



# Ensiasunnon ostajan / nuoren perheen asuntorahoituksen Road Map

Oma asunto on pitkällä tähtäimellä aina edullisin



# 1. Oma asunto on pitkän päälle aina edullisin!

- Maksamalla asuntolainaa säästää itselleen omaisuutta. Vuokrassa koko raha menee vuokranantajan taskuun.
- Korko on verovähennyskelpoinen, vuokra ei
- Kaikista muista myyntivoitoista poiketen oman asunnon myyntivoitto on verovapaa
- Oma asunto on turvallinen, ei irtisanomisriskiä
- Oman asunnon voi valita vapaammin, ei tarvitse olla pitkissä vuokraajonoissa eikä asioida vuokrabyrokratioissa
- Oman asunnon voi kunnostaa/sisustaa oman mielensä mukaan, ei lupaa vuokranantajalta
- Asumiskustannukset ovat pienet lainan poismaksun jälkeen



# Road Map omaan asuntoon

## Kohta 2: oma talous

- Oma asunto kannattaa pyrkiä hankkimaan heti siinä vaiheessa, kun oman talouden edellytykset ovat kunnossa. Tärkeintä silloin ovat säännölliset tulot
- Asuntolainan mitoitusta (ja siis ostettavan asunnon hintaa) mietittäessä kannattaa käyttää Hypon lainalaskureita sen selvittämiseen, minkä kokoisen lainan kuukausimaksuja pystyy hoitamaan
- Nyrkkisääntö: lainan hoitamiseen ei saisi mennä enempää kuin 40-45 % nettotuloista/kk. Hieman tuloista riippuen
- Korkojen osalta syytä muistaa tehdä ”stressitesti” eli laskea lainanhoitokyky nykyistä korkeammalla korolla
- Laina-ajan pituus on korkotason ohella merkittävästi kuukausierään vaikuttava seikka. Riittävän pitkä laina-aika pienentää kuukausimaksujen määrää oleellisesti

## Omaan asuntoon

### Kohta 3: vakuudet

- Asuntolainojen vakuusarvostus on yleensä enintään 70% asunnon hinnasta
- Jos lainatarve on suurempi, voidaan ylimenevän rahoituksen vakuustarve hoitaa:
  - valtion lisätakauksella, max 20 % 85 %:iin  
Lisätakauksen max. määrä on 50 000 €  
Takausmaksu 2,5 % takauksen määrästä
  - lisävakuudella (tai takauksella) esim. vanhemmilta
  - Hypoteekkitakauksella, josta valtion takauksen tavoin peritään takausmaksu. Mahdollisuus jopa 90 %:een rahoitukseen
- Hypo asuntolainassa on tarpeen mukaan kaikki eri vaihtoehdot käytettävissä. Kannattaa ottaa yhteyttä, niin selvitetään yhdessä sopivin ratkaisu

## Omaan asuntoon

### Kohta 4: Oma opiskelija-asunto Hypo ASP-lainalla

- Vanhemmat haluavat varsin usein tukea lastensa opiskelua hankkimalla heille opiskelija-asunnon
- Erinomaisen suositeltavaa on silloin aloittaa jo lukioaikana (18 v. on alaikäraja) ASP-talletusten kerääminen
- ASP-talletukset ovat ainoita täysin verottomia ja lisäksi hyvätuottoisia pankkitalletuksia. Huomioitava lahjaverosäännöt: verovapaasti voi nuorelle lahjoittaa 4 000 € / joka 4. v /sama hlö  
ASP-asuntolainoissa ei enää rajoituksia asunnon hinnasta. Lainoissa ”korkokatto” eli korkotukea saa, jos lainan korko ylittää 3,8 %. ASP-lainoissa enimmäismäärät, loput Hypo asuntolainalla

## Omaan asuntoon

### Kohta 5: Hypon erityisratkaisut

- Suomen ainoana pelkästään asuntorahoitukseen erikoistuneena itsenäisenä pankkina Hypo pyrkii edistämään omistusasunnon hankintaa
- Erityisesti ensiasunnon ostajia ja nuoria perheitä ajatellen olemme kehittäneet ainutlaatuisia ratkaisuja, jotka auttavat asiakkaitamme oman asunnon rahoituksessa
- Lainanhoitokykyisille asiakkaillemme räätälöidyssä rahoituspaketissa voivat erityiselementtejä olla mm. hyvin pitkän laina-ajan Hypo pohjalaina, vuosittaisen rahoitustilanteen huomioiva omajoustolaina, korkoja vakauttava vaihtuvan ja kiinteän koron yhdistelmä sekä Hypoteekkitakaus, joka mahdollistaa tavanomaista korkeamman rahoitusasteen

## Omaan asuntoon

### Kohta 6: Hypon Osaomistus-asuntokonsepti

- Hypon Osaomistus-asuntokonsepti on markkinoilla ainutlaatuinen tapa nuorelle perheelle päästä kiinni omaan asuntoon
- Ainutlaatuista Hypo-konseptissa on se, että Hypon osaomistus-asunnoksi voidaan sopia yhdessä osaomistajan kanssa periaatteessa mikä tahansa ”vanha” myynnissä oleva asunto
- Hypon osaomistus-asunnoksi käy parhaiten asunnot pääkaupunkiseudulla kerros- tai rivitaloissa. Myös muut isommat kasvukeskuskaupungit saattavat tulla kysymykseen.
- Katso lisätiedot kohdasta: Hypo Osaomistus



## Omaan asuntoon

### Kohta 7: vuokra-asunto

- Hypo on myös merkittävä vuokranantaja. Vuokra-asuntokin on monissa elämäntilanteissa hyvä ratkaisu. Asiakkaamme ovat aina etuoikeutettuja vuokra-asuntoihimme ja päinvastoin, vuokralaisemme etuoikeutettuja hyvään asuntolainaan Hyposta
- Tulevaisuuden asuntomarkkinanäkemyksemme mukaan asiakas ensin valitsee asunnon ja vasta sitten päättää, haluaako siinä asua omistajana vai vuokralla. Tällaisiakin järjestelyjä olemme asiakkaidemme kanssa valmiita räätälöidysti miettimään. Esimerkkinä vaikka senioriasiakkaillemme tarkoitettu käänteinen asuntokauppa- tai laina sekä osaomistuskonseptimme
- Hypo asiakasjäsenyydessä tavoitteenamme on koko asumiselinkaaren mittainen asiakastyytyväisyys



## Omaan asuntoon

### Kohta 8: asumisoikeusasunto

- Asumisoikeusasunto on nuorelle tai nuorelle perheelle hyvä valinta ensiasunnoksi. Erityisesti silloin, jos kynnyks omistusasuntoon on ensi alkuun liian suuri
- Suosittelemme silloin (osuuden hinnasta hieman riippuen) aika lyhyttä laina-aikaa esim. 3-7 v. Sen jälkeen, kun asumisoikeusmaksu on maksettu ”omaksi”, kannattaa harkita siirtymistä omistusasuntoon. Nythän on jo kasassa myös omarahoitusosuutta. Tämä siksi, että asumisoikeusasunto on kuitenkin vuokra-asunto ja pitkällä tähtäimellä omistusasunto tulee aina edullisemmaksi

## 9. Hypo Visa, aito asiakasetu

- Asuntolainakin pitäisi pyrkiä mitoittamaan niin, ettei muu eläminen ja vaikkapa ulkomaanmatkat täysin jää mahdottomiksi
- Hypo asiakkaat saavat asiakasetuna markkinoiden edullisimman Hypo Visa -kortin. Siinä on ilman eri maksua pitkä pysyvä luottolimiitti, kuukauden maksuaikalimiitin lisäksi. Muissa pankeissa luottolimiitti on aina maksullinen. Myös luoton korko on Hypo Visassa markkinoiden edullisin
- Hypo Visalla asiakkaillamme on provisioton maksuvarareservi ja Visallahan kannattaa muutenkin maksaa niin kotimaassa kuin ulkomailla
- Asuntolaina ja Hypo Visa kannattaa hankkia erikoisliikkeestä, muu pankkiasiointi hoituu asiakkaan omasta pankista

