

ENSI- ASUNNON OSTAMISEN OPAS

SISÄLLYS- LUETTELO

1. ENSIASUNNON OSTAMINEN.....	3
Haluan oman asunnon – mitä seuraavaksi?.....	4
2. KUKA ON ENSIASUNNON OSTAJA?	5
3. ASUNTOLAINA JA MITÄ SIINÄ KANNATTAA HUOMIOIDA.....	6
Asuntolainaneuvottelu on tilaisuus keskustella	7
Mitä mukaan asuntolainaneuvotteluihin?	7
Asuntolainan korko	8
Stressitesti	9
Remonttilaina asuntolainan kylkeen	10
Asuntolainan vakuudet eli lainasi pantti	10
4. ASUNTOLAINANMAKSAMINEN.....	12
Erilaiset asuntolainan lyhennystavat.....	13
5. ASUNTOLAINAN VAKUUTUKSET TURVAAVAT SINUA JA RAKKAIMPIASI	14
Laaja lainavakuutus	15
Suppea lainavakuutus	15
Vakuutukset uuteen kotiin.....	15
6. ASP-LAINA ON TARKOITETTU ENSIASUNNON OSTAJILLE.....	16
ASP-säästäminen	17
7. ENSIASUNNON OSTAJAN VEROTUS.....	18
Asuntolainan korkovähennys	19

1. ENSI- ASUNNON OSTAMINEN

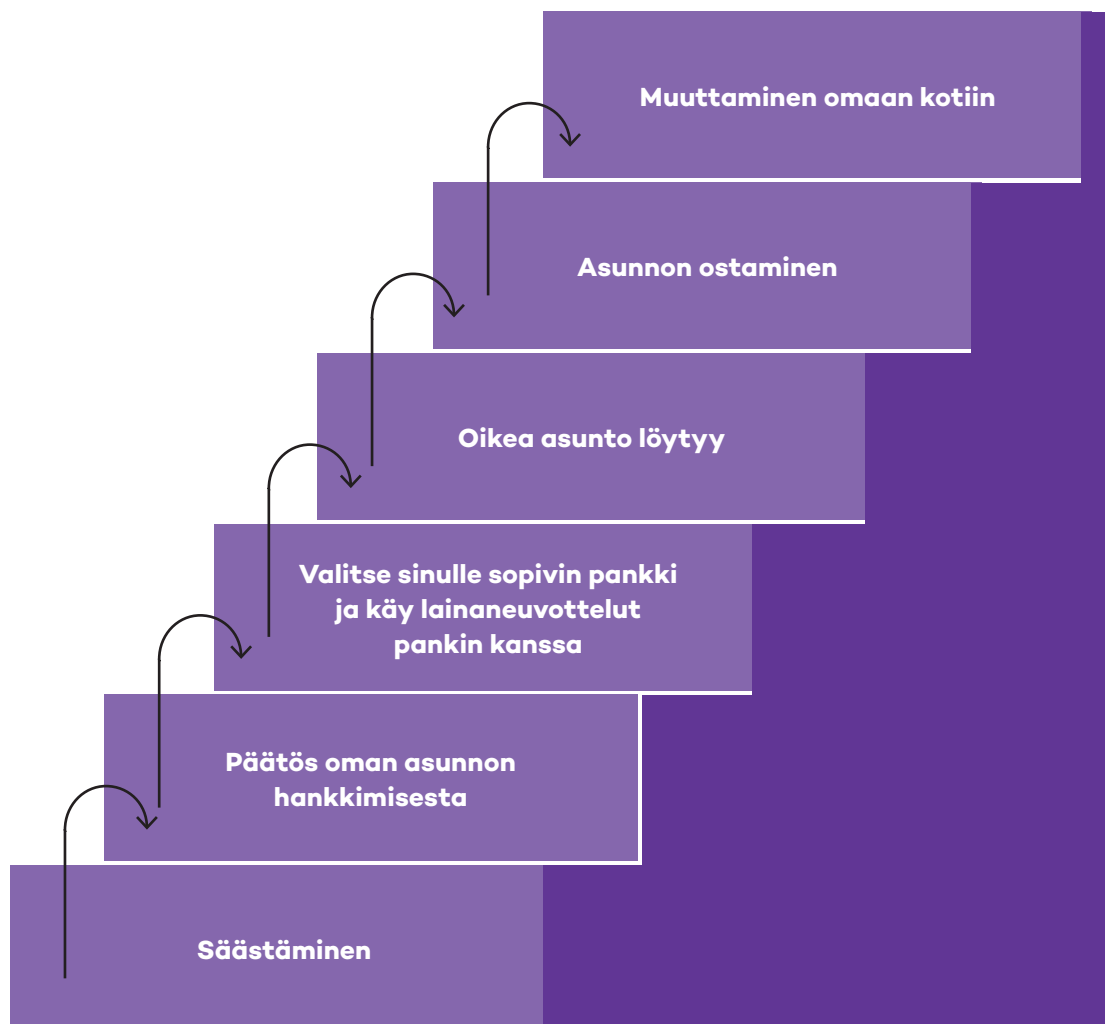
Ensiasunnon ostaminen tulee ajankohtaiseksi, kun opinnot saadaan päätökseen, työsuhde vakinaistuu tai aletaan perustaa perhettä.

Muuttunut elämäntilanne haastaa miettimään myös asumisratkaisua: olisiko nyt aika ostaa ensimmäinen ihka oma koti? Ennen oman asunnon ostamista asutaan yleensä vuokralla. Omistusasuminen ja vuokra-asuminen eroavat toisistaan monessa mielessä, mikä on hyvä ymmärtää:

OMASSA KODISSA ASUMINEN	VUOKRALLA ASUMINEN
<p>+ Vapaus päättää omaan kotiin liittyvistä asioista.</p> <p>Asunto on myös sijoitus, kun maksat vuokraa itsellesi.</p> <p>Pankki on joustava kumppani asuntolaina-asioissa.</p> <p>Omistusasumista suositetaan esimerkiksi verotuksessa.</p>	<p>+ Ei pitkäaikaista sitoutumista</p> <p>Ei vaadi vuokravakuuksia enempää säästämistä.</p>
<p>- Omaan kotiin liittyy vastuu.</p> <p>Asunnon hintaan liittyvät muutokset.</p>	<p>- Kerrytät vuokranantajan etkä omaa varallisuuttasi.</p> <p>Vuokranantajan kanssa neuvottelut voivat olla vaikeita.</p>

HALUAN OMAN ASUNNON – MITÄ SEURAAVAKSI?

Ensimmäinen askel oman kodin ostamisessa on päätös hankkia oma koti. Mutta mitä tapahtuu seuraavaksi? Kun päätös oman asunnon hankkimisesta on syntynyt, on aika suunnata pankkiin.



2. KUKA ON ENSI- ASUNNON OSTAJA?

Ensiasunnon ostaminen on jännittävä tapahtuma! Ei pelkästään siksi, että kysymyksessä on asuntokauppa vaan nimenomaan siksi, että kysymyksessä on ensimmäinen oma koti!

Tyypillisesti tämä hetki koittaa elämässä noin 28-vuotiaana – yleensä juuri siinä elämänvaiheessa, johon nivoutuvat usein esimerkiksi naimisiin meneminen ja työelämässä paikan vakiinnuttaminen.

Ensiasunnon ostajaksi luokitellaan henkilö, joka ei ole aikaisemmin omistanut 50 prosenttia tai enempää asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta. Autopaikan omistamista ei lasketa mukaan.

3. ASUNTO- LAINA JA MITÄ SIINÄ KANNATTA HUOMIOIDA

Asuntolainan ottaminen ei ole yhtä arkipäiväinen asia kuin maitopurkin tai junalipun ostaminen. Kysymys on myös elämän suurista asioista kuten kodista ja perheestä. Ehkä näiden asioiden vuoksi asuntolainaan ja sen hakemiseen liittyy myös turhaa mystiikkaa.

Me POP Pankissa uskomme avoimuuteen myös asuntolaina-asioissa ja haluamme kertoa avoimesti, mitkä asiat ovat meidän ja asiakkaidemme mielestä tärkeää tietää.

Yksi tärkeimmistä asioista asuntolaina-asioissa on tasapainoilla haaveilun ja realismin välillä. Omaan ensikotiin muuttaminen on ihana ajatus, mutta samalla on ymmärrettävä omat, taloudelliset rajoitteensa. Sen vuoksi on erilaisia nyrkkisääntöjä, jotka on helppo pitää mielessä.

Tällaisia ovat esimerkiksi:

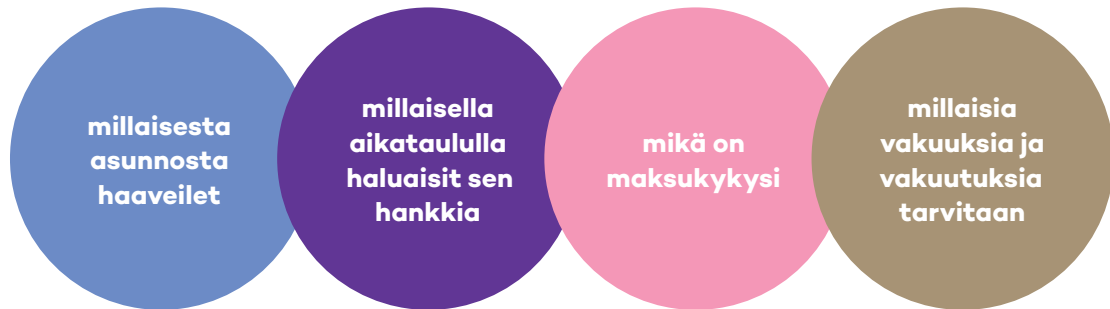
Lainan myötä
asumiskustannuksiin
ei tulisi mennä
yli 40 % nettopalkasta.

Lainasumma
ei saisi olla enempää
kuin kolme kertaa
kotitalouden bruttotulot.

ASUNTOLAINANEUVOTTELU ON TILAISUUS KESKUSTELLA

Asuntolainaneuvottelut ovat yksi kulminaatiopiste ensiasuntoa hankittaessa, sillä silloin päästään usein pelkästä haaveilusta tilanteeseen, jossa unelmista voidaan tehdä totta.

Asuntolainaneuvotteluissa asuntolainan hakijat ja pankki keskustelevat yhdessä, että mikä on paras tapa rahoittaa tuleva asunto. Neuvotteluissa käydään läpi esimerkiksi:



MITÄ MUKAAN ASUNTOLAINANEUVOTTELUIHIN?

Asuntolainaneuvotteluita ei tarvitse jännittää, mutta niihin on hyvä valmistautua etukäteen. Saat enemmän keskustelusta irti, kun olet ajoissa selvittänyt asioita.

**a) Omat menosi ja tulosi, jotta saadaan selville maksukykyysi.
Laita siis ylös tulosi ja menosi**

MENOT	TULOT
Asumiskustannukset, aikaisemmat velat (kk-erä ja velan määrä), mahdolliset suuret hankinnat lähitulevaisuudessa (esimerkiksi auto), mahdolliset sitoumukset (esim. elatusmaksut)	Nettopalkka (palkka verojen jälkeen), sijoituksista saatavat tuotot, perintö, tuet

Ole rehellinen, sillä meillä ihmisillä on taipumus yliarvioida tuloja ja aliarvioida kulunsa.

b) Mukaan vielä reipas mieli niin olet valmis!

Pankin päätös asuntolainasta ei sido sinua mihinkään, mutta antaa sinulle mahdollisuuden edetä, kun unelmien asunto tulee eteesi.

ASUNTOLAINAN KORKO

Korko on ikään kuin rahan hinta, tässä tapauksessa asuntolainan hinta. Asuntolainoissa korko on tärkeä asia, sillä siitä koituvat usein suurimmat kustannukset. Eri vaihtoehtojen punnitseminen ja avoin keskustelu niistä pankin kanssa ovat siis avainasemassa.

Asuntolainan korko koostuu kahdesta osasta, jotka ovat rahamarkkinoihin pohjautuva korko ja asiakaskohtainen korko:

VIITEKORKO (rahoitus markkinakorko)	MARGINAALI (asiakaskohtainen korko)
Euribor Primekorko Kiinteä korko	Pankin ja asiakkaan neuvottelema

Esimerkki:

Viitekorko: 0,3 %	+	Marginaali: 1 %
Lainan korko: 1,30 %		

VAIHTUVA KORKO:

Vaihtuva korko tarkoittaa, että asuntolainan korko muuttuu markkinoiden mukana. Alhaisten korkojen aikana asuntolainavelallinen voi säästää pitkän pennin matalien markkinakorkojen ansiosta, mutta vastaavasti korot voivat myös nousta. Tällöin myös asuntolainan korot lähtevät nousuun.

Vaikka markkinakorot elävät päivittäin, ei tämä vielä tarkoita sitä, että markkinakorkoon sidotun asuntolainan korko vaihtelisi päivittäin.

Käytännössä vaihtuvakorkoisissa lainoissa sovitaan korontarkistusajankohtina.

Esimerkiksi 12 kuukauden Euribor-lainoissa korontarkistusajankohtia on yksi kahdessatoista kuukaudessa ja yhden kuukauden Euribor-lainoissa taas kerran kuukaudessa.

Prime-korko on pankin oma viitekorko. Normaalisti Prime-korkoa muutetaan muutamia kertoja vuodessa.

EURIBOR-KORKO:

On vaihtuva korko. Vaihtuvat korot vaihtelevat päivittäin markkinoiden mukana. Euribor-korko muodostuu jokaisena pankkipäivänä pankkien korkotarjousten perusteella. Asuntolaina sidotaan yleisimmin 12 kuukauden Euriboriin.

PRIME-KORKO:

On vaihtuva korko. Vaihtuvat korot vaihtelevat päivittäin markkinoiden mukana. Prime-korko on pankkien oma korko. Yleensä prime-korko seuraa markkinakorkoja (usein Euribor-korkoja) pienellä viiveellä, mutta viime kädessä pankit päättävät prime-koroistaan.

KIINTEÄ KORKO:

Vaihtuvien korkojen ohella voidaan valita kiinteä korko. Kiinteän koron suuruus keskustellaan yhdessä asiakkaan ja pankin välillä. Kiinteän koron hyviin puoliin kuuluu sen ennakoitavuus: On helppo laskea, paljonko lainan kulut tulevat todennäköisesti olemaan, eikä esimerkiksi yleisestä korkojen noususta tarvitse stressata. Useimmiten kiinteäkorkoista asuntolainaa ei voi maksaa alkuperäistä maksusuunnitelmaa nopeammin pois ilman korvauksia, joten sovi ehdoista etukäteen pankkisi kanssa.

MUISTA!

Lainan kuluja ovat korkokulujen lisäksi esimerkiksi lainanhoitokulut ja järjestelypalkkiot.

STRESSITESTI

Tulevaisuuteen on hyvä suhtautua luottavaisin ja hyvillä mielin – ja pysyä silti realistina. E erityisen tärkeää tämä on, kun on kysymys suurista summista ja sitoumuksista. Esimerkiksi mahdollinen korkojen nousu vaikuttaa asuntolainaan.

Tulevaisuutta ei voi koskaan tietää tarkasti, joten pankki pyrkii varmistamaan maksukyvyn niin sanotulla stressitestillä.

Siinä asuntolainan korko nostetaan 6 prosenttiin.

Kun korko nousee 6 prosenttiin, muuttuvat myös asuntolainan kustannukset, mihin asunnosta haaveilevan tulee pystyä varautumaan.

Esimerkki asuntolainan stressitestistä annuiteettilyhennyksellä:

	PANKIN TARJOUS	STRESSITESTI
Lainan määrä	150 000 €	150 000 €
Laina-aika	25 vuotta	25 vuotta
Kuukausierä (annuiteetti)	587 €	974 €
Kuukausierien määrä	300 kpl	300 kpl
Korkojen määrä koko laina-ajalta	26 510 €	142 200 €
Lainan korko	1,3 %	6 %

REMONTTILAINA ASUNTOLAINAN KYLKEEN

Asuntolainan koko suhteutetaan asunnon hintaan. Mutta mitä kannattaisi tehdä, jos asuntoon pitäisi tehdä myös remontti, joka vaatii myös rahaa. Yleensä ihmiset haluavat remontoida talon kodiksi asuntoon muuttaessaan: Muuttaa vanhan tupakeittiön moderniksi avokeittiöksi, poistaa yhden väliseinistä tai maalata seinät uudella maalikävyllä. Tällöin remonttilaina voi tulla kysymykseen. Remonttilainan hakeminen ei eroa muun kulutusluoton hakemisesta, sillä remonttilainan saat neuvottelemalla pankista.

Tietyin ehdoin remonttilaina on mahdollista sisällyttää myös asuntolainaan. Silloin lainan vakuutena käytetään rakennettavaa asuntoa ja tarvittaessa lisävakuuksia.

ASUNTOLAINAN VAKUUKET EI LAINASI PANTTI

Oletko koskaan miettinyt, miksi asuntolainan korot ovat niin paljon alhaisemmat kuin useimmissa kulutusluotoissa? Yksi syy on se, että sinä missä kulutusluotot ovat vakuudettomia lainoja, asuntolainoissa hyödynnetään vakuuksia, joilla korkoja saadaan painettua alas. Asuntolainojen vakuudet ovat lainasi pantteja. Ne ovat olemassa varmuuden varalta. Yleensä asuntolainoissa hyödynnetään ostettavaa asuntoa vakuutena. Yleensä vakuusarvo on noin 60–80 prosenttia asunnon arvosta.

Koska asunto toimii vakuutena vain osalle lainasta, asuntolainan loppuosalle tarvitaan usein muita vakuuksia. Tyypillisiä vakuutuksia ovat esimerkiksi valtion takaus noin 10–15 prosentille, lisäsäästöt tai muut kiinteistöt tai muu helposti ja nopeasti rahaksi muutettava omaisuus. Yksi suosittu vaihtoehto on pankista erikseen ostettava POP Takaus, joka on saatavilla enintään 25 prosentille lainasta. Henkilöva-kuuksia ei enää hyväksytä.

Takauksen hinta vaihtelee takauksen määrän mukaan. Yleensä mitä pienempi takaus, sitä edullisemmaksi se tulee. Yksinkertaistaen: jos käytät asunnon hankintaan enemmän omaa rahaasi, tarvitset vähemmän lisätakausta, mikä taas laskee kokonaishintaa.



4. ASUNTO- LAINAN MAKSAMI- NEN

Asuntolaina on suuri sitoumus ja laina, joka pitää maksaa pois. Asuntolainat ovat usein ihmisen suurimpia rahallisia sitoumuksia, ja sen mukaisesti myös laina-ajat ovat pitkiä.

Yleensä suomalaiset suosivat noin kahdenkymmenen vuoden mittaisia asuntolainoja, joissa lainan kokonaiskustannukset pysyvät maltillisina, mutta samalla rahaa jää muuhunkin elämiseen. Tyypillisimmin suomalainen asuntolaina-aika on 20–25 vuotta.

Asuntolainaa otettaessa tehdään aina takaisinmaksusuunnitelma, jonka on tarkoitus auttaa hahmottamaan asuntolainaan liittyvät kustannukset ja se, mitä ne tarkoittavat käytännön jokapäiväisessä elämässä: paljonko minun tulee varata kuukaudessa lainanhoitokuluihin ja niin edelleen.

Takaisinmaksusuunnitelmaa on mahdollista muuttaa, ja pankeista löytyy asuntovelallisille myös muunlaista joustoa tilanteiden niin vaatiessa. Esimerkiksi erilaiset lyhennysvapaat ovat suosittuja, sillä niiden aikana lainaa ei tarvitse lyhentää.

ERILAISET ASUNTOLAINAN LYHENNYSTAVAT

Asuntolainaa maksetaan pois kuukausittain sovitulla tavalla. Suomessa käytössä olevat lyhennystavat ovat annuiteetti, tasaerä sekä tasalyhenteinen lyhennys.

Asuntolainaa lyhennetään tavallisesti kuukausittain. Lyhennystapoja on kolme:

ANNUITEETTI
Laina-aika on vakio. Takaisinmaksun edistyessä lyhennyksen osuus kasvaa ja koron osuus pienenee. Koron noustessa maksuerä suurenee ja koron laskiessa pienenee.
TASALYHENNYS
Laina-aika on vakio. Kaikki lyhennyserät ovat samansuuruisia korkojen vaihtelusta huolimatta. Korkojen osuus maksuerästä vaihtelee lainapääoman pienentyessä ja viitekoron muuttuessa.
TASAERÄ
Maksat samansuuruisia maksuerää koko laina-ajan. Koron noustessa laina-aika pitenee ja koron laskiessa laina-aika lyhenee.

Pankin kanssa keskustellessa löydät varmasti juuri sinulle parhaiten sopivan tavan lyhentää lainaasi!

5. ASUNTO- LAINAN VAKUUTUKSET TURVAAVAT SINUA JA RAKKAIMPIASI

Koti on ihmiselle tärkein paikka, eikä sitä halua menettää. Niinpä asuntolainan ottaminen ja takaisinmaksu nostavat monien mieleen huolenaiheita, jotka liittyvät muun muassa lainan takaisinmaksuun:

Mitä jos en selviä veloistani?

Mitä jos jään työttömäksi?

Mitä jos sairastun vakavasti?

Elämää ei voi aina ennakoida eikä kaikkeen voi varautua.

Sen vuoksi hyvä, luottamukseen perustuva pankkisuhde ja erilaiset lainavakuutusvaihtoehdot tuovat turvaa.

POP Pankin tarjoamien vakuutusten avulla voit suojautua mahdollisia elämän kolhuja vastaan. Lainavakuutus on hyvä ottaa heti lainan alussa.

[POP Pankin lainavakuutukset](#) ovat kertamaksuisia, mikä tarkoittaa, että maksat vakuutusmaksun vain kerran.

LAAJA LAINAVAKUUTUS

POP Pankin laaja lainavakuutus turvaa taloudellisen tilanteesi elämän kiperissä paikoissa. Lainavakuutus turvaa elämäsi esimerkiksi työkyvyttömyyden, työttömyyden, sairaalahoidon, kuoleman tai tapaturmaisen pysyvän haitan varalta.

SUPPEA LAINAVAKUUTUS

POP Pankin suppea lainavakuutus on lainaturva kaikkein vakavimpien tilanteiden kuten esimerkiksi kuoleman ja tapaturmaisen pysyvän haitan varalta. Voit ottaa vakuutuksen joko itsellesi yksilöturvana tai pariturvana, jolloin toinen osapuoli voi olla esimerkiksi puoliso tai muu luotonottaja.

VAKUUTUKSET UUTEEN KOTIIN

Vakuutuksia ei hankita ainoastaan lainaa vaan ennen kaikkea kotia varten. POP Vakuutuksen kotivakuutus onkin suunniteltu turvaamaan sinun ja perheesi elämää kodissanne kaikissa tilanteissa, jotta voitte nauttia elämästänne joutumatta jatkuvasti varautumaan pahimpaan.

[POP Vakuutuksen kotivakuutus](#) itse asiassa turvaa sinua ja perhettäsi myös silloin, kun ette ole varsinaisesti kotona. Kotivakuutus kattaa myös esimerkiksi matkatavarat. POP Vakuutuksen kotivakuutus onkin mahdollista räätälöidä sinun ja kotisi tarpeiden ja toiveiden mukaiseksi.

Muista, ettei kotivakuutus kata ainoastaan kattoa ja seiniä, vaan kotivakuutus kattaa myös kodin irtaimiston – myös mobiililaitteet!

POP Vakuutuksen kotivakuutus sisältääkin seuraavat turvat:

Paloturva	Tulvaturva	Rikkoutumisturva
Luonnonilmiöturva	Rikosturva	Vuototurva
Asumisen keskeytysturva	Psykoterapiaturva	Matkatavaraturva
Turva vahingonkorvausvastuun varalle (vastuuvakuutus)	Turva oikeudenkäyntikulujen varalle (oikeusturvavakuutus)	

Lue lisää: www.popvakuutus.fi

6. ASP- LAINA ON TARKOITETTU ENSIASUNNON OSTAJILLE

ASP-laina (AsuntoSäästöPalkkio-laina)
on valtion takaama asuntolaina, joka on
tarkoitettu 15–39-vuotiaille ensiasunnon ostajille.

ASP-lainassa sinä säästät vähintään 10 % asunnon hinnasta
erillisille ASP-tilille vähintään kahden vuoden aikana,
ja POP Pankki lainaa sinulle loput.

ASP on suosittu, sillä sen avulla saa monia hyötyjä:

ASP-lainassa korko on alempi kuin
vastaavien uusien asuntolainojen korko.

Valtio maksaa osan lainan korosta
korkotukena kymmenen ensimmäisen
lainavuoden ajan, jos korko nousee
yli 3,8 prosenttia. Saat siis korkosuojauksen.

Saat ASP-tilille joka vuosi
1 %:n verottoman talletuskoron.
*Lisäksi saat 2–4 prosentin lisäkoron
tallettamisen aloittamisvuodelta ja viideltä
seuraavalta vuodelta.*

Nämä rahanarvoiset edut ovat tärkeitä ensiasunnon ostajille, jotka yleensä muita asunnon ostajia heikommassa asemassa, sillä heillä ei ole edellisestä asunnosta saatavia tuloja käytettävissään.

ASP-lainassa on hyvä ottaa huomioon, että ASP-korkolainalle on määritelty enimmäismäärät:

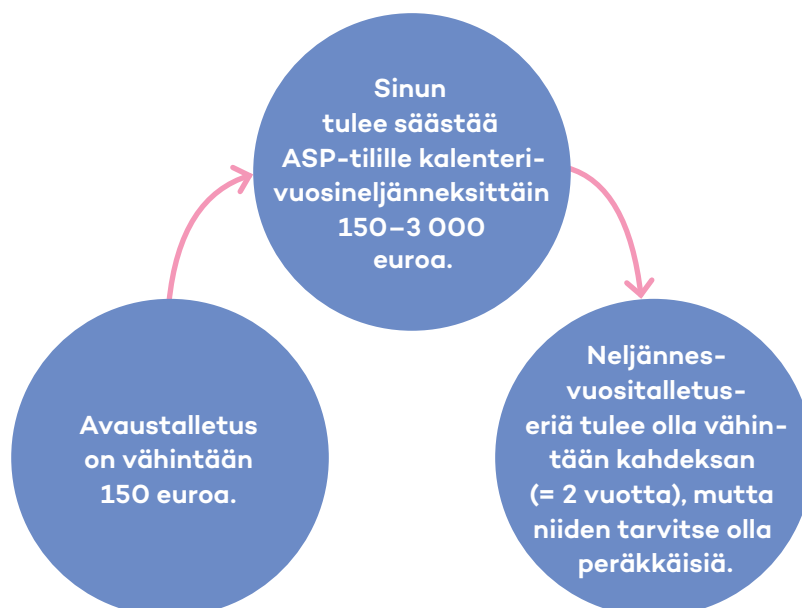
Helsinki	180 000 €
Espoo, Vantaa ja Kauniainen	145 000 €
Muu Suomi	115 000 €

Jos haluat enimmäismäärää kalliimman asunnon, joudut ottamaan myös muuta lainaa ASP-lainan rinnalle rahoittaaksesi asunnon hankkimisen.

ASP-SÄÄSTÄMINEN

ASP-lainaa saadaksesi sinun on avattava ASP-tili. ASP-tilin avaaminen on helppoa ja nopeaa, ja mitä nopeammin tilin avaat, sitä nopeammin pääset säästämisen kiinni. ASP-säästäminen onnistuu jo pienillä summilla (50 euroa kuukaudessa eli 150 euroa kolmessa kuukaudessa) ja säästäminen on pitkäaikaista. Se tapahtuu siis melkein kuin huomaamatta!

Voit avata ASP-tilin, jos olet 15–39-vuotias etkä ole aikaisemmin omistanut asuntoa. Mikäli avaat ASP-tilin yhdessä aviopuolisosi kanssa, riittää että toinen teistä täyttää ikärajavaatimuksen.



7. ENSI- ASUNNON OSTAJAN VEROTUS

Valtio haluaa tukea ensiasunnon ostajia muutenkin kuin ASP-lainan avulla. Ensiasunnon ostajia suositaan myös esimerkiksi verotuksen keinoin.

Yleensä asuntoa ostaessa joutuu maksamaan 2–4 prosentin varainsiirtoveron, mutta ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.

Sinut lasketaan (verotuksellisesti) ensiasunnon ostajaksi, jos

Olet kaupantekohetkellä 18–39-vuotias.

Omistat kaupan jälkeen asunnosta 50 % tai enemmän, mutta et ole aikaisemmin omistanut asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 %:a tai enempää.

Ostat asunnon vakituisesti asunnoksesi ja muutat siihen 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta.

Voit hankkia ensiasunnon myös vaiheittain ja silti säästyä varainsiirtoverolta. Jos ostat omistukseesi vähemmän kuin puolet ensiasunnosta, joudut ensin maksamaan varainsiirtoveron, mutta kun myöhemmin ostat asunnosta vähintään puolet, voit hakea maksamaasi varainsiirtoveroa takaisin.

ASUNTOLAINAN KORKOVÄHENNYS

Omistusasuntoon eli omaan käyttöösi tulevaa asuntoa varten otetun lainan korkoista osa on vähennyskelpoista.

Tämä tarkoittaa, että voit vähentää verotuksessa osan lainan korkoihin menevästä määrästä, mikä vähentää todellisuudessa asuntolainaan liittyvien kulujen määrää.

Asuntolainan korkovähennystä voit saada myös ensiasunnon ostajana.

Asuntolainan korkovähennyksen määrät:

ASUNTOLAINAN KORKOJEN MAKSUVUOSI	KUINKA PALJON KOROISTA SAA VÄHENTÄÄ
2017	45 %
2018	35 %

Voit lukea lisää osoitteesta www.vero.fi