja. Lainan marginaalilla on pankin asettama korko, jolla pankki perii korvausta lainaamastaan rahasta. Koska lainan myöntäminen on riskialtista toimintaa, marginaalilla pankki varmistaa hyödyn lainaamastaan rahasta. (Santander 2023.)

Lainan marginaali on aina asiakas- ja tapauskohtainen. Marginaalin suuruuteen vaikuttavia tekijöitä ovat lainan myöntävä pankki, ostettavan kohteen sijainti, asuntolainan vakuus, asuntolainan koko, lainaa ottavan maksukyky, onko lainalla yksi vai kaksi hakijaa sekä säästöt. (Santander 2023.)

Pankkien marginaalit vaihtelevat siis pankki- sekä asiakaskohtaisesti, mutta myös ajallisesti. Taulukko 2 näyttää keskiarvot sekä vähimmäis- ja enimmäisarvot vuosien 2016 ja 2020 välillä.

Taulukko 2. Keskiarvomarginaalit (Talousviisas 2020).

Vuosi	Keskiarvo	Mediaani	Vähimmäisarvo	Enimmäisarvo
2016	0,68	0,68	0,55	0,80
2017	0,63	0,70	0,30	1,00
2018	0,54	0,52	0,30	0,70
2019	0,52	0,50	0,26	0,90

2020	0,55	0,50	0,30	0,98
------	------	------	------	------

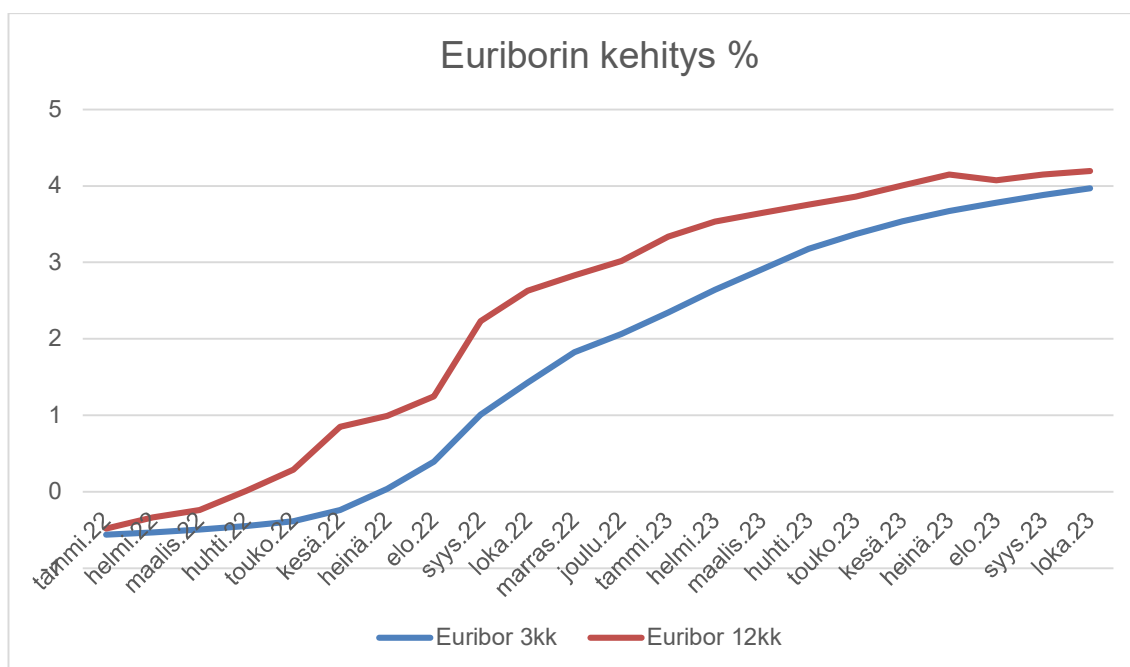
Lokakuussa 2023 kolmen suurimman pankin keskiarvomarginaalit ovat:

Danske Bank 0,75 %, Osuuspankki Uusimaa 0,75 % ja Nordea 0,80 % (Etua.fi 2023).

2.7.2 Euribor

Euribor (Euro interbank offered rate) on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko, jota käytetään yleisesti lainojen ja talletusten viitekorkona. Pankit tarjoavat viitekoroksi 12 kk:n, 6 kk:n sekä 3 kk:n Euriboreja. Viitekoron nimi kertoo, kuinka usein viitekoron arvo tarkastetaan nostopäivästä alkaen. (Osuuspankki 2023b.) Esimerkiksi jos lainan ottaja nostaa asuntolainan 15.2.2023, viitekorkon arvo määräytyy samana päivänä ja asuntolainan viitekorkona on Euribor 3kk, viitekoron arvo on 2,64 % kaavion 1 mukaan. Viitekoron seuraava tarkistus on kolmen kuukauden kuluttua eli 15.5.2023 uusi viitekoron arvo on 3,372 %.

Suomen suosituin viitekorko on Euribor 12 kk sen ennakoitavuuden vuoksi. Lainan koron ollessa seuraavan vuoden ajan tiedossa, on oman talouden hallinta helpompaa. (Osuuspankki 2023b.) Lyhyemmät viitekorot reagoivat nopeammin korkotasojen muutoksiin, joten lainan kuukausittainen maksuerä saattaa muuttua nopeammin. Pitkällä viitekorolla kuitenkin maksuerän muutos saattaa kasvaa vuoden päästä rajummin kuin lyhyempi viitekorko, kuten kaaviosta 4 ilmenee. Esimerkiksi jos viitekorkona on Euribor 12 kk ja laina nostetaan 15.3.2022, jolloin viitekoron arvo oli -0,237 %, olisi 15.3.2023 uusi viitekoron arvo 3,647 %.



Kaavio 4. Euriborin kehitys (Suomen pankki 2023a).

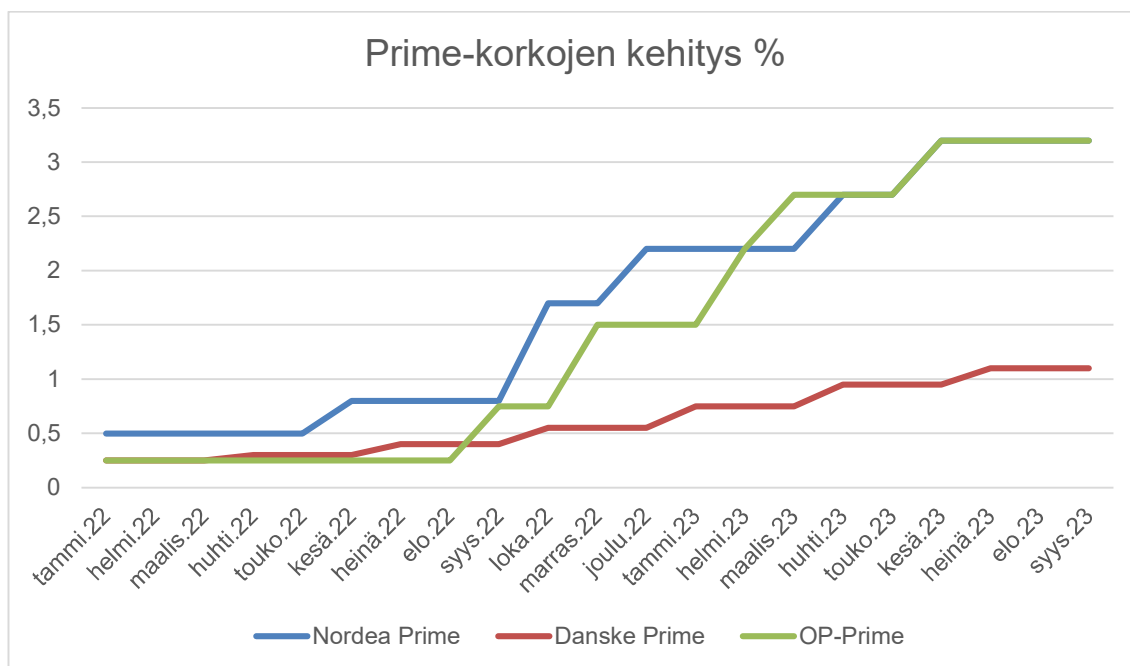
2.7.3 Prime-korot

Pankit tarjoavat omia viitekorkoaan eli Prime-korkoa. Prime-korkojen muutoksesta päättää pankki ja muutokset perustuvat markkinakorkojen kehitykseen, inflaatio-odotuksiin sekä talouden yleisiin kehitysnäkymiin. Prime-korko tarjoaa vakaamman korkokehityksen, sillä Prime-korot seuraavat markkinakorkojen kehitystä rauhallisesti. (Aktia 2023.) Kaavio 5 näyttää Danske Bankin, Nordean sekä Osuuspankin Prime-korkojen kehityksen vuoden 2022 alusta loppuvuoteen 2023.

Nordea Prime on 3,5 % lokakuussa 2023 ja koron muutoksesta ilmoitetaan vähintään 14 päivää ennen sen astumista voimaan Nordea.com uutissivustolla (Nordea 2023e).

OP-Prime koron muutoksesta ilmoitetaan op.fi-palvelun ajankohtaista-osiossa sekä lehdistötiedotteella (Osuuspankki 2023b).

Danske Bank Prime-koron muutoksesta ilmoitetaan Danske Bankin kotisivuilla (Danske Bank 2023c).



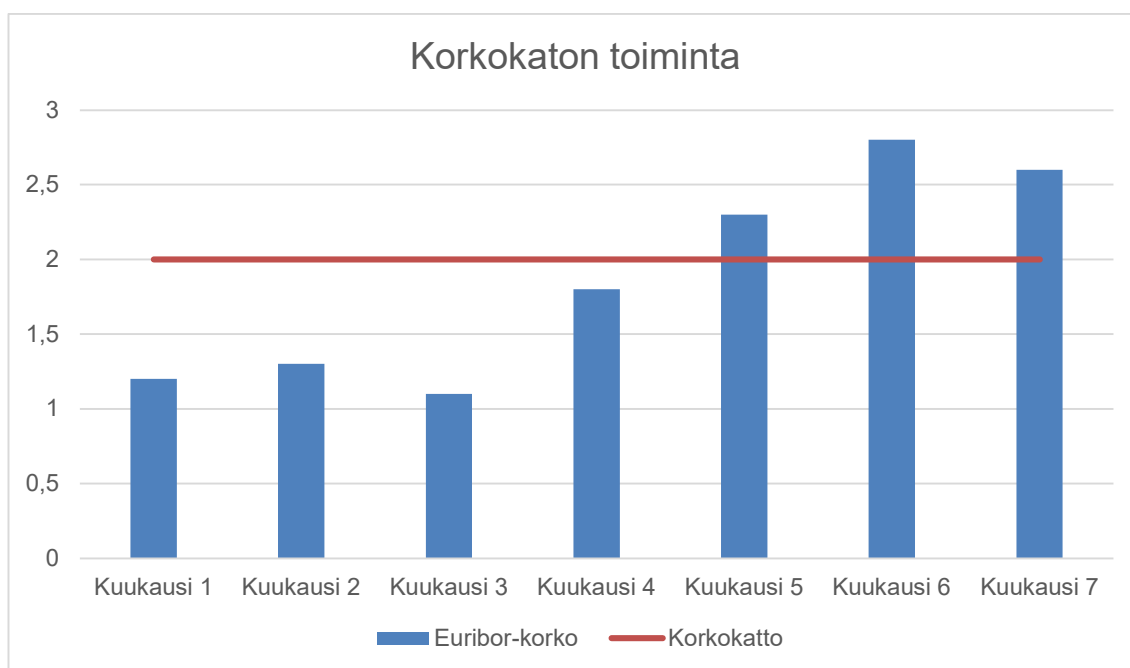
Kaavio 5. Prime-korkojen kehitys (Suomen pankki 2023b).

2.7.4 Korkosuojaus ja kiinteä korko

Suomessa Euribor-korot ovat yleisimmät viitekorot asuntolainoissa eli suomalaisten asuntolainojen maksuerät muuttuvat aina tarkastusjaksojen mukaan. Muissa Euroopan maissa esimerkiksi Alankomaissa, Belgiassa, Ranskassa ja Saksassa asuntolainat ovat 90-prosenttisesti sidottuna kiinteään korkoon. (Keskinen 2023, 5.) Tämä tarkoittaa siis sitä, että muissa Euroopan maissa korot pysyvät koko laina-ajan samana eivätkä muutu, vaikka Euribor-korko muuttuisi. Suomessa viitekorkojen arvovaihtelulta voi välttyä suojaamalla asuntolaina esimerkiksi kiinteällä korolla tai korkokatolla, joka määrittelee lainalle enimmäiskoron. (Leppiniemi 2009, 96.)

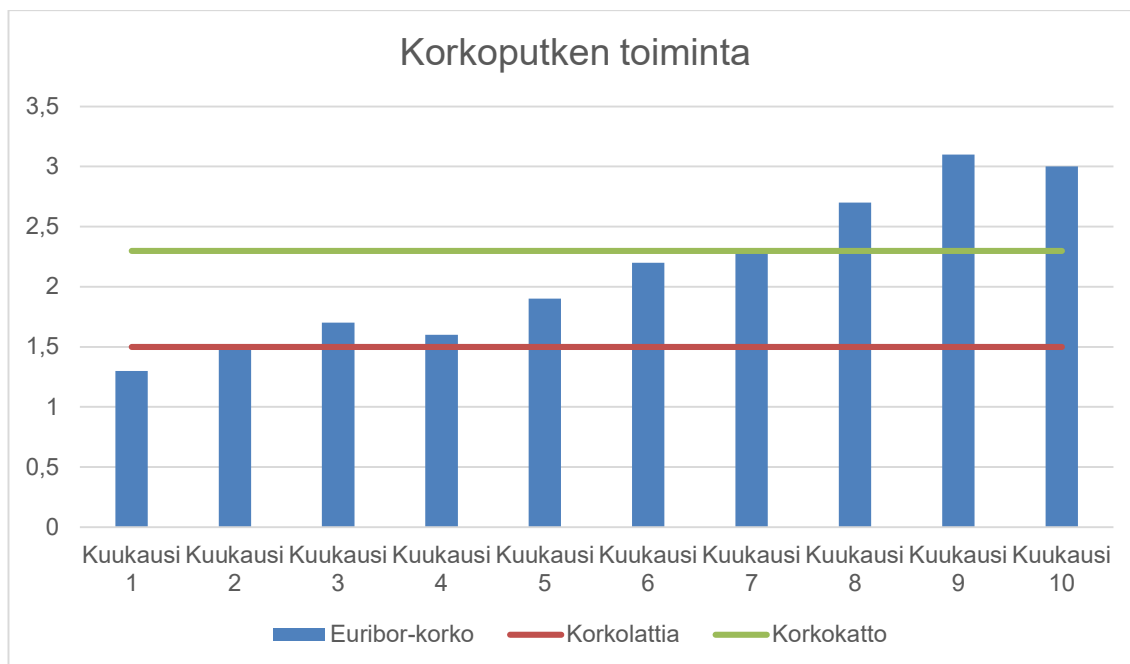
Kiinteä korko sovitaan pankin kanssa tietyllä aikajaksolle esimerkiksi viideksi tai kymmeneksi vuodeksi. Kiinteän koron aikana korko pysyy muuttumattomana riippumatta sen hetken viitekoron arvosta. (Leppiniemi 2009, 92.)

Muita tapoja suojautua koron nousulta on korkoputki ja korkokatto. Korkokatto asettaa viitekorolle kattorajan, jonka yli viitekorke ei voi mennä korkokaton voimassaoloaikana ja pysäyttää asuntolainan takaisinmaksuerän nousemisen tietyn rajan yli. Korkokaton pystyy ottamaan eri pituisiksi ajoiksi kolmesta 14:sta vuoteen, riippuen siitä kuinka pitkiä suoja-aikoja pankki tarjoaa. (Osuuspankki 2024.) Kaavio 6 näyttää miten 2 prosenttiin asetettu korkokatto toimii, pysäyttämättä viitekoron nousun yli suojarajan.



Kaavio 6. Korkokaton toiminta (Osuuspankki 2024.)

Korkoputki vuorostaan asettaa viitekorolle lattia- ja kattotason korkoputken voimassaoloajaksi. Lattiataso määrittää viitekoron vähimmäismäärän ja kattotaso maksimimäärän. Korkoputken voi pankin mukaan ottaa kolmesta kymmeneen vuoteen. (Nordea 2024.) Alla oleva kaavio 7 esittää korkoputken toiminnassa, kun alarajana on 1,5 % ja ylärajana 2,3 %.



Kaavio 7. Korkoputken toiminta (Nordea 2024.)

3 Asuntolainan ottajan oppaan tuottamisen prosessikuvaus

3.1 Asuntolainan ottajan oppaan suunnittelu

Tämän opinnäytetyön toiminnallisessa osassa tuotettiin opas asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalle henkilölle. Oppaan suunnittelussa otettiin huomioon tärkeät asiat, jotka lukijan on hyvä tietää ja joihin kannattaa perehtyä. Asuntolainaa hakevan henkilön on hyvä ottaa huomioon henkilökohtainen maksukyky, oman taloudellisen puskurin huomiointi, asuntolainan takaisinmaksu ja pankkien kilpailuttaminen.

Asuntolainan ottajan oppaan rakenne luotiin niin, että ensimmäisenä käsitellään asioita, jotka vaikuttavat asuntolainan myöntämiseen, kauppahintaan sekä mitä asioita kannattaa ottaa huomioon asuntolainan takaisinmaksun ohella. Tämän jälkeen tarkoituksena on antaa lukijalle tietoa eri maksutavoista ja lainan yksityiskohdista, jotta asuntolainaneuvottelussa päätösten tekeminen olisi helpompaa ja asuntolainan takaisinmaksusta saataisiin tehtyä mahdollisimman sopiva lainan ottajan henkilökohtaiseen talouteen ja toiveisiin nähden.

Oppaan aiheiksi valikoitui maksukyvyyn, taloudellisen puskurin, takaisinmaksun sekä kilpailuttamisen aiheet, koska näiden avulla lukija pystyy parhaiten valmistautumaan tulevaan neuvotteluun ja ennen tapaamista pohtimaan itselleen sopivat valinnat. Maksukykyä käsitellään oppaassa, koska sen itsearviointi on tärkeää, jotta ennen neuvottelua lainan ottajalla on käsitys omasta maksukyvystään nyt ja miten asuntolainan kuukausierä mahdollisesti tulee vaikuttamaan talouteen. Taloudellinen puskuri on myös aiheena, sillä asuntolainan takaisinmaksun aikana on tärkeää varautua taloudellisesti mahdollisiin negatiivisiin taloudellisiin muutoksiin. Takaisinmaksu on aihe oppaassa, joka on tärkeä aihe sisäistää ennen neuvottelua, jotta tapaamisessa henkilöllä on etukäteen tietoa mitkä valinnat asuntolainan takaisinmaksusta sopivat hänelle parhaiten. Viimeisenä oppaassa käsitellään asuntolainan kilpailuttamista, jotta lukija ymmärtää kilpailuttamisen merkityksen ja miten kilpailuttamisesta voi mahdollisesti hyötyä.

Tiedonhankinta oppaaseen tehtiin käyttäen kolmen Suomen suurimman pankin omia verkkosivuja, muita internet-lähteitä ja e-kirjoja. Danske Bank, Nordea ja Osuuspankki valikoituivat lähteiksi niiden tunnettavuuden takia ja näiden pankkien verkkosivuilta löytyy paljon tietoa. Tiedonhankinta näistä pankeista on helppoa ja materiaalia niiden palveluista ja eduista löytyy myös muilta verkkosivuilta, kuin pankkien omilta kotisivuilta. Oppaassa ei viitata mihinkään tiettyyn pankkiin vaan kerrotaan kilpailuttamisesta yleisellä tasolla. Oppaan tarkoituksena on kertoa eduista, mutta jättää lukijalle pohdittavaksi mikä etu sopii itselleen parhaiten ja myöhemmin valita pankki sen etujen perusteella. Opas tuotettiin hyödyntämällä pelkästään internet-lähteitä eikä haastatteluja tehty, koska oppaan rakenteen suunnittelua varten ei tarvittu haastateltavien näkökulmia.

3.2 Asuntolainan ottajan oppaan tuottaminen

Oppaan sisältö tehtiin käyttämällä viitekehyksessä olevaa tietoa ja kilpailuttamisen osuus tehtiin keräämällä tietoa sekä Danske Bankin, Nordean ja Osuuspankin eduista, että internet-lähteistä, jotka kertovat kilpailuttamisen eduista.

Oppaan rakenne pysyi tuottamisen aikana samanlaisena kuin suunnitteluvaiheessa. Tuottamisen aikana vertailtiin samasta aiheesta tehtyjä oppaita ja havaittiin, että toiset oppaat ovat laajoja ja kattavia, joten oppaasta päätettiin tehdä tiivistetympi versio muihin oppaisiin verrattuna. Opas kertoo tiivistetysti olennaisimmista huomioitavista asioista ennen asuntolainaneuvottelua, oman maksukyvyn käsittelystä ja pankin kilpailuttamisesta, jotta lukija pystyy pohtimaan omaan tilanteeseensa sopivat ratkaisut. Asuntolainaneuvotteluun valmistautuvan oppaassa asiat esitetään siinä järjestyksessä, kun ne yleensä asuntolainatapaamisissa etenevät. Kun pankki on lähettänyt lainatarjouksensa asuntolainaneuvottelussa olleelle, on tärkeää miettiä kilpailuttamista, jotta lainaneuvottelussa ollut pystyy tekemään hänelle edullisimmat ja sopivat ratkaisut pankin valinnassa.

Oppaaseen hankittiin tietoa verkkolähteistä ja e-kirjoista. Tietolähteinä olivat pankkien omat kotisivut. Kilpailuttamisen osioon vertailtiin pankkien kotisivuja ja kiteytettiin mitä etuja pankeilla voi olla tarjota. Oppaassa ei suoraan kerrota pankkien tarjoamia etua, vaan tarkoituksena on antaa lukijalle tieto mahdollisista eduista. Lukijan pystyy oppaan avulla vertailemaan saamiaan asuntolainatarjouksia ja valitsemaan hänelle parhaiten sopivat edut. Opas ei anna suoraa vastausta parhaimmasta edusta vaan antaa tilaa lukijan omalle kriittiselle ajattelulle etujen kilpailuttamiseen.

Asuntolainaneuvotteluun valmistautuvan opas liitetään PDF-muodossa opinnäytetyön liitteeksi, jotta oppaan lukeminen olisi mahdollisimman helppoa. PDF-tiedosto on käytännöllisin muoto opasta varten, koska tarkoituksena oli tehdä nopeasti luettava ja selkeä opas.

4 Johtopäätökset

Opinnäytetyön ja sen liitteenä oleva opas antavat asuntolainaneuvotteluun valmistautuvalle henkilölle riittävää tietoa asuntolainan takaisinmaksusta, sen yksityiskohdista ja mitä asioita kannattaa miettiä ennen neuvottelua. Oppaan tavoitteena on tuoda mahdollisesti uusia näkökulmia lukijalle siitä, miten lainan takaisinmaksun yksityiskohtia valitsemalla voi tulevasta maksuerästä saada sopivan,

mitä asioita kannattaa huomioida oman maksukyvyyn ja säästöjen osalta ja mitä kilpailuttamisessa kannattaa huomioida. Opinnäytetyö soveltuu niin ensiasunnon ostajalle kuin asunnon vaihtajalle, koska se sisältää tietoa molemmista tilanteista. Oppaan tarkoituksena ei ole antaa täydellistä kuvaa valinnoista, jotka tulee tehdä asuntolainan yksityiskohtien tai pankin kilpailutuksen osalta, vaan antaa sopiva pohja lukijan omien valintojen tekemiseen.

Viitekehykseen valittiin verkko- sekä e-kirjallisuuslähteistä tietoa henkilökohtaisesta maksukyvyistä, eri maksutavoista, laina-ajasta, koroista, vakuuksista ja omarahoitusosuudesta, koska nämä aiheet ovat olennaisia tietää asuntolainaa hakiessa ja helpottavat päätöksentekoa. Maksukyky on viitekehyyksessä ensimmäisenä, sillä oman maksukyvyyn miettiminen on tärkeää jo ennen neuvottelua, jotta asuntolainaa hakeva varmistuu omasta taloudestaan ja siitä, että asuntolainaa hakevan maksukyky kestävä asuntolainan takaisinmaksun ohella. Vaikka pankit testaavat omin menetelmin hakijoiden maksukyvyyn, oma henkilökohtainen maksukyvyyn tarkastelu varmistaa sen kestävyden. Muut aihealueet ovat olennainen osa lainan takaisinmaksua, jonka takia ne sisältyvät viitekehykseen.

Opinnäytetyön rakenteen pyrin luomaan niin, että ensimmäiseksi käsitellään asioita, jotka vaikuttavat asuntolainan myöntämiseen, kauppahintaan sekä mitä asioita kannattaa ottaa huomioon asuntolainan takaisinmaksun ohella. Tämän jälkeen tarkoituksena oli antaa lukijalle tietoa eri maksutavoista sekä lainan yksityiskohdista, jotta itse asuntolainaneuvottelussa päätösten tekeminen olisi helppompaa ja asuntolainan takaisinmaksusta saataisiin tehtyä mahdollisimman sopiva laina hakevan talouteen ja toiveisiin nähden.

Oppaaseen valittiin aiheiksi maksukyvyyn, taloudellisen puskurin, takaisinmaksun sekä kilpailuttamisen aiheet, koska näiden avulla lukija pystyy valmistautumaan tulevaan neuvotteluun. Maksukykyä käsitellään oppaassa, koska sen itsearviointi ennen neuvottelua on tärkeää, jotta ennen neuvottelua on jo käsitys siitä mikä oma maksukyky nyt on ja miten asuntolainan kuukausierä mahdollisesti tulee vaikuttamaan talouden kantokykyyn. Taloudellinen puskurin on myös aiheena, sillä maksukykyyn tullessa muutoksia on tärkeää, että lukijalla on

myös käsitys omien säästöjen merkityksestä. Takaisinmaksu on viimeinen viitekehukseen liittyvä aihe oppaassa, jonka koen olevan tärkeä aihe sisäistää ennen neuvottelua. Oppaan aiheet ovat suoraan yhteydessä viitekehukseen, ja viitekehys tukee oppaan asioita faktapohjaisella tiedolla. Pankin kilpailuttaminen ei ole osana viitekehystä, vaan tiedot perustuvat kirjoittajan omaan tiedonkeruuseen ja tiivistykseen siitä, mitä asioita kannattaa huomioida pankkia ja niiden tarjouksia vertaillessa. Opas on tehty Word-tiedostona ja se muutetaan pdf-tiedostoksi viitekehysten liitteeksi. Opas on helpommin luettavissa pdf-muodossa ja sopii nopeaan lukemiseen, koska asuntolainaneuvotteluun valmistautumisen ei tarvitse olla pitkä prosessi.

Opinnäytetyön tekeminen aloitettiin lokakuussa 2023 ja sen aloittaminen oli helppoa, sillä ammatillisen kokemuksen kautta aiheesta oli helppoa kerätä tietoa ja löytää oikeat asiat, jotka viitekehukseen sekä oppaaseen lisätään. Vaikeaa työssä oli pysyä aikatauluissa ja haastavinta työn tekemisessä oli löytää ajantasainen tieto viitekehystä varten, sillä regulaatio muuttui työn tekemisen aikana. Pankkiala on erittäin säänneltyä, jonka takia ohjeistukset ja säännöt voivat muuttua nopeasti, joten lähteitä kerätessä piti olla tarkkana siitä, olivatko tiedot jo vanhentuneet. Tämä vaikeutti prosessia, sillä työn tekemisen aikana piti tarkistaa, onko käytetty lähde vielä ajankohtainen vai onko siellä jo vanhentunutta tietoa.

Opinnäytetyön viitekehysten toteutuksessa onnistuttiin, sillä viitekehys sisältää olennaisimmat tiedot asuntolainan yksityiskohdista ja viitekehysten sisältö on nopeasti luettavissa. Viitekehukseen ja oppaaseen ei lisätty ylimääräistä tietoa vaan molempien sisällön laajuus pidettiin mahdollisimman pienenä. Työn tavoitteissa siis onnistuttiin. Oppaan sisällön yksinkertaisuus oli myös onnistunut. Opas on laadittu selkeäksi ja yksinkertaiseksi ja tarjoaa lukijalle näkemyksiä mitä asuntolainaa ottaessa lainan hakijan kannattaa huomioida.

Mahdollisia jatkokehityskohteita työssä voisi olla opas, joka havainnollistaa kuvien ja kaavioiden avulla tarkemmin asuntolainojen hinnoittelun ja pankkien kilpailuttamista. Lisäksi syvempi pankkien kilpailuetujen ja hinnoittelun analysointi

sekä niiden havainnollistaminen kuvioiden ja kaavioiden avulla toimisi seuraavan opinnäytetyön aiheena, jotta lukija saa tarkemman kuvan pankkien eduista eikä lukijan tarvitse itse selvittää erikseen jokaisen pankin etuja.

Opinnäytetyön tekeminen aloitettiin 2023 loppuvuodesta. Työn tavoitteissa onnistuttiin eli työ on yksinkertainen ja sisältää vain olennaisimmat asiat, mutta työ olisi voinut valmistua nopeammin. Haasteina työn tekemisessä oli pysyä alkuperäisessä aikataulussa, jolloin työ olisi valmistunut puolessa vuodessa. Tiedon hankkiminen netistä ja verkkokirjoista oli helppoa, mutta oikean tiedon valitseminen työhön oli ajoittain haastavaa. Lisäksi oli vaikeaa löytää sopivaa tietoa viitekehykseen nettilähteistä, kuten pankkien kotisivuilta, jotka voivat tarjota puoleellisia näkökulmia.

Opasta varten tiedonhankinta oli helpompaa, koska esimerkiksi pankkien eduista pystyi keräämään tietoa, joka sivustolla oli esitetty parhaana vaihtoehtona. Tietoa ei kuitenkaan käytetty suoraan oppaassa vaan tiedonhankinnan kautta oppaassa havainnollistetaan pankkien eri hinnoittelun etuja ja mihin niistä kannattaa kiinnittää huomiota oman taloudellisen edun saavuttamiseksi.

Kokonaisuudessaan koen opinnäytetyön olevan onnistunut, koska opinnäytetyö havainnollistaa viitekehyksen avulla tarvittavia faktatietoja asuntolainasta. Opas havainnollistaa lukijalle huomioitavia asioita ennen asuntolainaneuvottelua ja sen aikana. Lukijan on tärkeää huomioida, että vaikka opinnäytetyön ei edusta mitään suomalaista pankkia, voivat omat näkemykseni puoltaa tiettyä pankkia, jossa olen töissä.

Lähteet

Almatalent. ASP-korkotukilaskuri. <https://datadesk.almatalent.fi/embeds/asp-korkotukilaskuri-12-22/index.html>. Viitattu 5.10.2023

Danske Bank 2023a. Kotilaina. <https://danskebank.fi/sinulle/lainat/asuntolaina/kotilaina>. Viitattu 5.10.2023

Danske Bank 2023b. Vakuudet asuntolainalle – millaisia vaihtoehtoja minulla on? <https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/asunnon-osto/askelmerkit/vakuudet-asuntolainalle-millaisia-vaihtoehtoja-minulla-on>. Viitattu 5.10.2023

Danske Bank 2023c. Usein kysyttyä lainoista. <https://danskebank.fi/sinulle/asiakaspalvelu/lainat#korot-korot-vaihtelevat>. Viitattu 12.10.2023

Etua.fi 2023. Asuntolainan marginaalit. <https://www.etua.fi/asuntolainan-marginaalit>. Viitattu 12.10.2023

Finanssivalvonta 2020. Asuntolainat ja lainakatto. Päivitetty 2.7.2020. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>. Viitattu 5.10.2023

Finanssivalvonta 2021. Finanssivalvonnan makrovarauspäätökset Q2/2021. Päivitetty 31.3.2022. <https://www.finanssivalvonta.fi/markkinoiden-vakaus/makrovakaus/makrovakauspaatokset-taulukko/>. Viitattu 5.10.2023

FINE 2024. Mistä korko muodostuu ja mikä on euribor? Ota tärkeimmät termit haltuun. <https://www.fine.fi/ajankohtaista/2024/mista-lainan-korko-muodostuu-ja-mika-on-euribor-ota-tarkeimmat-termit-haltuun.html>. Viitattu 23.8.2024

Garantia 2023. Garantia vakuus omaan asuntoon. <https://www.garantia.fi/garantia-vakuus/garantia-vakuus-omistusasujalle/>. Viitattu 6.10.2023

Keskinen, Juho 2023. Hypon talouskatsaus 1/2023. Suomen Hypoteekkiyhdistys. https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2023/01/Hypon-Talouskatsaus_tammikuu-2023.pdf. Viitattu 12.10.2023

Leppiniemi, Jarmo 2009. Rahoitus. 5., uudistettu painos. WSOY, Helsinki.

Makkonen, Antti 2016. Asunto- ja kuluttajarahojus. Alma Talent Oy.

Naakka, Irene 2020. Saanko yksin asuntolainaa? Ja neljä muuta usein kysyttyä asiaa asuntolainasta. Osuuspankki 5.8.2020. Päivitetty 17.5.2022. <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/saanko-yksin-asuntolainaa-ja-nelja-muuta-usein-kysyttya-asiaa-asuntolainasta/>. Viitattu 5.10.2023

Niemi, Marja-Leena 2014. Luotto-oikeus. Luottotyypit, perintäoikeus ja takaisin-saanti. Alma Talent Oy, Rovaniemi.

Nordea 2023a. Asuntolainan lyhennystavat. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>. Viitattu 5.10.2023

Nordea 2023b. Kotijousto. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/kotijousto-laina.html>. Viitattu 5.10.2023

Nordea 2023c. OmaTakaus. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/omatakaus.html>. Viitattu 5.10.2023

Nordea 2023d. Asuntolainan korko. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-korko.html>. Viitattu 6.10.2023

Nordea 2023e. Kiinteä korko, Nordea Prime ja muut viitekorot. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/korot.html>. Viitattu 12.10.2023

Nordea 2024. Ajankohtaista tietoa lainakatosta. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>. Viitattu 19.6.2024

Nordea 2024. Korkoputki. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkoputki.html>. Viitattu 5.8.2024

Nordic Bank 2024. Mikä on sopiva lainan maksuaika? <https://nordicbank.fi/mikaon-sopiva-lainan-maksuaika/>. Viitattu 23.8.2024

Osuuspankki 2023a. Kodinomistajan laina. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/kodinomistajan-laina>. Viitattu 5.10.2023

Osuuspankki 2023b. Euribor ja muut viitekorot. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>. Viitattu 12.10.2023

Osuuspankki 2024. Korkokatto. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>. Viitattu 5.8.2024

Pankkiasiat 2024a. Annuiteetilaina. <https://pankkiasiat.fi/annuiteetilaina>. Viitattu 25.9.2024

Pankkiasiat 2024b. Tasalyhennyslaina. <https://pankkiasiat.fi/tasalyhennyslaina>. Viitattu 25.9.2024

Pankkiasiat 2024c. Tasaerälaina. <https://pankkiasiat.fi/tasaeralaina>. Viitattu 25.9.2024

Raha 2023. Asuntolainalaskuri. <https://raha.fi/asuntolainalaskuri/>. Viitattu 5.10.2023

Rahalaitos 2023. Lainan vakuus. <https://www.rahalaitos.fi/lainan-vakuus>. Viitattu 5.10.2023

Santander 2023. Lainan marginaali. <https://www.santanderconsumer.fi/laina/lainasanasto/lainan-marginaali/>. Viitattu 12.10.2023

SKVL 2018. Omistusasunnon kulut? Mitä maksan asuntolainan lisäksi? Päivitetty 27.8.2018. <https://skvl.fi/ajankohtaista/omistusasunnon-asumiskulut-mita-maksan-asuntolainan-lisaksi/>. Viitattu 23.8.2024

Suomen pankki 2023a. Euriborkorot kuukausittain. Päivitetty 11.10.2023. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/. Viitattu 12.10.2023

Suomen pankki 2023b. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12kk:n euribor. Päivitetty 3.10.2023. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorot_chrt_fi/. Viitattu 12.10.2023

Talousviisas 2020. Mistä lainaa vuonna 2023? Kattava opas rahoituksen hakemiseen MIHIN TAHANSA. <https://www.talousviisas.fi/mista-lainaa-opas-rahoituksen-hakemiseen/>. Viitattu 5.10.2023

Valtiokonttori 2018. ASP-säästäminen ja ASP-laina. ASP-säästäminen. Päivitetty 11.9.2023. <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina>. Viitattu 5.10.2023

Valtiokonttori 2018. Asuntolainan valtiotakaus. Päivitetty 10.3.2023. <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asuntolainan-valtiotakaus/>. Viitattu 6.10.2023

Valtioneuvosto 2023a. Kotitalouksien ja taloyhtiöiden lainoihin rajoituksia heinäkuun alussa. <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/kotitalouksien-ja-taloyhtioiden-lainoihin-rajoituksia-heinakuun-alussa>. Viitattu 5.10.2023

Valtioneuvosto 2023b. Varainsiirtoveroa lasketaan, ensiasunnon verovapaus poistuu. <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/varainsiirtovero>. Viitattu 19.6.2024

Valtiovarainministeriö 2024. Varainsiirtoverotus. <https://vm.fi/verotus/henkiloverotus/varainsiirtoverotus>. Viitattu 23.8.2024

Vero 2024. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Päivitetty 1.1.2024. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/ensiasunto/>. Viitattu 23.8.2024

Wuolijoki, Sakari 2022. Pankkioikeus 1. 3., uudistettu painos. Alma Talent Oy, Helsinki.



Opas asuntolainaneuvotteluun valmistautu- valle

Matias Lento

Sisällys

Johdanto	3
Omarahoitus ja vakuudet	3
Henkilökohtainen maksukyky	4
Taloudellinen puskuri	5
Asuntolainan takaisinmaksu	6
Asuntolainan kilpailuttaminen	7

Johdanto

Oman kodin hankinta on yksi elämän suurimpia unelmia ja samalla myös taloudellisesti huomattavin. Kodin hankinta on usein tunteellinen tilanne ja kodin etsimiseen kuluu paljon aikaa. Asuntolainaa ottavan kannattaa kuitenkin varata aikaa myös asunnon hankintaan liittyvän rahoituksen suunnitteluun, sillä asunnon hankinta on taloudellisesti pitkäaikainen sitoumus.

Koska kukaan meistä ei näe tulevaisuuteen, on siihen hyvä varautua. Kodin ostamiseen ja sen remontointiin kuluu yleensä paljon omia säästöjä, joten on hyvä miettiä myös säästöjen riittävyyttä yllättäviin menoihin, kuten esimerkiksi kodinkoneiden rikkoutumiseen. Omaa taloutta kannattaa suunnitella myös tilanteita varten, jossa omaan työtilanteeseen tai terveyteen tulee negatiivisia muutoksia. Nämä tilanteet vaikuttavat omaan talouteen ja niihin on hyvä varautua suunnitelmien avulla.

Jotta yllätyksiltä vältyttäisiin tai ainakin niihin olisi varauduttu, käydään omaa taloudellista kantokykyä ja sen suunnittelua läpi.

Omarahoitus ja vakuudet

Ennen asuntolainaneuvottelua on hyvä itse laskea minkä hintaiseen asuntoon rahat ja vakuudet eli esimerkiksi vanhempien asunto tai oma vapaa-ajan asunto riittäisivät. Kun asunnon ostaja on hankkimassa asuntoa, tulee hänen käyttää omaa rahaa asunnon kauppahintaan nähden vähintään 5 % kauppahinnasta, kun kyseessä on ensiasunto ja 15 % mikäli kyseessä on asunnon vaihtaminen.

Esimerkki:

Ensiasunnon ostaja on hankkimassa huoneistoa asunto-osakeyhtiöstä, jonka hinta on 150 000 euroa. Pankki ei tarvitse tässä tilanteessa lisävakuutta lainalle, koska ostettava asunto sijaitsee Helsingissä hyvällä alueella. Pankki hyväksyy pelkästään ostettavan asunnon lainalle vakuudeksi, koska sen myyntiaika-arvio on hyvä. Omaa rahaa tulee käyttää 5 % eli 7 500 euroa ostettavaan kotiin. Lisäksi ensiasunnon ostajalla tarvitsee säästöjä myös seuraaviin kuluihin:

- Varainsiirtovero 2 % kauppahinnasta eli 3 000 euroa

- Pankki asettaa lainalle avauspalkkioksi 800 euroa.
- Muut kustannukset osakekirjan rekisteröintiin

Asunnon ostaja ei käytä omia säästöjään pelkästään ostettavaan asuntoon, vaan säästöjä käytetään myös muihin kuluihin, joita asunnon ostamiseen liittyy. Jos taas pankki haluaa lisävakuutta ostettavan kohteen lisäksi, voi asunnon ostaja sen esimerkiksi ostaa pankilta.

Jos asuntoa ostavalla ei ole omia säästöjä tai niitä ei halua käyttää, asunnon ostaja voi asettaa vakuudeksi aiemmin omistamansa asunnon tai vapaa-ajan asunnon. Jos omaa kiinteää omaisuutta ei löydy, niin mahdollisuutena on myös pyytää vanhempien koti lainalle vakuudeksi. Mikäli lisävakuutta asuntolainalle saadaan tarpeeksi, voidaan jättää omarahoitusosuus pois. Tämä on hyvä ratkaisu, mikäli omia säästöjä ei halua käyttää kodin ostoon.

Henkilökohtainen maksukyky

Oma henkilökohtainen maksukyky tarkoittaa sitä, miten omilla palkkatuloilla pystyy maksamaan taloudelliset menot ja jääkö menojen jälkeen varaa säästöön. Pankit tarjoavat hyviä laskureita, joilla voi testata paljonko omilla tuloilla voisi saada lainaa pakollisten menojen jälkeen. Laskureissa lainan määrä lasketaan sinulle vähentämällä palkkatuloistasi oletusarvoiset menot ja lainan hoitomeno. Nämä laskurit antavat tiedon, mikä lainan määrä voisi olla. Laskureissa ei kuitenkaan huomioida lainanottajan yksilöllistä tilannetta vaan kulujen laskemisessa hyödynnetään etukäteen arvioituja menoja.

Kun asuntolainaa ottava selvittää omaa maksukykyään, on hyvä huomioida seuraavat asiat:

- Mikä on nettopalkka vuoden aikana eli mikä on keskiarvo kuukausipalkasta verojen jälkeen?
- Paljonko keskimäärin menee ruokaan rahaa?
- Paljonko autoiluun/julkiseen liikenteeseen menee kuukaudessa rahaa?
- Mikä on tulevan asunnon hoitomeno (Asunto Oy:ssä käyttövastike + mahdollinen rahoitusvastike, kiinteistössä mitä maksavat keskimääräisesti kiinteistön hoitomenot)?
- Paljonko sähkөөn menee rahaa?
- Paljonko harrastukset maksavat?

- Muut säännölliset kulut, kuten vakuutukset, puhelin- ja nettiliittymä?
- Paljonko haluat tai on mahdollista varata vapaa-aikaan kuukausittain rahaa?

Vähennä palkastasi kaikki menot ja käytä lainalaskuria apunasi. Vähennä lainan maksuerä palkasta. Mikäli laskemisen jälkeen talous on positiivinen, niin lainan määrä pitäisi sopia omaan taloudelliseen tilanteeseen. Mikäli talous jää negatiiviseksi, vaikka laskuri kertoo tämän lainan määrän olevan sopiva sinulle, kannattaa miettiä onko laina silti liian iso toivottuun elintasoon nähden. Tarvittaessa asuntolainan ottaja voi pohtia ylimääräisten kulujen karsimista, jos vaikuttaa siltä, että rahat eivät riitä haluttuun lainan määrään.

Oman talouden laskelmassa kannattaa myös huomioida tulevaisuuden yllättävät muutokset, kuten opiskelujen aloittaminen, työttömäksi jääminen, sairastuminen jne. Miten nämä yllättävät tapahtuman vaikuttavat taloutesi suunnitelmiin?

Taloudellinen puskuri

Aiemmin mainittuihin taloudellisiin muutoksiin voi varautua myös luomalla taloudellista puskuria. Asuntoa ostettaessa tulee varata omia säästöjä niin kauppahinnan maksamiseen ja muihin kuluihin, joita asunnon ostoprosessissa tulee.

Asunnon kauppahintaa kannattaa miettiä oman maksukykyyn ja säästöjen mukaan. Mikäli kaikki säästöt menisivät uuden kodin hankintaan, kannattaa pohtia miten rahoittaa muita hankintoja. Kaikkia säästöjä ei lähtökohteisesti kannata käyttää kokonaan uuden kodin hankintaan, sillä yllättäviä kustannuksia tulee meille jokaiselle ja näihin on hyvä varautua omilla säästöillä.

Oma henkilökohtainen taloudellinen puskuri kannattaa miettiä niin, että säästötilillä olisi 2–3 kuukauden palkkatulojen verran. Nämä säästöt toimivat hyvänä puskurina, jos yllättäviä menoja tulee rahoittaa. Tilisäästämisen ohella kannattaa myös säästää tuottoa kerryttäviin sijoitustuottei-

siin, esimerkiksi rahastoihin tai osakkeisiin, mikäli osaamista sijoittamiseen löytyy. Sijoittaminen toimii pitkän aikavälin varallisuuden kasvattamisena ja säästöt nopean tarpeen varakassana.

Omaa henkilökohtaista maksukykyä kannattaa lainan osalta laskea myös niin, että pystyt säästämään palkasta kaikkien menojen ohella. Pystyt kasvattamaan varallisuuttasi säästöillä samalla, kun lyhennät asuntolainaa.

Asuntolainan takaisinmaksu

Takaisinmaksutavan, laina-ajan sekä viitekoron valinta kannattaa pohtia omien tulevaisuuden näkymien pohjalta. Annuiteettilainassa jokainen takaisinmaksuerä on alkutilanteessa yhtä suuri ja sopii sinulle, jos haluat laina-ajan alussa maksaa pienempiä kuukausieriä ja esimerkiksi säästää samalla. Tasalyhennys sopii, jos haluat maksaa lainaa suuremmissa erissä laina-ajan alussa ja haluat lainan lyhennyksen määrän pysyvän samana koko laina-ajan. Kiinteä tasaerä sopii, jos haluat täyttää ennakoitavuutta ja haluat koko maksuerän olevan sama joka kuukausi.

Viitekoron valinnassa kannattaa myös pohtia korkotasojen ennakoitavuutta. 12 kk Euribor sopii hyvin, jos haluat tietää viitekoron arvon seuraava vuoden ajan. Lyhyemmät viitekorot kuten 6 kk ja 3 kk Euribor on hyvä tilanteessa, jossa korko-odotukset ovat laskusuuntaisia. Tällöin viitekoron arvo tarkistetaan useammin ja pääset hyötymään nopeammin laskevasta korosta. Lyhyemmissä viitekoroissa on kuitenkin riski siinä, jos korot lähtevätkin nopeaan nousuun, niin varautuminen nopeasti kasvavaan kuukausierään voi jäädä vähäiseksi. Markkinoiden korko-odotuksia voi helposti tarkistaa uutisista tai pankkien katsauksista ja sen myötä tehdä päätöksiä viitekoron valinnan suhteen.

Laina-aika on hyvä ottaa pitkänä varsinkin, jos ensiasunnon osto on kyseessä. Pitkällä laina-ajalla maksuerä kuukausittain on pienempi, ja rahaa jää hankintoihin ja säästämiseen. Pitkällä laina-ajalla maksat pankille enemmän korkoja kuin lyhyellä, jos maksat asuntolainan takaisin sovittussa laina-ajassa. Ensiasunnossa ei todennäköisesti asuta loppuelämää eli takaisin maksettavat korot eivät mene kokonaisuudessaan mahdotto-man suuriksi.

Asuntolainan kilpailuttaminen

Useat kiinnittävät huomiota asuntolainatarjouksissa vain pankin tarjoamaan marginaaliin. Lainan marginaalin suuruus vaikuttaa lainan takaisinmaksun kuukausierään, mutta korkomarginaalin eron tarjousten välillä ollessa pieni, ei vaikutus kuukausierään ole suuri.

Esimerkkilaskelma, jossa lainan määrä on 100 000 euroa, laina-aika 25 vuotta ja viitekoron arvo olisi oletuksella koko laina-ajan tasan 4 % eikä lainanhoitomaksuja tai muita kuluja huomioida laskelmissa.

- Pankin 1 antama marginaali on 0,5 %, jolloin kuukausierä on noin 556 euroa ja kokonaisuudessaan takaisinmaksettava summa laina-ajan päätyttyä on 167 900 euroa
- Pankin 2 tarjoama marginaali on 0,45 %, kuukausierä 553 euroa ja takaisinmaksettava summa 167 049 euroa.

Korkomarginaalien ero tarjousten välillä kuulostaa suurelta, mutta eroa maksuerään ei ole paljoa. Tässä kohtaa kannattaakin miettiä tarkemmin pankkia, jonka haluaa valita itselleen eikä miettiä pelkkää lainan korkomarginaalitarjousta. Kuitenkin mitä suurempi lainan määrä on, sitä suurempi myös korkojen osuus on, ja marginaalien ero kasvaa.

Pankkia kilpailutettaessa kannattaa huomioida seuraavia asioita:

1. Päivittäispalvelut ja niiden hinta. Jokainen meistä tarvitsee itselleen verkkopankkitunnukset, käyttötilit ja kortin. Asuntolainaneuvottelussa kannattaa kysyä mihin hintaan pankki tarjoaa kyseiset palvelut ja verrata kuluja muiden pankkien päivittäispalveluiden hinnoitteluun.
2. Bonusjärjestelmät ja asuntolainan edut. Neuvottelussa kannattaa pyytää lainaneuvottelijaa pitämään sinulle hissipuhe, eli miksi valitsisit juuri kyseisen pankin. Tässä kohtaa yleensä saat tietoosi avainkohdat kyseisen pankin eduista, ja niitä vertailemalla pystyt itse päättämään, mikä pankeista sopisi sinulle parhaiten. Kannattaa myös miettiä etujen vertailussa tätä hetkeä pidemmälle, sillä asuntolainan ottaminen tarkoittaa sitoutumista pitkäksi aikaa.
3. Muut tuotteet. Sijoittaminen ja vakuuttaminen ovat sivutuotteita, joita pankit tarjoavat asuntolainan ohella. Nämä ovat pankeille tuottavia palveluita ja niiden osalta käydäänkin kilpailua. Jotta saat kerrytettyä

itsellesi varallisuutta tulevaisuudessa, kannattaa siis myös selvittää sijoitustuotteiden hinnoittelu, mikäli riittävää tietoa aiheesta on. Jos sijoittamisesta on kiinnostunut, muttei tiedä aiheesta tarpeeksi, kannattaa varata erillinen sijoitusneuvottelu, jotta sinulle saadaan tehtyä tarpeidesi mukainen säästämisen ratkaisu.

Päätös pankin valinnasta on helppoa tehdä pelkän lainan korkomarginaalin perusteella ja voi tuntua työläältä vertailla näitä kaikkia tietoja ja tehdä päätös selvittelyn jälkeen, mutta on tärkeää käyttää pankin valintaan enemmän aikaa, jotta voit olla tyytyväinen päätökseesi. Halvin hinta ei välttämättä tarkoita tavoitteidesi mukaista tarjousta.