



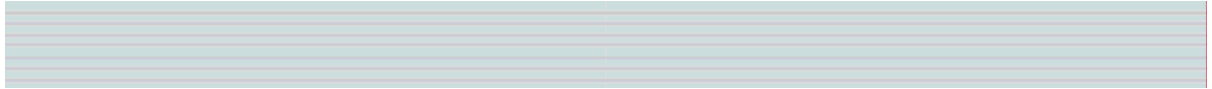
# Asuntolainan syvin olemus

Toimitusjohtaja Matti Inha

HYPO



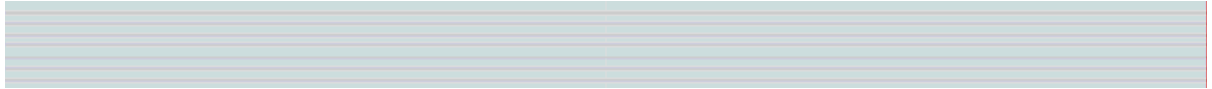
Suomen Hypoteekkiyhdistys



## Asuntolainan syvin olemus

- Miksi yleensä kannattaa ottaa asuntolainaa ??
  - perussy syy on mahdollisuus hankkia kallis ja tuloihin nähden aina huomattavan iso investointi = asunto omaksi ja omaan käyttöön jo tänään
- Kustannuksiltaan edullisinta olisi hankkia asunto käteisellä, mutta silloin asunnon saisi käyttöönsä vasta pitkän (15-20 vuoden) ennakkosäästöajan jälkeen





## Korko on rahan vuokraa

- Kun asuntohankinnan aikaistamiseksi päättää ottaa asuntolainaa, joutuu siitä maksamaan lyhennysten lisäksi korkoa.
- Toisaalta vuokralla asuja maksaa samalla lailla joka kuukausi toiselle vuokraa, joka sisältää korko- ja pääomaelementin.
- Omaan taskuun vuokrasta ei jää yhtään mitään, toisin kuin asuntolainassa, jossa lyhennysten määrä on säästämistä itselleen.





## Päätös laina-ajasta ratkaisee oman säästämisasteen

- Sekä korko että vuokra lasketaan ajan kulumisen perusteella.
  - siis 10 vuoden vuokrat/korot ovat puolet pienempiä kuin 20 vuoden vastaavat
- Silti tärkein peruste laina-ajan pituuden valitsemisessa on oma halu ja oman talouden kyky **jälkikäteissäastämisen** tasoon.

Mitä lyhyempi laina-aika, sitä nopeammin oma omaisuus karttuu, mutta sitä tiukemmalla oma talous säästämisajan on.
- Pitkäkin (esim. 30 v:n) laina-aika asuntolainassa on aina vuokra-asumiseen verrattuna järkevä





## Laina-aika on päätös säästämistä

- Mitä suurempi lainatarve on tuloihin nähden, sen pidempi laina-aika on järkevä.
- Liian lyhyeen laina-aikaan pyrkiminen nostaa kyllä säästämistä korkealle, mutta panee muun elämisen tiukalle.
- Vuokra- tai asumisoikeusasuntoon verrattuna 25-30 vuodenkin laina-ajat ovat täysin järkeviä ja viisaita.
- **Hypo suositus:** Nyt matalasta korkotasosta johtuen yli 20 v:n lainat tavallisena annuiteettilainana, alle 20 v:n lainat kuukausittaisena tasaerälainana





## Onko lainanmaksu (jälkikäteis)säästämistä?

- Melko usein törmää siihen käsitykseen, ettei lainanmaksu voi olla mitään säästämistä.
- Usein ei näin olekaan, mutta asuntolainan osalta kyllä lähes aina.
- Kun ottaa lainan tehdäkseen mukavan ulkomaanmatkan, ei sen lainan takaisinmaksu ole säästämistä. Matka on vain mukava muisto ja ehkäpä lisää elämäkokemusta, ei säästettyä omaisuutta.
- Asuntolainan avulla pääsee käyttämään jo tänään vähitellen omaksi muuttuvaa ja toivottavasti hyvin arvonsa säilyttävää omistusasuntoaan. Tarpeen tullen omaisuuttaan voi myös realisoida. esim. eläkeläisenä Käänteisen Asuntokaupan tai -lainan avulla





## Pitkä asuntolaina antaa pelivaraa myös muuhun elämiseen

- Keskiporto asuntolaina 100 000 €, kk/kustannus nykyisellä korkotasolla (n.3%) on
  - 10 v:n lainassa 966 €/kk
  - 15 v:n lainassa 691 €/kk
  - 20 v:n lainassa 555 €/kk ja
  - 30 v:n lainassa 422 €/kkEli pitkässä lainassa jää muuhun elämiseen jopa yli puolet ( 544 €/kk) enemmän rahaa + pelivaraa yllätyksiä varten.
- Alhaisesta korkotasosta johtuen on kuitenkin varauduttava korkojen nousuun. Siinä hyvä apuväline on **STRESSITESTI** esim. + 3 %-yksikköä korkeammalla korolla





## Korot tulevat nousemaan- varaudu siihen **stressitestillä**

- Korot ovat nyt historiallisen alhaalla. Näin ei tule aina olemaan, vaan korot tulevat aikanaan nousemaan.
- **Stressitestillä** kannattaa laskea omat lainanhoito-menonsa tulevaisuutta ajatellen esim. niin, että olettaa korkotason nousevan nykyisestä tasostaan esim. 3 prosenttiyksikköä. Pystyykö silloinkin nykyisillä tuloilla hoitamaan lainan kuukausimenot?
- Jos tulos on tiukka, on lainamäärä liian suuri / tai takaisinmaksuaika on mitoitettu liian lyhyeksi. Jos laina-aika on esim. alle 20 v, on korkojen noustessa siis vielä pelivarana laina-ajan pidentäminen.
- Harkitse myös ainakin osaa lainasta kiinteäkorkoisena







## Stressitestin tulos ja ratkaisuna Tasaerälaina

- Jos omat lainanhoitomenot on laskettu esim. 20 vuotta tai sitä lyhyemmällä laina-ajalla ja stressitesti näyttää + 3 %-yksikköä korkeammalla korkotasolla huolestuttavalta, on hyvä ratkaisu:
- Hypon Tasaerälaina, max 20 vuotta
- Tasaerälainassa korkotason noustessa laina-aika kasvaa automaattisesti, kuukausierän pysyessä ennallaan. Tässä laskelmassa korkotaso voi nousta 2,5 %-yksikköä, ennen kuin ylitetään 30 vuoden laina-aika.
- Jos korkotaso nousee enemmän, on kuukausierää syytä sen jälkeen myös nostaa.
- Osa kiinteäkorkoisena lainana on tässäkin järkevää





## Tasaerälaina on hyvä ja vakautta luova maksutapa

- Kuukausittainen **TASAERÄ** on usein järkevin takaisinmaksutapa, koska lainanhoitomenot pysyvät kuukaudesta toiseen samana.
- Korkotason noustessa laina-aika pitenee ja korkojen laskiessa vastaavasti lyhenee.
- Nyt hyvin alhaisen korkotason aikana ei sitä suositella kuitenkaan yli 20 vuoden lainoihin
- Nykykorkotasolla kuukausierä nousee, jos korot nousevat yli 2,5 %-yksikköä





## Annuiteettilaina - pitkissä lainoissa järkevä valinta

- Annuiteettilainassa laina-aika pysyy aina ennallaan, alussa sovitun pituisena
- Korkojen noustessa kuukausierä nousee ja korkojen laskiessa se alenee
- Siksi se sopii nykykorkotasolla hyvin myös pitkiin, 25-30 vuoden lainoihin. **Stressitesti** on kuitenkin syytä tehdä.
- Kustannukset jakaantuvat tasaisesti koko laina-ajalle, joka helpottaa lainan hoitoa.
- Jos stressitesti antaa huolestuttavia lukuja, osa lainasta on syytä ottaa kiinteäkorkoisena.

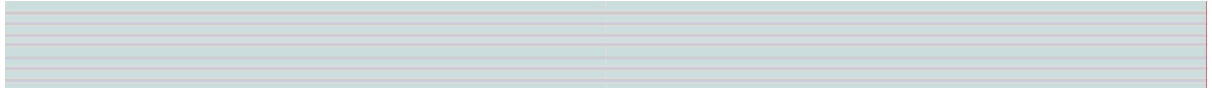




## Hypon Omajoustolaina - asuntolainalyhennyksesi ovat lomalla jouluna ja kesälomalla

- Hypon uusi, asiakkaan rahoituksellisen ”vuosirytmien” automaattisesti huomioiva lyhennystapa
- Lainan maksu kuukausittain annuiteettina, kuitenkin niin, että kalenterivuodessa on kaksi asiakkaan ennalta valitsemaa lyhennysvapaata kuukautta, esim. joulukuu ja kesäkuu, jolloin perheen normaalimenot aina tavanomaista suuremmat
- Erinomainen lainatuote niille perheille, jotka haluavat rahoituksellista pelivaraa joulu- ja lomamenoihin



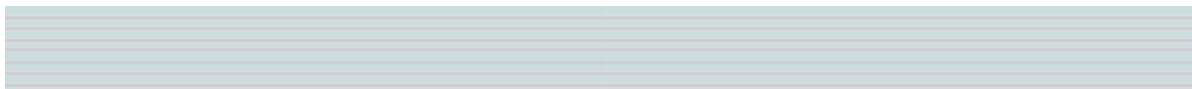


## Tasalyhenteinen laina

-yksityishenkilölainoissa enää harvemmin käytetty

- Tasalyhenteisessä lainassa ovat lainan lyhennykset aina saman suuruiset
- Tämä johtaa siihen, että laina on koroista johtuen **RASKAS** hoitaa alkuvuosina. Kuukausierät kevenevät lainan loppua kohti.
- Yksityishenkilöasiakkailta on yleensä eniten vaikeuksia hoitaa asuntolainojaan alkuvuosina ja siksi tasalyhenteinen laina ei useinkaan ole suositeltava.





## Tasalyhenteinen laina

- Usein asiakkaat valitsevat tasalyhenteisen lainan, koska haluavat maksaa mahdollisimman vähän korkoa.
- Helpommin samaan pääsee ottamalla laina-ajaltaan lyhyemmän annuiteetti- tai tasaerälainan. Lyhyemmällä laina-ajalla myös korot ovat alhaisemmat.
- Mikään lainamuoto ei ole toinen toistaan halvempi tai kalliimpi, vaan lainan ulkona oleva pääoma ja sille ajan mukaan juokseva korko ratkaisevat kokonaiskustannukset.





## Kustannusvertailu: Tasalyhenteinen / Annuiteettilaina

- Laina: 100 000 €, 20 v. 5 % **tasalyhennys**  
- Ensimmäinen kk/erä 833 €/kk, kokonaiskorko  
50 169 € (koko laina-ajalta)

Oikea vertailulaina **EI** ole samanpituisen annuiteettilaina, koska keskilaina-ajat (kulloinkin käytössä oleva lainamäärä) poikkeaisivat silloin oleellisesti toisistaan.

- Vastaava laina **annuiteettilainana** olisi 14 v:n laina, siinä kk-kustannus 833 €/kk ja kokonaiskorko 39 111 € koko laina-ajalta.





## Annuiteetti- vai tasalyhenteinen laina

■ Kk-annuiteettilaina

■ Perinteinen  
tasalyhenteinen laina

VAI



■ kevyempi hoitaa  
alkuvuosina

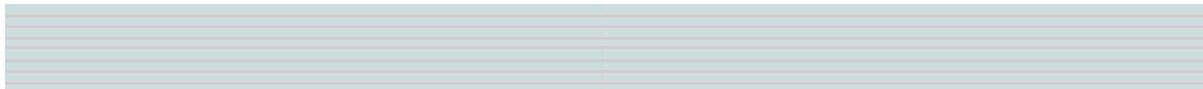
■ kevyempi hoitaa  
loppuvuosina

Yleensä asiakkailla on vaikeuksia lainansa  
kanssa alkuvuosina  
kk-annuiteettilaina tai kuukausittain  
samana pysyvä tasaerälaina

 suositus







## Miten kuukausittainen Tasaerälaina toimii

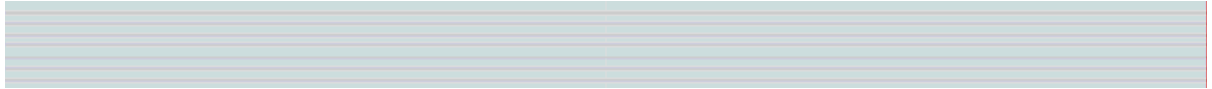
Normaali annuiteetti		Kuukausittainen tasaerä
lyhennys korko	lainan nostohetki	lyhennys korko
lyhennys korko	viitekorko laskee	lyhennys korko
lyhennys korko	viitekorko nousee	lyhennys korko



## Kätevin maksutapa **suoraveloitus** kuukausittain

- Asuntolainoissa suositeltavin ja kätevin maksutapa on kuukausittainen suoraveloitus asiakkaan palkkapäivänä
- Hypon asuntolainoissa asiakas voi valita suoraveloituksen palkkapäivänsä mukaisesti
- Maksu hoituu kätevästi ja vaivatta asiakkaan omasta pankista
- Verrattuna esim. puolivuositaiseen maksutapaan on etuna asiakkaan korkohyöty, koska lainamaksujen säästämistä pankista saatava käyttötilin korko on aina pienempi kuin lainasta perittävä korko

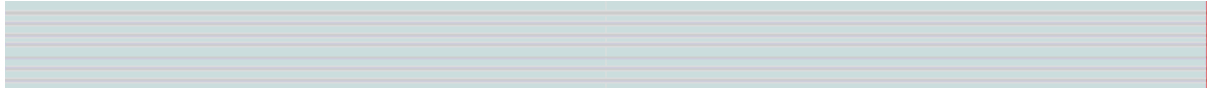




## Suoraveloitus kuukausittain

- Puolivuosittaiseen lainojen maksuun verrattuna kuukausimaksuissa ei tarvitse huolehtia lainojen hoitomaksun ”säästämisestä” aina ennen eräpäivää
- Normaali asuntolainassa lainaerän suuruus on puolivuositain maksettuna niin suuri, ettei kuukauden tuloilla pysty sitä maksamaan
- Lainanmaksu tulee hoidettua samalla tavoin kuin muukin asumiskustannus
- Korkosäästö, ks. edellä





## Puolivuositainen lainanmaksu

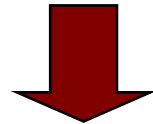
- Puolivuositainen lainanmaksu on suosittu edelleen mm. Hypon taloyhtiölainoissa
- Asiakkaan tarpeiden mukaan se on käytettävissä myös muissa lainoissa





## Asuntolainan KORKO

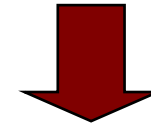
### Kiinteä korko



OK silloin, kun alhainen korkotaso

### Vaihtuva korko

Euribor 3, 6 tai 12 kk



OK silloin, kun korot ovat korkeita

Kiinteä korko on yleensä n. 1 %-yksikön korkeampi nostohetkellä kuin vaihtuva korko. Tällä hetkellä varsin hyvä, riskiä välttävän asiakkaan vaihtoehto olisi ottaa lainasta 1/2 kiinteällä korolla ja 1/2 vaihtuvakorkoisena.

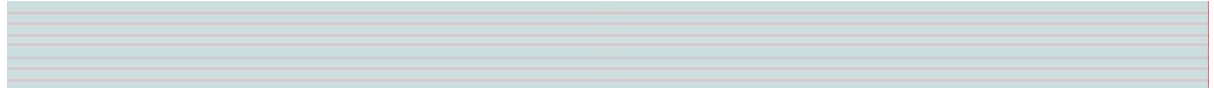




## Kertalyhenteiset lainat

- Kertalyhenteiset lainat ovat yksityishenkilöillä yleensä asunnon vaihtoon liittyviä järjestelyluottoja. Esim. uuden asunnon osto ennen vanhan asunnon myyntiä.
- Jos uuden oston tai rakentamisen ja vanhan myynnin välinen aika muodostuu kovin pitkäksi (yli 1 vuosi) kannattaa riskin ja korkokulujen pienentämiseksi harkita **Hypon asunnonvaihtoasuntoa**. Myydä ensin vanha, muuttaa asunnonvaihtoasuntoon ja muuttaa sitten aikanaan uuteen asuntoon. Tämäkin vain Hyposta!

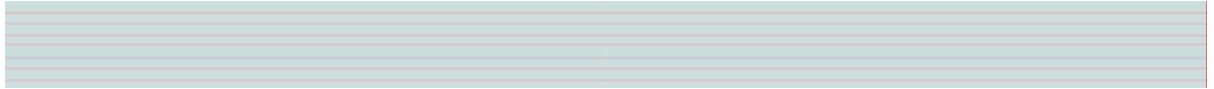




## Kahden asunnon loukku / nolla-asunnon loukku

- Asunnon vaihtoon liittyy aina vanhan asunnon myyntiin ja siitä saatavaan kauppahintaan liittyvä riski.
- Toinen asunnonvaihtoon liittyvä riski on vanhan asunnon myynnin jälkeen syntyvä riski siitä, ettei onnistu löytämään itselleen uutta asuntoa suunnitteleamallaan hinnalla





## Riskin huomioiminen

- Kahden asunnon loukku syntyy silloin, kun asuntojen kysyntä nopeasti loppuu, eikä onnistukaan myymään vanhaa asuntoaan suunnitteleamallaan hinnalla
- Nolla-asunnon loukkutilanne on päinvastainen: asuntomarkkinat ovat ylikuumentuneet, kysyntä on suurempaa kuin tarjonta, jolloin uuden asunnon hinnat karkaavat vaihtoajan kuluessa niin, ettei ostaja onnistu uuden hankinnassa
- Vallitsevan asuntomarkkinatilanteen huolellinen selvittäminen on kummankin riskin hallinnan kannalta olennaista







## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi

- Juuri näiden riskien hallitsemiseksi Hypo julkistaa aina neljännesvuosittain **asuntomarkkinoiden tilanneanalyysin**. Sen perusteella asiakkaamme voivat suunnitella toimiaan ja ottaa huomioon vallitseva tilanne asuntomarkkinoilla erityisesti riskienhallinnan näkökulmasta.
- Riskiä pienentää myös rahoituksen ennalta varmistaminen turvallisesta ja luotettavasta asuntopankista ja usein myös luotettavan ja asiantuntevan kiinteistövälittäjän käyttö





## Uutta asuntomarkkinoilla - Hyposta

### **Asunnonvaihto Asunto**

-pientää riskiä kahden asunnon loukusta ja helpottaa vanhan ja uuden asunnon myyntiä ja osto





## Hypon Asunnonvaihto Asunto

Suomen Hypoteekkiyhdistys tarjoaa nyt

- Asuntolaina-asiakkailleen jäsenetuna mahdollisuutta vuokrata käyttöönsä asunnonvaihdon ajaksi vuokra-asunto
- Sopii hyvin esim. omakotirakentajalle, jolloin vanhan asunnon myyntiin liittyvä riski pienenee ja rakennusaikaisen rahoituksen tarve vähenee
- Asunnon vaihtajalle hyvä keino välttää kahden asunnon loukku. Asiakas voi myydä ensin vanhan asuntonsa ja etsiä rauhassa uutta asuntoa tai odottaa uuden asunnon valmistumista





## Hypon Asunnonvaihto Asunto

- Asunnonvaihtoasunnon vuokrasopimus räätälöidään asiakkaan tarpeen mukaan mm. vuokra-ajaltaan joustavaksi
- Asunnonvaihtoasuntomme sijaitsevat pääkaupunkiseudulla
- Tällä hetkellä asuntoja tarjolla kaikkia asuntotyyppinä yksiöstä aina suurempiin perheasuntoihin saakka. Asunnot sijaitsevat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

