

Q&A

Asumisen webinaari 14.2.2023:

Ensimmäiseen omaan kotiin turvatulla ja yksilöllisellä lainaratkaisulla

1. Mitä tarkoittaa kiinteä korko?

Kiinteä korko suojaa lainasi koronnousulta. Vaikka yleinen korkotaso nousisi, sinun lainasi korko pysyy samana. Osuuspankin omistaja-asiakkaana voit saada asuntolainasi pitkän kiinteän koron koko laina-ajaksi, jopa 25 vuodeksi. Halutessasi voit maksaa pitkän kiinteäkorkoisen asuntolainasi ennaikaisesti pois ilman, että sinulle aiheutuu siitä lisäkustannuksia.

2. Mikäli haluaa ostaa tontin ja rakentaa sille kodin, onnistuuko laina?

Lähdetään liikkeelle siitä, että teet lainahakemuksen, jonka jälkeen varataan lainaneuvottelu-aika. Neuvottelussa lasketaan maksimilainamäärää sekä suunnitellaan vakuudet, huomioidaan mm. vuokratontille ja omalle tontille rakentamisen erot. Sinun kannattaa haarukoida alustavaa kustannusarviota, jotta rakennushankkeen kokonaisbudjetti alkaa muodostua.

3. Voinko minä hakea Asp-lainaa, kun puolisoni hakee tavallista lainaa eikä kyseinen asunto ole hänen ensiasuntonsa?

Kyllä. Teidän kannattaa tehdä yhteinen lainahakemus. Lainojen tarkemmat yksityiskohdat käydään läpi yhdessä neuvottelussa.

4. Tarvitseeko 100 000 euron lainalle käsirahaa minkä verran? Ja mitä eroa on noissa euribor koroissa sekä muissa vastavissa?

Käsirahalla voisi tarkoittaa omia säästöjä. Säästöjä tarvitaan lainan kuluihin sekä kauppahinnan maksuun tai sitten säästöt korvautuvat lisävakuudella (sukulaisen antama tai maksulliset lisävakuudet). Katsotaan tarkemmin yhdessä lainaneuvottelussa tarvittavien säästöjen määrä.

Euriborkorot ovat käytetyimpiä viiterkorkoja asuntolainoissa. Euriborkoron nimi kertoo ajanjakson, jonka lainan korko pysyy samana: esimerkiksi 3, 6 tai 12 kuukautta. Esimerkiksi Euribor 12 kk pysyy muuttumattomana vuoden ajan, kun taas Euribor 6 kk sidotun lainan korko tarkistetaan kuuden kuukauden välein lainan nostopäivästä alkaen.

Muita lainojen korkovaihtoehtoja ovat OP-Prime-viitekorko tai pitkä kiinteä korko. OP-Prime on osuuspankin oma viitekorko. Siihen vaikuttavat muun muassa yleinen korkokehitys ja talousnäkymät. OP-Prime on vakaampi kuin euriborkorot ja se seuraa markkina-korkoja rauhallisessa tahdissa.

Kiinteä korko suojaa lainasi koronnousulta, vaikka yleinen korkotaso nousisi, sinun lainasi korko pysyy samana. Osuuspankin omistaja-asiakkaana voit saada asuntolainasi pitkän kiinteän koron koko laina-ajaksi, jopa 25 vuodeksi. Halutessasi voit maksaa pitkän kiinteäkorkoisen asuntolainasi ennaikaisesti pois ilman, että sinulle aiheutuu siitä lisäkustannuksia.

5. Voiko ilman suurempia säästöjä saada asuntolainaa jos pariskunnasta molemmilla on kuitenkin vakituiset (ja vakaat) työt ja molempien palkat n. 3500-4000 €/kk?

Webinaarissa kerroimmekin, että säästöjä on hyvä olla kuluihin ja lainaneuvottelussa yhdessä katsomme tulojen lisäksi myös olemassa olevat menot sekä nykyiset lainat, jotka vaikuttavat maksimilainan määrään. Keskustelemme neuvottelussa myös tarvittavista lisävakuuksista. Tervetuloa neuvotteluun!

6. Miten ASP- laina toimii uudiskohteessa?

ASP-säästäjä voi saada ASP-edut myös hankkiakseen ensiasunnon rakennettavasta uudiskohteesta. ASP-säästäjä voi olla mukana ryhmärakennushankkeessa ja rahoittaa omistukseensa tulevan asunnon tai sen osuuden ASP-säästöillä ja ASP-lainalla, joita voi nostaa rakentamisen edistymisen mukaisissa erissä. Lue lisää uudiskohteen rahoittamisesta ASP-lainalla valtiokonttorin sivuilta: https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina_asp-laina-uudiskohteeseen

7. Mitä mahdollisuuksia velallisilla on saada asuntolainaa? Tai onko mahdollisuuksia saada edes asuntolainaa jos on muita velkoja?

Olemassa olevat lainat otetaan huomioon neuvottelussa, kun lasketaan paljonko voisit saada asuntolainaa. Muut velat eivät automaattisesti estä asuntolainan saamista. Sinun kannattaa tehdä lainahakemus, jonka jälkeen varataan aika lainaneuvotteluun.

8. **Jos kyseessä on henkilötakaaja, takaako hän viime kädessä koko lainan vai vain vakuuden osuuden (jos esimerkiksi kiinteistön arvo laskee)?**
Henkilötakauksia ei käytetä enää. Vieraspantinantajan antama vakuus pantataan lainan vakuudeksi. Mikäli kävisi niin, että velallisella olisi lainanmaksuvaikeuksia, neuvotellaan vakuudenantajan kanssa tarvittaessa, miten lainaa hoidetaan. Vieraspantinantaja vastaa panttaussitoumuksella mainitusta lainapääomasta korkoineen ja kuluineen.
9. **Olemme kumppanin kanssa molemmat säästäneet samansuuruiset ASP-säästöt. ASP-tilit ovat eri pankeissa, miten kannattaisi toimia?**
Teidän kannattaa tehdä yhteinen lainahakemus. Lainojen tarkemmat yksityiskohdat käydään läpi yhdessä neuvottelussa, jossa voidaan suunnitella myös ASP-tilien siirto osuuspankkiin.