

# Talous

## TALOUSTOIMITUS

Pirjo Kamppila **044 7360 426**  
Kalle Puttonen **044 7360 411**  
talous@ess.fi  
etunimi.sukunimi@mediataloesa.fi

## Päivän luvut

Euribor 12 kk <b>-0,05</b>	↔ Muutos <b>+0,00</b>
OMX Helsinki <b>8402</b>	↑ Muutos <b>+0,89%</b>
Euro / Dollari <b>1,11</b>	↓ Muutos <b>-0,6%</b>

## Asuminen

# Opiskelijalle asunnon hankinta on sijoitus

Omassa asunnossa asuva opiskelija menettää asumislisän. Asuntoa maksamalla varallisuus kuitenkin kasvaa.

Sari Vanninen

Opiskelijoiden asunnonetsintä käy kiivaana. Osa on saanut edullisen opiskelija-asunnon, osa vuokrannut asunnon yksityisiltä markkinoilta. Vain harva harkitsee oman asunnon ostamista. Suomen Asuntosijoittajat -yhdistyksen puheenjohtaja **Marko Kaarto** rohkaisee nuoria oman asunnon hankkimiseen.

– Yliopisto-opiskelijalla on opiskeluaikana viisi vuotta aikaa lyhentää asuntolainaa sen sijaan että maksaisi vuokraa. Opintojen jälkeen asunnon voi myydä tai vuokrata, jolloin se muuttuu sijoitusasunnoksi, Kaarto sanoo.

Ongelmaksi muodostuu asuntolainan saaminen pankista, sillä se edellyttää yleensä säännöllisiä tuloja.

– Päätoimisella opiskelijalla näitä tuloja ei yleensä ole. Jokaisen asuntolainan hakijan taloudellinen tilanne ja lainanhoitokyky arvioidaan kuitenkin aina erikseen. Mikäli asunnon ostaminen kiinnostaa, opiskelijan kannattaa säästää esimerkiksi ASP-tilille oman kykynsä mukaan, kertoo

liiketoimintajohtaja **Riikka Laine-Tolonen** Nordeasta.

OP-ryhmän pankkitoiminnan johtaja **Jouko Pölonen** huomauttaa, että tänä päivänä monet opiskelijoista ovat töissä, joten oman asunnon hankkiminen voi olla mahdollista jo opiskeluaikana.

– Lainan voi saada myös ilman ASP-säästämistä, joskin ASP on hyvä tuottoinen tapa säästää omaa asuntoa varten. Jos vanhemmat ostavat asunnon, kyseessä on yleensä sijoitusasunto. Luoton ehdot eivät poikkea merkittävästi tavanomaisen asuntoluoton ehdoista.

**Mikäli opiskelijan** asunnon rahoittaminen onnistuu, opiskelijalle voi viidessä vuodessa karttua omassa asunnossa asuessa varallisuutta jopa 30 000 euroa, laskee Kaarto. Edellytyksenä on, että kasvukeskuksessa sijaitsevan asunnon arvo nousee oletetun inflaation verran eli noin kaksi prosenttia vuodessa. Ilman arvonnousuakin varallisuutta voi kertyä vajaat 20 000 euroa.

Omassa asunnossa asuva opiskelija ei kuitenkaan saa opiskelijan

asumislisää, joka on enimmillään noin 200 euroa opiskelukuukaudelta. Yleistä asumistukea sen sijaan voi hakea. Jos opiskelija asuu vanhempien omistamassa asunnossa, asumislisää voi saada noin 60 euroa opiskelukuukausilta.

Esimerkkilaskelman kohteena on yliopistokaupungin keskustassa sijaitseva yksiö, jossa taloyhtiön suurimmat perusrannusremontit on kertaalleen tehty. Asunnon vuokra on 550 euroa kuukaudessa. Viidessä vuodessa vuokraan kuluu 33 000 euroa.

Ostovaihtoehdossa asunnon hinta on 130 000 euroa. Ensi-asunnon ostaja säästää varainsiirtoveron, mutta lainakatto on 95 prosenttia asunnon hinnasta. Asunnon vakuusarvon ylittävälle osalle tarvitaan lisävakuuksia.

Jos asuntolainan korkotaso on 1,5 prosenttia vuodessa 22 vuoden laina-ajalla, kuukausieräksi jää noin 550 euroa kuukaudessa. Lisäksi päälle tulee hoitovastike.

Opiskelijalle kynnyskysymykseksi nousee lainan ja hoitovastikkeen kuukausittainen hoitaminen

## Esimerkkilaskelma vuokra- ja omistusasumisen kuluista

Asuntona yliopistokaupungin keskustassa sijaitseva 30 neliön yksiö taloyhtiöstä, jossa suurimmat perusrannusremontit on kertaalleen tehty.

### Vuokralla:

Asunnon vuokra **550 e/kk**, johon saa asumislisää opiskelukuukausilta n. 200 e/kk.

5 vuodessa

Vuokraan kuluu **33 000 euroa.**

Opiskelija saa asumislisää (9 tukikuukautta/vuosi) **9000 euroa.**

Asumislisän lisäksi **vuokraan kuluu** opiskelijalta rahaa **24 000 euroa.**



## Sijoitusasunto

### Vinkit ostamiseen

- Käy katsomassa vähintään kymmenen saman tasoista kohdetta, selvitä hintataso ja asuntoyhtiöiden kunto.
- Parhaiten arvonsa säilyttää alle 35-neliöinen yksio kasvukeskuksen keskustassa.
- Velattoman hankintahinnan lisäksi on arvioitava, minkä verran kuluu taloyhtiön tuleviin remonteihin.

- Turvallisinta on hankkia asunto uudesta taloyhtiöstä, jossa remonttihuolia ei ole ja rakennuttaja vastaa mahdollisista rakennusvirheistä 10 vuoden ajan.
- Uudiskohteessa kannattaa suosia alimpien kerrosten asuntoja. Hinnat nousevat kerroskerrokselta.

Lähde: Marko Kaarto, Suomen Asuntosijoittajat ry.

ilman asumislisää ja säännöllisiä tuloja, vaikka lopussa hämmöttäisikin voitto.

**Jos kuukausikuluista** selviää, viidessä vuodessa esimerkkilaskelman lainan pääoma lyhenee 24 600 euroa ja korkoihin kuluu noin 8 400 euroa. Summa on yhteensä 33 000 euroa eli sama määrä kuin vuokraa maksettaessa.

Jos asunnon hoitovastike on esimerkiksi 120 euroa kuukaudes-

sa, viidessä vuodessa siitä kertyy 7 200 euroa. Kun se vähennetään maksetusta lainapääomasta, voittoa jää 17 400 euroa asunnon arvon pysyessä ennallaan.

– Laskelma edustaa varman päälle -ajattelua eli asunnon mahdolliselle arvonnousulle ei lasketa lisäarvoa. Jos asunnon arvo nousee kaksi prosenttia vuodessa, viiden vuoden päästä se olisikin 143 500 euroa. Tällöin pääoma olisi karttunut jo lähes 31 000 euroa, Kaarto laskee.

## S-ryhmä pohtii vielä tietojen keruuta

**KAUPPAKOHU:** S-ryhmä pohtii lähiviikoina, miten se alkaa kerätä tietoja asiakkaidensa ostoksista. SOK:n pääjohtajan **Taavi Heikkilän** mukaan saattaa olla mahdollista, että asiakas voi halutessaan kieltää tuotekohtaisen tiedon keräämisen ja silti käyttää vihreää bonuskorttia.

S-ryhmä kertoi aiemmin, että se alkaa syyskuussa kerätä aiempaa tarkempaa tietoa yksittäisistä ostoksista. Kesko kerää jo K-Plus-kortin tiedot tuotetasolla. Asiakas voi kuitenkin kieltää tämän, mutta saa silti Plus-pisteitä. S-ryhmän tulos parani alkuvuonna.

Kultaseppä H. Viljanen

*Ainutlaatuiset* timanttikorut suoraan valmistajalta. Myös asiakkaan omasta metallista.

Mariankatu 19, Lahti  
puh. (03) 782 8270, [www.designhenryviljanen.net](http://www.designhenryviljanen.net)



### Omistusasunnossa:

Asunto maksaa 130 000 euroa.

Lainaa otetaan ensiasuntoon lainakaton sallima 95 prosenttia eli 123 500 euroa.

Omaa pääomaa tarvitaan 6500 euroa.

1,5 prosentin vuosikorolla ja 22 vuoden maksuajalla lainan kuukausieräsi jää 550 euroa.

Lisäksi tulee hoitovastike, esimerkiasunnossa 120 euroa/kk.

Yhteensä lainanhoitokulujen kanssa kulut 670 e/kk.

- + Jos opiskelija myy asunnon viiden vuoden jälkeen ostohinnalla, **voitoksi jää 17 400 euroa.**
- + Jos asunnon arvo nousee 2 prosenttia vuodessa, **voitoksi jää 30 900 euroa.**
- + Kynnyskysymys on, miten opiskelija rahoittaa lainan korkoineen 550 e/kk ja hoitovastikkeen 120e/kk ilman opiskelijan asumislisää 200 e/kk – **rahaa tarvitaan 320 euroa enemmän kuukaudessa** verrattuna vuokra-asumiseen opiskelukuukausina.
- + Omassa asunnossaan asuva pienituloinen opiskelija voi hakea yleistä asumistukea.

KOONNUT: SARI VANNINEN, GRAFIKKA: HENNA TURUNEN, LÄHDE: SUOMEN ASUNTOSIJOITTAJAT RY, WWW.KELA.FI

## Asunto kannattaa hankkia nuoren nimiin

Jos opiskelevan nuoren käyttöön haluaa ostaa asunnon, yleisneuvo on, että se kannattaa hankkia nuoren nimiin, neuvoo lakiasian johtaja Vesa Korpela Veronmaksajain keskusliitosta.

Ensiasunnon ostaja välttyy varainsiirtoverolta, joka on kaksi prosenttia asunto-osakkeen ja neljä prosenttia kiinteistön myyntihinnasta.

– Myös asunnon arvonnousu on verovapaata, jos omassa asunnossa asuu vähintään kaksi vuotta ja sen jälkeen myy asunnon.

Korpelan mukaan pankkilaina on verotuksellisesti ongelmaton, mikäli opiskelija saa lainan esimerkiksi ASP-säästöjen avulla. Jos vanhemmat maksavat lainaa pois, tällöin maksettu osuus katsotaan lahjaksi.

**Korpelan mukaan** vanhemmat voivat avustaa nuorta asunnonostossa myös lainaamalla itse asunnon ostoon tarvittavat rahat.

– Rahat voi lainata ilman korkoa ja lainalle voi antaa lyhennysvapaita vuosia, mutta velkakirja ja lainan lyhennyssuunnitelma on tehtävä. Verottaja on hyvin tarkka siitä, muuttuko laina lahjaksi.

Jos laina muuttuu lahjaksi tai asunnon lahjoittaa lapselle, tällöin siitä menee lahjavero, noin 10 prosenttia lahjan arvosta.

Korpelan muistuttaa perheen lasten tasapuolisesta kohtelusta lahjoja annettaessa.

– Perinnönjaoissa lahja voi muuttua ennakkoperinnöksi ja tällöin voi syntyä kiistaa ennakkoperinnön arvosta.

**Vanhemmillä voi** myös olla tai

he voivat ostaa sijoitusasunnon lapsen käyttöön.

Omassa asunnossa asuva nuori ei voi saada opiskelijan asumislisää, mutta vanhempien asunnossa asuva voi saada noin 60 euroa opiskelukuukaudelta.

Tuen saadakseen on tehtävä vuokrasopimus.

– Jos asunnon vuokraa lapselle alle käyvän hinnan, lainan kuluja ei voi vähentää verotuksessa, Korpela muistuttaa.

Jos asunto hankitaan alle 18-vuotiaan käyttöön, lapsi katsotaan yhä perheenjäseneksi ja asuntoon tarvittava laina rinnastuu asuntolainaan.

– Jos asunnossa on asunut vähintään kahden vuoden ajan perheen alaikäinen lapsi tai lapset, sen jälkeen vanhemmat voivat myydä asunnon verovapaasti, Korpela vinkkaa.

### Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat

Toinen vuosineljännes 2016, euroa/m<sup>2</sup>/kuukausi

	1 h	2 h	3 h +	Yhteensä	Vuosi-muutos
<b>Koko maa</b>	<b>17,11</b>	<b>12,92</b>	<b>11,37</b>	<b>13,60</b>	<b>2,4 %</b>
Pääkaupunkiseutu	22,15	16,93	14,76	17,88	2,5
Muu Suomi	14,18	11,23	9,70	11,52	2,4
Helsinki	22,87	17,34	15,17	18,71	2,1
Espoo	19,25	16,26	14,14	15,84	3,2
Vantaa	18,22	15,60	13,90	15,57	4,4
Tampere	16,56	13,20	11,45	13,94	2,6
Turku	15,70	12,16	10,62	12,98	2,6
Lahti	15,57	12,18	10,62	12,72	1,6
Jyväskylä	16,47	12,75	11,19	13,23	2,7
Kuopio	15,92	12,65	10,83	13,07	2,0
Oulu	14,56	11,62	10,34	11,98	2,3
Alle 20 000 asukkaan kunnat	11,05	9,34	8,32	9,27	2,6

Lähde: Tilastokeskus

STT

## Vuokrien nousu on hidastunut Lahdessa

### Asuntomarkkinat: Kaksioita tarjolla ylen määrin.

**Lahti**  
STT, Aino Vasankari

Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrakehitys on tasaantunut Lahdessa, kertoo Tilastokeskus. Nousu oli vain 1,6 prosenttia vuodessa, mikä oli alhaisin lukema koko maan kaupungeissa. Tämän vuoden alkuun asti vuokrat nousivat Lahdessa maan kärkipään joukossa.

Sen sijaan ARA-tuetut vuokrat nousivat Lahdessa peräti kolme prosenttia.

Vuokratuvalan hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola** arvelee Lahden yksityisasuntojen kehityksen johtuvan 1960–70-luvuilla rakennetusta suuresta tarjonnasta.

– Lahdessa on runsaasti vanhempaa asuntokantaa, koska lähiöitä rakennettiin aikanaan massiivisesti. Joukossa on useita kaksioita. Ollaan pisteessä, jossa nämä asunnot eivät mene kaupaksi, sillä useisiin niistä on tulossa suuria peruskorjauksia. Hintavat remontit hiertävät asuntokauppaa, ja lopulta useat asunnoista on laitettu vuokralle, Metsola sanoo.

**Vuokra-asuntoja** on tullut markkinoille sen verran, että vapailla markkinoilla hinnat ovat kääntyneet jopa laskuun.

Useiden kaksioiden vapautuminen vuokramarkkinoille on aiheuttanut myös sen, että yksioiden vuokrat ovat painuneet alaspäin.

– Kaksioiden vuokrat ovat laskeneet yksioiden tasolle, eikä

juuri kukaan vuokraa yksiotä, joka maksaa saman verran tai enemmän kuin kaksio.

Etenkin isojen asuntojen vuokrat ovat laskeneet, Metsola toteaa.

– Niiden tarjonta on kasvanut, mutta kysyntä ei. Monia asuntoja on yritetty ensin myydä, mutta kun hintapyyntö ei ole toteutunut, ne on laitettu vuokralle, hän sanoo.

Metsola uskoo nykytilanteen purkautuvan, kun peruskorjaukset on tehty ja asuntoja myydään entiseen tapaan.

Viime vuonna Lahdessa oli noin 23 000 vuokra-asuntoa eli 40 prosenttia kaupungin asuntokannasta.

Puolet niistä on valtion lainoittamissa ARA-vuokralatessa ja puolet vapaarahoitteisia.

**Koko maassa** asuntojen vuokrat ovat edelleen nousseet reippaasti. Tilastokeskuksen mukaan kaikkien asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 2,7 prosenttia viime vuodesta.

Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,4 prosenttia, ARA-asunnoissa 3,1 prosenttia.

Toiminnanjohtaja **Mia Korkkanen** Suomen Vuokranantajista muistuttaa, että kaupungistuminen nostaa vuokria kaikkialla.

– OECD on määritellyt, että vuokraan saisi kuluu korkeintaan 40 prosenttia palkasta. Rajaa hipovat Suomessa pieni- ja keskituloiset sinkut. Muilla vuokramenot ovat yleensä noin 20–30 prosenttia palkasta.