

Q&A

Asumisen webinaari 19.1.2023:

ASP-säästäjän ensimmäinen koti turvallisella ja yksilöllisellä lainaratkaisulla

1. Miten lainoja myönnetään tällä hetkellä, kun on inflaatio ja millä korolla?

Lainan korko koostuu kahdesta osasta, viitekorosta sekä marginaalista. Viitekorona käytetään yleisimmin 12 kuukauden euriborkorkoa, joka on 3,38 % (17.1.2023). Marginaali on aina asiakaskohtainen. Esimerkiksi tällä viikolla nostettujen asuntolainojen kokonaiskorko on noin 4 %. Asuntolainoja myönnetään tällä hetkellä normaalisti. Inflaatiota otetaan huomioon elinkustannusten arvioinnissa, kun tarkastellessamme asiakkaan maksukykyä.

2. Mitä tulee ottaa huomioon, jos ostaa asunnon inflaation aikana ja miten korko muuttuu?

Tärkeintä on aina mitoitaa laina oman maksukykyyn mukaan. Autamme mielellämme sen arvioinnissa ja laskennassa. Tällä hetkellä lainojen yleisin viitekorko on 12 kuukauden euribor, mikä tarkoittaa sitä, että se korko määrittyy aina ensimmäisen nostopäivän mukaan ja tarkastetaan seuravan kerran 12 kuukauden kuluttua.

3. Kuinka usein voi vaihtaa/korjata suunniteltua säästöjen loppusummaa ja sitä kuinka paljon vuosineljänneksittäin tallettaa rahaa tilille?

ASP tilin alustavaa säästösuunnitelmaa ei tarvitse korjata millään lailla, eikä tiliin tarvitse tehdä mitään muutoksia. Voit säästää sen verran kuin haluat vuosineljänneksittain huomioiden. Tällä hetkellä hyväksytyt minimirajat vuosineljänneksittain talletuksessa on 150 € ja maksimi 3000 € (maksimi nousee 1.4.2023 alkaen 4500 euroon). Lainan määrää tarkastellaan yhdessä lainaneuvottelussa.

4. Voiko kahdeksan rahan tallennuksen vuosineljänneksen jälkeen milloin vain hakea lainaa/ostaa asunnon. Vaikka suunnitelman mukaista summaa ei ehkä olisikaan säästöissä. Eli jos on ostamassa aiottua halvemman asunnon?

Kyllä voi! Lainalupaus kannattaakin hakea heti, kun oman kodin hankinta tuntuu ajankohtaiselta.

5. Voiko ASP-lainalla ostettua ensiasuntoa vuokrata edes osittain ilman, että menettää vapautuksen varainsiirtoverosta tai kahden vuoden asumisen jälkeisestä myyntivoittoverosta? Onko tässä eroa ASP- tai muiden lainojen välillä? Saako ASP-lainan edut, jos vuokraa asuntoa?

ASP-lainalla ostetun asunnon vuokraamiseen liittyy Valtiokonttorin sääntely. Ajantasaiset ohjeet löytyvät aina Valtiokonttorin verkkosivulta (www.valtiokonttori.fi) ja niihin kannattaa tutustua, jos suunnittelee vuokrausta.

Asunto tulee ottaa ensin omaan asumiskäyttöön. Tällä hetkellä Valtiokonttorin ohjeissa on kerrottu, että ASP-asunnon voi vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi vain erityisestä syystä. Erityinen syy voi olla opiskelu tai työpaikka toisella paikkakunnalla (työssäkäyntialueen ulkopuolella) tai ulkomailla, asevelvollisuus. Erityisen syyn arvioiminen on lainansaajan vastuulla. ASP-lainalla ei voi hankkia sijoitusasuntoa.

6. Mainitsitte neljän prosentin lisäkoron (avausvuosi + viisi seuraavaa vuotta?) Asuntoa ostaessa lisäkorkoa maksetaan silti vain 10 prosentin osalta? Eli jos ASP-tilillä on 25 tonnia ja asunto maksaa 150 tonnia, niin lisäkorkoa maksetaan vain 15 tonnin osalta? Vai saako lisäkoron koko säästösummasta?

Lisäkorkoa maksetaan sille talletuksen osalle, joka vastaa kymmentä prosenttia (10 %) asunnon kauppaa- tai hankintahinnasta, ellei ASP-tilisopimuksella ole sovittu muuta.

7. Vuokrauksesta puheen ollen, voiko ASP-lainan muuttaa tavalliseksi lainaksi?

ASP-lainan voi muuttaa tavalliseksi lainaksi. Jos mietit vaihtoa, kannattaa varata neuvottelu-aika. Neuvottelussa käydään läpi muutosten sisältö sekä sen hetkisen palveluhinnaston mukaiset muutokustannukset.

8. Millaisia korotuksia niihin vuosineljänneksittain talletusrajoihin on tulossa? Isojakin?

1.4.2023 alkaen maksimitalletusmäärä vuosineljänneksittain talletuksissa on 4 500 €. Minimi pysyy ennallaan 150 eurossa.

9. Kuinka onnistuu asuntolainan yhdistäminen puolison kanssa, jos toisella on Asp-tili ja toisella ei?

Suosittellemme lainaneuvotteluajan varaamista. Neuvottelussa käydään vaihtoehdot tarkemmin läpi, mm. ASP tilin muuttaminen yhteiseksi on mahdollista, jolloin myös yhteinen ASP-laina on mahdollinen.

| | | | | |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------|------------------------------|
| Laatija | Postiosoite | Käyntiosoite | Puhelin | Sähköposti/Internet |
| Päijät-Hämeen Osuuspankki | Aleksanterinkatu 20 15140 LAHTI | Aleksanterinkatu 20 LAHTI | 01000500 | paijat-hameen@op.fi op.fi |

OP-Julkinen
19.1.2023

10. Liittyy edelliseen kysymykseen: jotta saa kahta velallista koskevan suuremman asp-korkotukilainan, tuleeko molempien olla asp-säästäjiä?

Kyllä, molempien tulee olla ASP-säästäjiä. Joko omat ASP-tilit tai yhteinen.

11. Mitä kustannuksia ASP-lainan muuttaminen normaaliksi lainaksi sisältää?

Tällä hetkellä muutuskulu on 200 € sekä mahdolliset vakuuksiin liittyvät muut mahdolliset kustannukset. Mikäli mietit muutosta, kannattaa varata neuvottelu-aika, missä käydään läpi muutosten sisältö sekä sen hetkisen palveluhinnaston mukaiset kustannukset.

12. Minkälaisia kohtuuhintaisia rivitalokohteita olisi yksinasujalle tarjolla Lahdessa tai Lahden seudulla (Hollolakin käy)?

Tällä hetkellä rivitaloja on todella vähän tarjolla Päijät-Hämeen alueella. Meillä OP Kodilla on nyt myynnissä vain muutamia pienempiä rivitaloasuntoa myynnissä hintahaarukassa 84 teur – 124 teur (Hollola-Lahti-Nastola). Op-koti.fi:stä löydät tällä hetkellä myynnissä olevat rivitaloasunnot.

13. Ostajan markkinat, plussat ja miinukset?

- + Asuntoja tarjolla enemmän -> kohteiden vertailu ostajalle helpompaa.
- + Asunnoista vähemmän kilpailua
- Ei ostajaan vaikuttavia miinuksia

14. Miten okt:n hintakehitys ja tarjonta? Tähän asti ja jatkossa?

Omakotitalojen hinnat saivat pienen piikin koronan aikana, kun ihmiset halusivat panostaa enemmän omaan kotiin. Niistä hinnoista olemme kuitenkin tulleet tasaisesti alaspäin vuoden 2019 tasolle.

Kalliit energiahinnat polkevat tällä hetkellä sähkö-, maakaasu- ja öljylämmitteisten talojen hintoja alaspäin. Näistä varsinkin sähkölämmitys tuottaa ongelmia taloa myydessä. Tästä syystä asiakkaat eivät edes uskalla/halua laittaa taloa myyntiin. Maalämmöllä lämpiävät omakotitalot ovat tällä hetkellä kysytyimpiä.

Meillä on vahva usko siihen, että energiakriisin helpotuttua myös omakotitalojen hinnat tasaantuvat ja kohteitakin tulee enemmän myyntiin.