



## Esite #4

Esitesarja:  
"Ota vastuu elinkaarestasi"

# ASUMISESI TULEVAISUUS: OMA, VAI VUOKRATTU ASUNTO?

 ANGLE

[www.angle-cerp.carloalberto.org](http://www.angle-cerp.carloalberto.org)

Tämä asumisvalintoja kuvaava esite on neljäs esitesarjassa, jonka tarkoituksena on parantaa nuorten talouslukutaitoa. Talouslukutaito on perustaito, joka pitäisi hankkia jo nuorena, jotta voi tehdä paremmin perusteltuja taloudellisia päätöksiä elämän varrella. Lukutaitoa tarvitaan erityisesti isoissa taloudellisissa päätöksissä, joilla on pitkäaikaisia vaikutuksia koko loppuelämään.

Vaikka sarjan esitteet ovat yhteydessä toisiinsa, kaikkia viittä voidaan lukea itsenäisesti. Sarjan ensimmäinen esite kertoo käsitteistä, jotka pitäisi hallita perusteltujen taloudellisten päätösten tekemiseksi. Loput neljä esitettä antavat tietoa tärkeistä taloudellisista päätöksistä, joita tehdään elinkaaren eri vaiheissa. Sarjan toinen esite kertoo koulutukseen liittyvistä valinnoista, kuten esimerkiksi kuinka paljon pitäisi panostaa opintoihin ja missä vaiheessa pitäisi siirtyä työelämään. Kolmas esite kuvaa lainanottoa, säästämistä ja sijoittamista. Tämä neljäs esite kuvaa tekijöitä, jotka kannattaa ottaa huomioon tehtäessä elämän yhtä suurista valinnoista: pitäisikö asua vuokralla vai säästää, ottaa asuntolaina ja hankkia oma asunto. Viidennessä esitteessä kerrotaan eläkkeistä ja muusta eläkeajan taloudellisesta turvasta.

Nämä viisi esitettä ovat osa oppimateriaalia, joka on tuotettu EU:n Erasmus+ ohjelman rahoittamassa ANGLE-tutkimushankkeessa. Hankkeen tavoitteena on parantaa nuorten talouslukutaitoa Euroopassa. Näkökulmana on elinkaariajattelu, mikä auttaa nuorta näkemään suurten taloudellisten päätöstensä pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat seuraukset. Esitteiden ohella hankkeessa tuotetaan yhdessä nuorten kanssa lautapeli, jota pelaamalla voidaan kartuttaa talouslukutaitoa ja tietoa taloudesta. Esitteiden lukeminen on oivallista ennakoivaltautumista lautapelin pelaamiseen. Lukeminen on toki suositeltavaa ilman pelaamistakin, koska lisätiedon avulla voi tehdä parempia taloudellisia päätöksiä.

Esitteen on tehnyt Tarmo Valkonen Etlasta

Toteutettu EU:n **Erasmus+** ohjelman taloudellisella tuella

Kannen valokuva: Pigsels.com

Lisätietoja: <https://www.carloalberto.org/wwwangle-cerpcarloalberto.org>

<https://www.etla.fi/tutkimukset/angle-talousoosaamisen-parantaminen-elinkaaren-tarkeissa-paatostilanteissa>

Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union



## Esite 4

# ASUMISESI TULEVAISUUS Oma, vai vuokrattu asunto?

*Jokaisen on asuttava jossakin, joten asumiseen liittyviä valintoja on pakko tehdä. Usein lapsuudenkodista tai opiskelija-asunnosta muuttava valitsee vuokra-asunnon. Pidemmällä aikavälillä on kuitenkin toinenkin vaihtoehto: ostaa asunto tai talo omaan käyttöön. Se edellyttää yleensä rahan säästämistä omarahoitusosuutta varten, asuntolainan ottamista sekä sitoutumista pitkäaikaiseen säästämiseen. Asunnon ostaminen on monelle elämän merkittävin taloudellinen päätös.*



*Tämä esite opastaa sinua asioissa, joita opiskelijan on tiedettävä tehdessään päätöksiä siitä, haluaako asua vuokralla vai alkaako suunnitella oman kodin ostamista. Myös asunnon ostamisen rahoittamiseen liittyy monia asioita, jotka kannattaa tietää. Seuraamme tarinaa nuoresta pariskunnasta, jolla tämä valinta on juuri edessä.*

### Tässä ovat Daniel ja Eeva

Daniel on 24-vuotias opiskelija, joka valmistuu parin kuukauden kuluttua sairaanhoitajaksi. Hän asuu vielä mukavasti vanhempiensa kanssa, mutta kaipaa jo itsenäisyyttä ja omassa kodissa asumisen mukanaan tuomia etuja. Hän tietää, että sairaanhoitajien palkat eivät ole kovin korkeat, mutta työpaikan saaminen kotikaupungista on melko helppoa. Danielin pitkäaikainen tyttöystävä Eeva opiskelee myös lääketiedettä, mutta hän aikoo lääkäriksi ja jatkaa siksi opintojaan vielä kahden vuoden ajan. Eeva asuu yliopiston lähellä pienessä opiskelija-asunnossa ja on myös alkanut pohtia muuton hyviä ja huonoja puolia

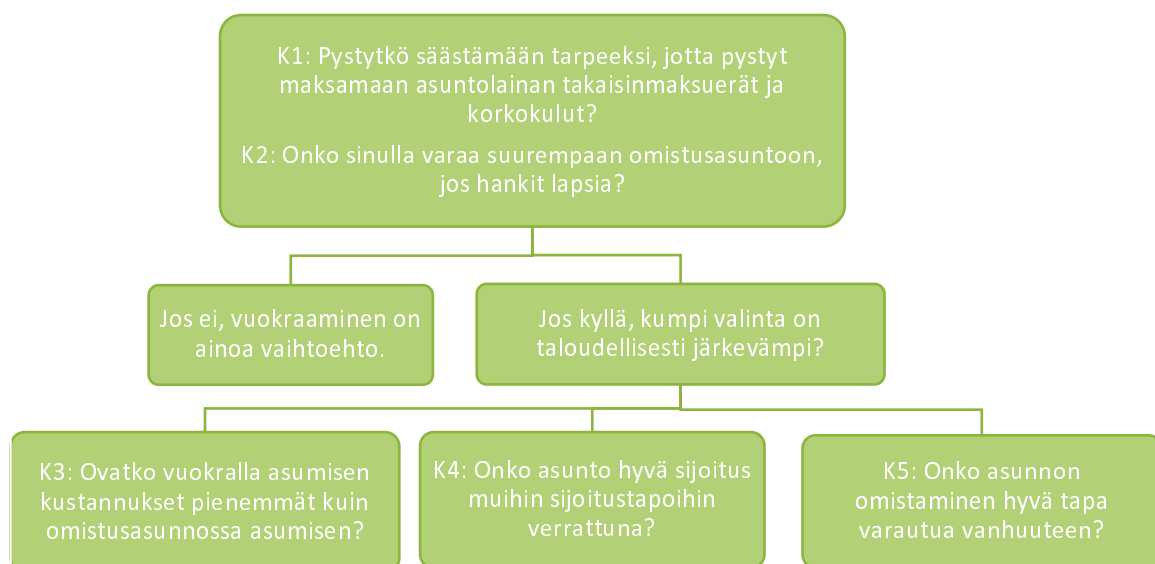
Daniel ja Eeva ovat jo hiukan keskustelleet yhteen muuttamisesta, mutta eivät ole vielä tehneet päätöksiä. He haluavat ensin pohtia asunnon vuokraamiseen ja asuntosäästämiseen liittyviä taloudellisia seikkoja. Heidän kaltaisensa nuoren pariskunnan ensimmäinen koti on todennäköisesti kerros- tai rivitaloasunto, mutta tässä esitteessä käsitellyt asiat pätevät yhtä lailla omakotitalon ostamiseen. Tarkastelemme Eevan ja

Danielin tilannetta viiden keskeisen kysymyksen kautta, joita heidän on pohdittava ennen päätösten tekemistä.

## Keskeiset kysymykset

Eeva ja Daniel kysyivät vanhempiensa ja ystäviensä mielipidettä asumiseen liittyvistä tärkeimmistä asioista. Saamiensa neuvojen perusteella he alkoivat etsiä sopivia asuntoja, joiden hinta tai vuokra olisi kohtuullinen. Seurattuaan vuokra-asuntomarkkinoita ja asuntojen hintoja jonkin aikaa he havaitsivat, että hyväkuntoisten ja suosituilla alueilla sijaitsevien asuntojen hinnat ja vuokrat olivat korkeimmat. Myös valinnanvaraa oli runsaasti. He päättelivät, että asunto itsessään ei todennäköisesti olisi vuokraamisen ja ostamisen välillä valitsemisen tärkein valintaperuste.

Ensimmäiseksi keskeiseksi kysymykseksi (K1) muodostuikin, onko heillä varaa asunnon ostamiseen. Jos ei, vuokraaminen on ainoa vaihtoehto. Kysymykseen vastaaminen edellyttää arviota vuosituloista ja -menoista sekä lainaan liittyvistä kuluista. Lisäksi on arvioitava tulojen ja menojen odotettavissa olevat muutokset ja riskit. Yksi huomioitava seikka on, miten mahdollinen lasten saaminen muuttaisi laskelmia (K2). Jos varaa asunnon ostamiseen on, Eevan ja Danielin pitää vielä päättää, kumpi vaihtoehdoista on taloudellisesti järkevämpi.

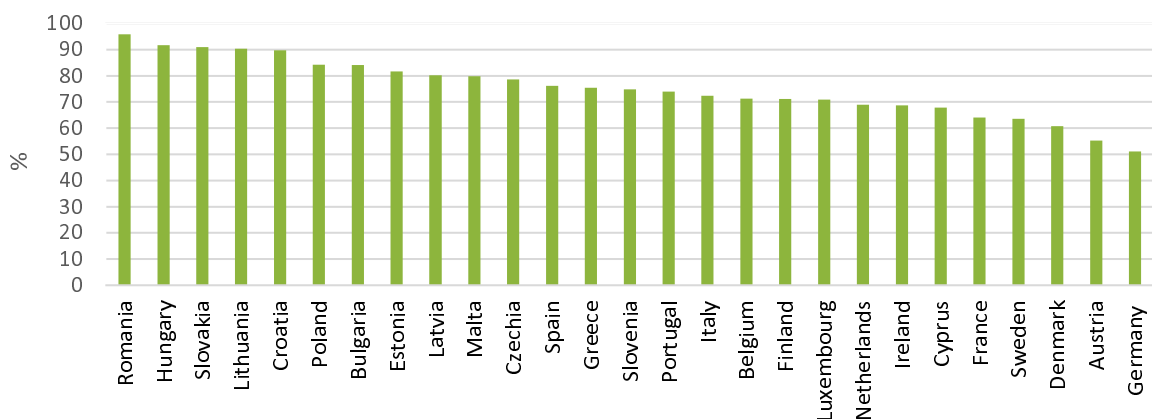


Seuraava kysymys (K3) onkin, onko halvempaa asua vuokra-asunnossa vai omassa asunnossa? Kysymykseen vastaaminen edellyttää vuokrien vertaamista omassa asunnossa asumisesta syntyviin kustannuksiin. Neljännessä kysymyksessä (K4) otetaan huomioon se, että oma asunto ei ole pelkästään koti vaan myös suuri sijoitus. Kysymyksessä pohditaan

onko asunnon ostaminen omaan käyttöön hyvä sijoitus verrattuna esimerkiksi osakkeisiin tai obligaatioihin. Tähän asiaan liittyy läheisesti se, onko asuntoon sijoittaminen hyvä sijoitus eläkepäivien varalle (K5). Vanhemmat ovat neuvoneet Eevaa ja Danielia säästämään vanhuuden varalle, jos he haluavat pitää kiinni elintasosta, johon ovat työvuosiensa aikana tottuneet. Eeva ja Daniel tulivat siihen tulokseen, että asunnon ostaminen voisi olla hyvä tapa varautua eläkepäiviin, koska se antaisi paitsi kodin, myös varallisuutta koko loppuelämäksi. Jos he päättäisivät vuokrata asunnon, heidän täytyisi säästää eläkepäiviä varten ja sijoittaa vastaava summa joka tapauksessa erilaisiin rahoitustuotteisiin, kuten osakkeisiin tai obligaatioihin.

Eevasta ja Danielista alkoi tuntua siltä, ettei kaikkiin näihin kysymyksiin vastaaminen olisikaan ihan helppoa. He päättivät kuitenkin jatkaa urakkaansa.

**Kuvio 1** Omistusasunnossa asuvien osuus vuonna 2019



Lähde: Eurostat, EU:n tulo- ja elinolotilasto (SILC).

## (K1): Pystyvätkö Eeva ja Daniel säästämään tarpeeksi maksaakseen asuntolainan maksuerät ja korkokulut?

Eeva ja Daniel aloittivat asumisvalintojen tekemisen arvioimalla yhteiset tulonsa ja menonsa tulevaisuudessa. He huomasivat heti, että Eevan valmistuminen nostaisi tuloja huomattavasti, minkä vuoksi he päätyivät yhteisymmärryksessä siirtämään lopullisen asumispäätöksen tekemistä myöhempään ajankohtaan. Koska he kuitenkin halusivat asua yhdessä, asunnon vuokraaminen heti Danielin saatua työpaikan olisi ainoa vaihtoehto.

Onneksi Daniel oli ollut harjoittelussa paikallisessa sairaalassa ja saisi todennäköisesti sieltä työpaikan pian valmistumisensa jälkeen.

He arvioivat aluksi tulonsa ja menonsa ennen Eevan valmistumista. Danielin nettopalkan ja Eevan opintotuen yhteenlaskettu summa oli 24 000 euroa vuodessa. Vuokraa lukuun ottamatta yhdessä asuminen osoittautui edullisemmaksi vaihtoehdoksi kuin erillään asuminen. Säästäminen omaa asuntoa varten tarkoittaisi kuitenkin erittäin ankaraa kuria päivittäisissä menoissa, koska aiemmat asumiskustannukset sisälsivät vain Eevan tuetun vuokra-asunnon. Yhteen muutettuaan he taas joutuisivat maksamaan markkinahintaa suuremmasta asunnosta. Näin ollen he sovittivat menonsa 24 000 euron vuosituloihin. Säästösuunnitelmassa valmistumista edeltävä vuosi on merkitty oheisessa taulukossa vuodeksi 0.

Eeva ja Daniel arvioivat verojen jälkeen vuositulojensa nousevan Eevan valmistumisen

Vuosi	Säästämissuunnitelma			
	Vuosittainen nettotulo	Vuosittaiset menot	Säästöt yllättäviin menoihin ja autoon	Asunto-säästäminen
0	24 000	24 000	0	0
1	60 000	24 000	12 000	24 000

myötä (vuosi 1) 60 000 euroon. He olivat kuitenkin suunnitelleet säästävänsä 12 000 euroa yllättäviä menoja ja autoa varten. He arvioivat vuosittaisen asuntosäästösummansa nousevan 24 000 euroon, mikä kuulosti mukavalta rahasummalta. Koska rahat säästettäisiin pankkitilille, korkotuotot olisivat niin pienet, etteivät Eeva ja Daniel huomioineet niitä säästösuunnitelmassa. Asunnon ostamisen jälkeen asumismenot laskisivat vuokran ja omistusasunnon ylläpitokustannusten erotuksen verran, jolloin he voisivat nostaa elintasoaan.

Eeva ja Daniel pohtivat myös mahdollisuutta pyytää pesämunaa vanhemmiltaan, mutta päätyivät siihen, ettei heillä olisi varaa tukea lapsiaan summalla, joka olisi tarpeeksi suuri vaikuttamaan merkittävästi laskelmiin. Heidän on myös otettava huomioon tämänhetkiset varansa ja velkansa. Eeva ja Daniel ovat kumpikin ansainneet osa-aikatöistä rahaa, josta osa on säästetty pankkitileille. Toisaalta Eeva on nostanut pienen opintolainan. Nämä pienet summat päätettiin kuitenkin jättää huomiotta laskelmien yksinkertaistamiseksi.

Eeva ja Daniel selvittivät, että on tavallista käyttää ostettavaa asuntoa lainan **vakuutena** ja että tämäntyyppisiä asuntolainoja kutsutaan **kiinnelainaksi**. Koska vakuus ei todennäköisesti täysin kattaisi asunnon ostohintaa, heidän olisi säästettävä **omarahoitusosuutta** varten. Vaikutti siltä, että säästetty summa, jota pankit tavallisesti edellyttäisivät ennen asuntolainan myöntämistä, olisi noin 10 prosenttia asunnon arvosta.

Seuraava askel oli sen arvioiminen, kuinka suureen asuntolainaan Eevalla ja Danielilla olisi varaa. Lainan koon lisäksi heidän olisi huomioitava **laina-aika**, korot, **lainapääoman** vuosittaiset takaisinmaksuerät sekä muut pankin veloittamat maksut<sup>1</sup>.

Eeva ja Daniel halusivat välttää korkojen vaihteluun liittyvät riskit ja pyysivät siksi pankeilta tarjouksia vain **kiinteäkorkoisista** asuntolainoista. Toinen vaihtoehto on **vaihtuvakorkoinen** asuntolaina, jossa lainan korko muodostuu viitekorosta ja pankin asettamasta kiinteästä marginaalista.

Koska eri pankit vaikuttivat tarjoavan asuntolainoja erilaisilla ehdoilla, Eevan ja Danielin oli löydettävä laina, jonka kokonaiskustannukset olisivat alhaisimmat ja joka vastaisi parhaiten heidän säästämismahdollisuuksiaan. He aloittivat lainatarjousten vertailun. Kaksi lupaavinta tarjousta 200 000 euron lainalle 10 vuoden laina-ajalla olivat tällaiset:

## ASUNTOLAINA

**Vakuus** tarkoittaa omaisuutta, joka siirretään lainanantajalle, jos lainaa ei makseta takaisin.

**Kiinnelaina** on asuntolaina, jonka vakuutena käytetään ostettavaa asuntoa.

**Omarahoitusosuus** tarkoittaa sitä osuutta kauppahinnasta, joka on rahoitettava omilla säästöillä.

**Laina-aika** on aika lainasumman vastaanottamisesta lainapääoman lopulliseen takaisinmaksuun.

**Lainapääoma** tarkoittaa jäljellä olevaa takaisin maksettavaa osaa lainasta.

**Tasalyhennyslaina** tarkoittaa lainaa, jossa pääoman lyhennyserät ovat yhtä suuret mutta maksettavan koron määrä vaihtelee.

**Tasaerälaina** tarkoittaa lainaa, jossa pääoman lyhennyserien ja maksettujen korkojen summa on aina yhtä suuri.

**Kiinteäkorkoinen** laina tarkoittaa asuntolainaa, jossa korko pysyy samana koko laina-ajan.

**Vaihtuvakorkoinen** laina tarkoittaa asuntolainaa, jonka korko on sidottu markkinakorkoon.

### Pankki 1

Kiinteät maksut ovat 1 % asuntolainan arvosta. Kiinteä lainakorko on 2,2 %. Laina maksetaan takaisin **tasalyhennyksinä**. Vuosittaiset korkomaksut ovat laina-ajan alussa suuria ja laskevat sitä mukaa kun jäljellä oleva lainapääoma pienenee.

### Pankki 2

Kiinteät maksut ovat 1,5 % asuntolainan arvosta. Kiinteä lainakorko on 2,2 %. Laina maksetaan takaisin **tasaerinä**. Takaisinmaksuerien rakenne muuttuu ajan myötä niin, että lainapääoman takaisinmaksun osuus on alussa pienempi mutta kasvaa ajan myötä.

<sup>1</sup> Suomessa valtaosa asuinrakennuksista on asunto-osakeyhtiön omaisuutta. Asunnon ostaminen tarkoittaa silloin, että ostetaan osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Taloyhtiön osakkaalle saattaa kuulua osuus taloyhtiön lainasta, jonka korkoja ja lyhennyksiä osakkeenomistajat joutuvat maksamaan henkilökohtaisten asuntolainojensa ohella. Jäljempänä esitellyissä esimerkeissä tämä laina on maksettu pois.

Tarjouksien vertailu osoittautui hiukan hankalaksi. Eevan ja Danielin oli verrattava summia, joiden suuruudet vaihtelisivat eri vuosina. Tämä ongelma ratkeaa **diskonttauksella**, joka mahdollistaa tulevaisuuden rahavirran **nykyarvon** laskemisen. Diskonttaus perustuu ajatukseen, että käytettävissä oleva raha on arvokkaampaa tänään kuin tulevaisuudessa, ja diskonttauksessa käytetty korko mittaa arvon muutosta.

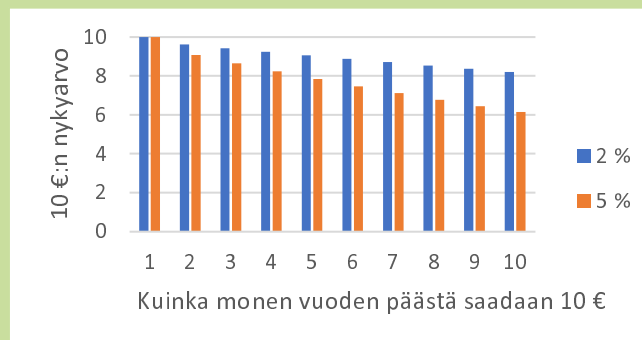
**Diskonttokoron** valinnalle ei ole mitään yleispätevää sääntöä. Usein käytetään kuitenkin jotakin markkinakorkoa, sillä markkinakorko kuvaa realistista mahdollisuutta saada ylimääräistä rahaa ensi vuonna, jos rahat tänä vuonna sijoitetaan kuluttamisen sijaan. Kärsimättömälle luonteelle markkinakorko voi olla liian alhainen säästämistä varten mutta houkutteleva lainanottoa ajatellen.

## DISKONTTAAMINEN

**Diskonttaus** tarkoittaa menetelmää, jolla määritetään tulevaisuudessa tehtävien maksujen tämänhetkinen arvo. **Nykyarvo** tarkoittaa diskontattavan tulevan maksun tämänhetkistä arvoa. Jos esimerkiksi vuosittainen **diskonttokorko** on 2 prosenttia, ensi vuonna maksettavan 10 euron nykyarvo on  $10/(1+0,02)$  euroa, joka pyöristettynä lähimpään kokonaiseen senttiin on 9,80 euroa (laskelmassa prosenttiluvut jaetaan 100:lla, jolloin 2 % on 0,02). Jos 10 euroa maksetaan kahden vuoden kuluttua tästä hetkestä, sen nykyarvo on  $10/((1+0,02)*(1+0,02))$ , josta saadaan pyöristetty summa 9,61 euroa. Vastaavasti kymmenen vuoden kuluttua tästä hetkestä maksettavan summan nykyarvo on  $10/(1+0,02)^{10}$ , josta saadaan pyöristetty summa 8,20 euroa.

Diskonttauskaava on siis:  $PV = FV / (1+r)^t$ , jossa PV = nykyarvo, FV = t vuoden kuluttua maksettavan/saatavan summan tuleva arvo ja r = diskonttokorko. Joskus puhutaan myös **diskonttotekijästä**  $1/(1+r)^t$ , jolla kertomalla saadaan laskettua tulevan rahamäärän nykyarvo.

**Eri vuosina tulevaisuutena saatavan 10 € summan nykyarvo kahdella diskonttokorolla**



Joskus lainatarjousten vertailun perustana käytetään korkomaksujen summaa koko laina-ajalta ilman diskonttausta. Tämä ei kuitenkaan anna oikeaa kuvaa maksetun rahamäärän nykyarvosta.



Eeva ja Daniel päättivät tehdä vertailun käyttämällä kahden prosentin diskonttokorkoa. He tekivät vaihtoehtojensa havainnollistamista varten Excel-taulukon, jota voi käyttää myös muiden vaihtoehtojen tutkimiseen. Taulukkoon merkitään kunkin vuoden loppuun mennessä maksettavat lainapääoman lyhennykset ja korot. Koska Eeva ja Daniel aikovat ostaa talon vuoden 1 lopussa, ensimmäisen vuoden kokonaismaksuksi merkitään pankin kiinteä 2 000 euron aloitusmaksu. Korkokulujen maksaminen ja lainapääoman takaisinmaksu alkavat vuoden 2 lopussa. Taulukon viimeinen sarake kuvaa vuosittain maksettavaa rahamäärää diskonttattuna vuoden 1 arvoa vastaavaksi.

Vuosi	Pankki 1				Diskontattu kokonaismeno
	Velan suuruus	Velan lyhennys	Korko	Kokonaismeno	
1	200 000	0	0	2 000	2 000
2	180 000	20 000	4 400	24 400	23 453
3	160 000	20 000	3 960	23 960	22 578
4	140 000	20 000	3 520	23 520	21 729
5	120 000	20 000	3 080	23 080	20 904
6	100 000	20 000	2 640	22 640	20 104
7	80 000	20 000	2 200	22 200	19 326
8	60 000	20 000	1 760	21 760	18 572
9	40 000	20 000	1 320	21 320	17 840
10	20 000	20 000	880	20 880	17 129
11	0	20 000	440	20 440	16 439
Nykyarvo					200 073

Pankin 1 tarjoamassa **tasalyhennyslainassa** lainapääoman vuosittainen takaisinmaksu on kiinteä 20 000 euroa. Kokonaismaksuerät pienenevät ajan myötä. Näiden maksuerien vuoteen 1 diskontattu summa on yhteensä 200 073 euroa.

Pankin 2 tarjoaman **tasaerälainan** maksusuunnitelman laskeminen olikin monimutkaisempaa. Eeva ja Daniel käyttivät tarvittavien summien selvittämisessä apuna pankin verkkosivulta löytynyttä laskuria. Pankin 2 tarjoaman lainan maksujen nykyarvo on yhteensä 199 078 euroa, eli

Vuosi	Pankki 2				Diskontattu kokonaismeno
	Velan suuruus	Velan lyhennys	Korko	Kokonaismeno	
1	200 000	0	0	3 000	3 000
2	181 735	18 265	4 000	22 265	21 401
3	163 104	18 631	3 635	22 265	20 981
4	144 101	19 003	3 262	22 265	20 570
5	124 718	19 383	2 882	22 265	20 166
6	104 947	19 771	2 494	22 265	19 771
7	84 780	20 166	2 099	22 265	19 383
8	64 211	20 570	1 696	22 265	19 003
9	43 229	20 981	1 284	22 265	18 631
10	21 829	21 401	865	22 265	18 265
11	0	21 829	437	22 265	17 907
Nykyarvo					199 078

pienempi kuin Pankin 1 lainatarjouksessa.

Eeva ja Daniel huomasivat, että lainojen diskontatut kokonaiskustannukset eivät juurikaan poikenneet toisistaan – mikä ei ollut suuri yllätys, koska alueen pankkien välillä oli kovaa kilpailua. He käyttivät myös erilaisia diskonttokorkoja testatakseen, kuinka herkästi luvut muuttuisivat, mutta Pankin 2 kustannukset olivat aina alhaisemmat. He totesivat myös, että Pankin 1 tarjouksen mukainen maksusuunnitelma, jossa kokonaismaksut ovat suuremmat laina-ajan alussa, sopisi huominkin yhteen heidän säästämismahdollisuuksiensa kanssa. Tämän vuoksi he päättivät käyttää Pankin 2 tarjousta laskiessaan, olisiko heillä varaa lainan ottamiseen.

Seuraava askel olikin verrata maksettavia vuosisummia säästösuunnitelmaan, jotta nähtäisiin, olisiko heillä varaa ottaa asuntolaina. Vuoden 1 lopussa heidän asuntosäästönsä olisi 24 000 euroa. He suunnittelivat ottavansa tuolloin 200 000 euron asuntolainan ja ostavansa sillä asunnon. Vaaditun 10 % omarahoitusosuuden huomioon ottaen he voisivat ostaa asunnon, jonka enimmäisostohinta olisi 222 220

Vuosi	Maksukykylaskelma			
	Lainan lyhennys	Oma-rahoitusosuus	Asuntosäästö	Kumulatiivinen nettosäästö
1	3 000	22 222	24 000	-1 222
2	22 265		24 000	513
3	22 265		24 000	2 247
4	22 265		24 000	3 982
5	22 265		24 000	5 717
6	22 265		24 000	7 451
7	22 265		24 000	9 186
8	22 265		24 000	10 921
9	22 265		24 000	12 656
10	22 265		24 000	14 390
11	22 265		24 000	16 125

euroa. Omarahoitusosuus olisi tuolloin 22 222 euroa. Heidän olisi myös maksettava asuntolainan kiinteät 3 000 euron aloituskustannukset. Tämä tarkoittaisi sitä, että ensimmäisen vuoden lopussa heidän nettosäästönsä olisivat -1 222 euroa eli sen verran pitäisi käyttää satunnaisiin menoihin varattua puskurirahastoa. Kumulatiivisen nettosäästön sarakkeelle kertyy ensimmäisen vuoden jälkeen kasvava varallisuus.

Laskelmien perusteella Eevalla ja Danielilla on varaa ottaa 200 000 euron asuntolaina, jos suunniteltujen säästöjen määrässä ei tapahdu yllätyksiä. He kerryttävät jopa nettosäästöjä, joita voi käyttää puskurina odottamattomille menoille. Tässä laskelmassa ei huomioida korkokulujen verovähennyskelpoisuutta, joka on enää 5 prosenttia maksetuista koroista.

Eeva ja Daniel pohtivat myös suunnitelmaansa liittyviä epävarmuustekijöitä. Uuden työpaikan saaminen työttömäksi jäämisen jälkeen saattaisi edellyttää muuttoa toiselle paikkakunnalle. Vanhan asunnon myyminen ja uuden ostaminen aiheuttaisi lisäkustannuksia. Tämän riskin voi välttää ainoastaan vuokraamalla asunnon ostamisen sijaan. Muuttoon voi liittyä kuitenkin muita ongelmia, kuten esimerkiksi vaikeus löytää sopiva asunto uudelta asuinpaikkakunnalta.

Kuten aiemmin mainittiin, Eevan ja Danielin ammateissa työttömäksi jääminen valmistumisen jälkeen tai myöhemmin olisi epätodennäköistä. He ovat myös terveitä eli pitkiä ansiotuloihin vaikuttavia sairauspoissaoloja ei ole odotettavissa. He suunnittelivat myös ottavansa henkivakuutukset sen epätodennäköisen tilanteen varalle, että toinen heistä kuolisi. Vakuutus olisi halpa, koska todennäköisyys kuolla nuorena on pieni.

Muut palkkatuloihin liittyvät riskit olisivat todennäköisesti positiivisia. Palkat näyttivät kasvavan vuosittain noin 2 prosentilla. Jos Eeva ja Daniel säästäisivät saman osuuden tuloistaan jatkossakin, myös arvioidut 24 000 euron säästöt kasvaisivat kahdella prosentilla. Säästämismahdollisuuksiin vaikuttavat myös odottamattomat menot. Kuten aiemmin mainittiin, Eeva ja Daniel ovat jo ottaneet tämän huomioon lisäämällä 10 prosentin marginaalin arvioituun kuukausittaiseen rahankäyttöön ja säästämällä odottamattomien menojen varalle.

Yllä olevassa esimerkissä asuntolainan korko on kiinteä. Tämä tarkoittaa, että pankki ottaa markkinakorkojen vaihtelun tuoman riskin kantaakseen. Siksi Eevalta ja Danielilta veloitettava korko on suurempi kuin vaihtuvakorkoisten asuntolainojen keskimääräinen korko.



Vaihtuvakorkoisissa asuntolainoissa korko on tyyppillisesti sidottu johonkin lyhyen aikavälin viitekorkoon ja asuntolainan korkovaihteluun liittyvä riski on lainanottajalla.

Korkoriskiin voi varautua esimerkiksi säästämällä ensin puskurirahastoon tai valitsemalla sellaisen vaihtuvakorkoisen asuntolainan, joka mahdollistaa laina-ajan pidentämisen korkojen noustessa. Eeva ja Daniel halusivat kuitenkin välttää vuosimaksujen ja laina-ajan pituuden vaihteluun liittyvät riskit ja valitsivat siksi kiinteäkorkoisen asuntolainan.

## K2: Entä lasten saaminen?

Koska sekä Eeva että Daniel haluavat ennen pitkää lapsia, heidän on huomioitava siitä johtuvat tauot työuriinsa. Suunnitelmana oli, että Eeva olisi jokaisen lapsen kanssa kotona 18 kuukautta, minkä jälkeen Daniel hoitaisi lasta vielä 6 kuukautta kotona. Olettaen, että lapsia tulisi kaksi, laskelmaan olisi sisällytettävä neljä vuotta, joiden aikana säästöjä kertyisi

vähemmän. Eeva ja Daniel arvioivat, että mahdolliset säästöt puolittuisivat näinä vuosina<sup>2</sup>, mikä aiheuttaisi heidän säästösuunnitelmalleen yhteensä 48 000 euron menetyksen.

Ongelmaan on ainakin kaksi ratkaisuvaihtoehtoa: pidempi laina-aika tai suuremman asunnon oston lykkääminen, kunnes säästöt riittäisivät suurempaan omarahoitusosuuteen. Eeva ja Daniel valitsivat ensimmäisen vaihtoehdon, mutta huomasivat myös tarvitsevänsä suuremman asunnon lasten vuoksi. Siksi he päätyivätkin pyytämään pankeilta tarjouksia 240 000 euron asuntolainasta 14 vuoden laina-ajalla. 10 prosentin omarahoitusosuuden myötä asunnon enimmäisostohinta olisi silloin 266 667 euroa.

Kävi ilmi, että tarjoukset olivat lainatyyppin, koron ja kiinteiden kustannusten osalta samanlaiset kuin edelliset tarjoukset. Eeva ja Daniel vertasivat uudelleen pääoman ja korkojen vuosimaksujen diskontattuja summia ja huomasivat, että tasaeräistä lainaa tarjoavan Pankin 2 tarjous olisi tässäkin tapauksessa heille parempi sekä pienemmän diskontatun kokonaismaksun että tasaisemman vuosimaksun vuoksi.

Vuosi	Pankki 2			Kokonais- meno
	Velan suuruus	Velan lyhennys	Korko	
1	240 000	0	0	3 600
2	224 976	15 024	4 800	19 824
3	209 651	15 325	4 500	19 824
4	194 019	15 631	4 193	19 824
5	178 075	15 944	3 880	19 824
6	161 812	16 263	3 562	19 824
7	145 224	16 588	3 236	19 824
8	128 304	16 920	2 904	19 824
9	111 045	17 258	2 566	19 824
10	93 442	17 604	2 221	19 824
11	75 486	17 956	1 869	19 824
12	57 172	18 315	1 510	19 824
13	38 490	18 681	1 143	19 824
14	19 436	19 055	770	19 824
15	0	19 436	389	19 824

Eeva ja Daniel käyttivät jälleen Pankin 2 verkkosivuilla olevaa laskuria apuna maksusuunnitelman laatimisessa. Vuosittaiset maksut olisivat 19 824 euroa eli jonkin verran pienemmät kuin aiemmassa laskelmassa. Ensimmäisen vuoden lopussa maksettavat kiinteät kulut olisivat tällä kertaa 3 600 euroa (1,5 % lainasummasta).

Eeva ja Daniel tekivät uuden maksukykylaskelman oletuksella, että ensimmäinen lapsi syntyisi vuonna 6 ja toinen vuonna 11. Ensimmäisen vuoden säästöt tarvittaisiin jälleen asunnon kauppahinnan 10 prosentin omarahoitusosuuden (26 667 euroa) kattamiseen. Ensimmäisen vuoden saldo -6 267 euroa osoittaa, että Eevan ja Danielin olisi lykättävä auton hankintaa ja käytettävä nämä säästöt lainanottomenojen rahoittamiseen.

<sup>2</sup>Todellisuudessa tappio olisi suurempi niinä vuosina, joina Eeva hoitaa lapsia, koska hänen palkkansa on suurempi. Tappio olisi puolestaan pienempi niinä vuosina, joina Eeva ja Daniel jakavat hoitovastuun. Tämä ei kuitenkaan muuta olennaisesti laskelmia, jos säästöjen keskiarvo on lapsenhoitovuosina 12 000 euroa vuodessa.

Vuosi	Maksukykylaskelma			
	Lainan lyhennys	Oma-rahoitus-osuus	Asunto-säästö	Kumula-tiivinen nettosäästö
1	3 600	26 667	24 000	-6 267
2	19 824		24 000	-2 091
3	19 824		24 000	2 084
4	19 824		24 000	6 260
5	19 824		24 000	10 435
6	19 824		12 000	2 611
7	19 824		12 000	-5 214
8	19 824		24 000	-1 038
9	19 824		24 000	3 137
10	19 824		24 000	7 313
11	19 824		12 000	-512
12	19 824		12 000	-8 336
13	19 824		24 000	-4 161
14	19 824		24 000	15
15	19 824		24 000	4 190

Lisäksi lastenhoitovuosina (vuodet 6–7 ja 11–12) säästettävät summat eivät olisi riittävän suuria. Silti viimeisen sarakkeen kumulatiivinen nettosäästö olisi negatiivinen vain joinakin vuosina tulevaisuudessa. Kun otetaan huomioon, että Eevan ja Danielin palkat todennäköisesti nousisivat vuosittain, nämä vajeet eivät todennäköisesti aiheuttaisi ongelmia. Uusi maksukykylaskelma vahvistaa siten, että heillä on varaa sekä lasten saamiseen että asunnon ostamiseen.

Laskelmassa oletetaan, että kumulatiivisten kokonaisnettosäästöjen korko olisi nolla. Pieni positiivinen luku ei kuitenkaan olennaisesti muuttaisi säästösuunnitelmaa.

### K3: Onko halvempaa asua vuokralla kuin omistusasunnossa?

Eeva ja Daniel olivat kuulleet ystäviltaan, että asunnon vuokraaminen tarkoittaa rahan antamista vuokranantajalle ja oman asunnon kustannusten maksaminen taas tarkoittaa, rahan maksamista itselle. Tällaiset nyrkkisäännöt eivät kuitenkaan aina ole parhaita perusteita päätösten tekemiselle.

Yksinkertaisin tapa vastata kysymykseen olisi verrata tietyn tyyppisen asunnon markkinavuokraa samanlaisessa omistusasunnossa asumisen kustannuksiin. Koska asuntojen tulisi olla identtiset, tällaista tietoa ei kuitenkaan ole helposti saatavilla. Esimerkiksi ylläpitokustannukset, kuten keittiökalusteiden uusimiseen tai pieniin remontteihin uppoavat rahat, ovat todennäköisesti pienemmät uudemmista asunnoissa. Onneksi Danielin setä Petri omistaa useita asuntoja ja vuokraa niitä. Hän todennäköisesti tietäisi aiheesta enemmän, joten Eeva ja Daniel kysyivät häneltä neuvoa vertailuun. Petri lupasi ilomielin auttaa ja kertoi, että hänellä onkin antaa hyvä esimerkki: hän vuokraa omistamaansa sijoitusasuntoa, joka on täsmälleen samanlainen kuin missä hän itse asuu. Molemmat asunnot ovat lainarahoitteisia, ja niiden ylläpitokustannukset ja kiinteistöverot ovat samansuuruiset.

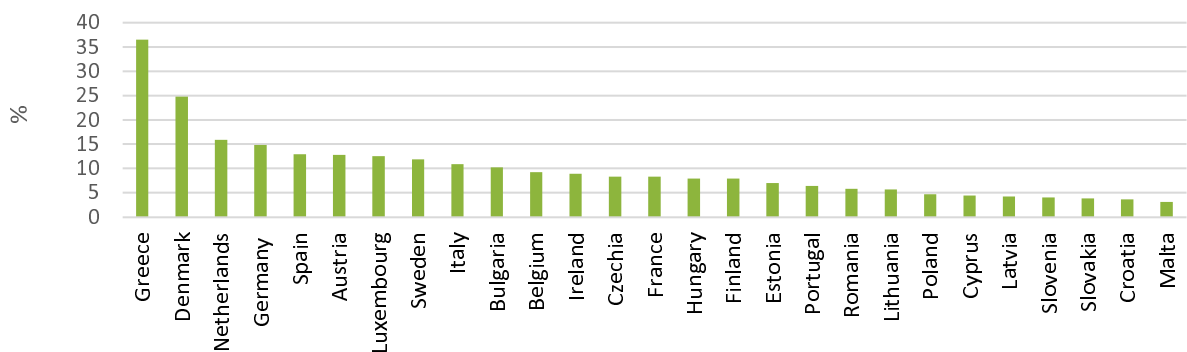
Ainoa ero asumiskustannusten välillä on, että Petrin on maksettava veroa saamistaan nettovuokratuloista. Koska verot aiheuttavat hänelle kuluja, hän on lisännyt ne vuokraan. Siksi asunnon vuokraaminen on maksettavan veron verran kalliimpaa, mikä kuulostaa paljon pienemmältä summalta kuin mitä Eeva ja Daniel olivat alun perin olettaneet.

#### Lisähuomio kustannusvertailuun

Pienituloisille on tarjolla matalavuokraisia asuntoja tai asumistukea, jotka ohjaavat vuokralla asumiseen. Eeva ja Daniel ovat kuitenkin hyvätuloisia, eivätkä asumisen tuet vaikuta heidän tilanteeseensa.

#### Kuvio 2 Asumiskustannusrasitteisten osuus 25–29-vuotiaista

Asumiskustannusrasitteisten osuutta mitataan laskemalla, kuinka suurella osalla ikäluokan kotitalouksista asumiskustannukset vievät vähintään 40 % käytettävissä olevista tuloista. Korkeat kustannusosuudet osuvat tyypillisesti työuran alkuvaiheeseen ja kotitalouksille, jotka asuvat vuokralla.



Lähde: EU:n tulo- ja elinolotilasto (SILC).

#### K4: Onko oman asunnon osto hyvä sijoitus?

Eeva ja Daniel ovat törmänneet myös sanontaan, jonka mukaan omistusasunnossa asuminen on hyvä sijoitus asuntojen hintojen jatkuvan nousun vuoksi. Asumiskustannusten vertailu jo osoitti, että tällaisiin uskomuksiin kannattaa suhtautua varauksella. Keskustelu Petri-sedän kanssa sai Eevan ja Danielin vakuuttuneeksi tämän asiantuntemuksesta ja auttamishalusta. Siksi he päättivät kysyä neuvoa myös tähän asiaan.

Petrin mukaan tärkeimmät vertailtavat tekijät ovat sijoitusten **odotettu tuotto**, tuoton suuruuteen liittyvät **sijoitusriskit** sekä sijoituksen **likviditeetti**. Likviditeettiä voidaan mitata esimerkiksi asunnon myymiseen kuluvana aikana tai alennuksena, joka markkinahinnasta pitää antaa, jos on tarve myydä asunto nopeasti.

#### SIJOITUSTEN VERTAILU

**Odotettu tuotto** on arvioitu sijoituksen tuotto tulevaisuudessa. Se lasketaan usein aiemman tuoton keskiarvon avulla, tai painottamalla arvioiduilla todennäköisyyksillä eri tuottoprosentteja tulevaisuudessa. Tuotto koostuu usein vuosittain saatavasta rahamäärästä ja sijoituksen arvonmuutoksesta.

**Sijoitusriskit** liittyvät tyypillisesti joko tuoton vaihteluun tai odotettua pienempään keskimääräiseen tuottoon.

**Likviditeetti** tarkoittaa sitä, miten helposti sijoitus on muutettavissa rahaksi ilman että se myydään markkinahintaa halvemmalla.

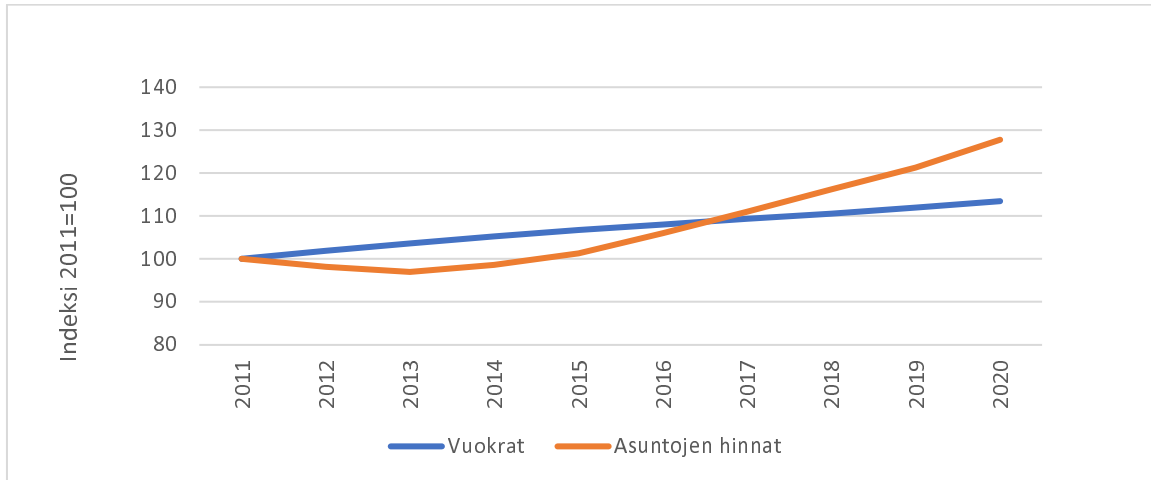
Eeva ja Daniel arvioivat ensin omistusasunnossa asumisen odotettua tuottoa. He huomasivat, että heidän olisi ensin määriteltävä markkinahinta kotona asumisen eduille. Koska vaihtoehto olisi asua vuokra-asunnossa, vastaavan asunnon markkinavuokraa voisi käyttää yhtenä mahdollisena edun arvona. Näin ollen asunnon omistamisen tuottoprosentti voidaan laskea vähentämällä asunnon ylläpitokustannukset ja kiinteistövero vastaavanlaisen asunnon markkinavuokrasta ja jakamalla erotus asunnon markkinahinnalla.

Toinen odotettuun tuottoon vaikuttava tekijä on asuntojen hintojen nousu ja lasku. Petri kertoi, että kaupungeissa talon arvoon vaikuttaa erityisesti tontin hinta. Suosituilla alueilla on mahdollista saada tuottoa pitkällä aikavälillä, mutta muuttotappioisilla alueilla asuntojen hintojen odotettu muutos on negatiivinen. Tällaiset odotukset vaikuttavat usein nykyhintoihin.

Asuntosijoituksen riskien osalta vaikutti siltä, että vuokrat yleensä nousevat melko tasaisesti. Lisäksi asuntojen hintojen vaihtelu on vähäisempää kuin osakkeiden. Hintariskin toteutuminen edellyttäisi myös sitä, että Eeva ja Daniel myisivät asuntonsa, kun asuntojen hinnat olisivat yleisesti laskeneet eivätkä ostaisi uutta asuntoa hintojen vielä ollessa matalalla.

Toisaalta talo on Eevan ja Danielin elämän suurin yksittäinen omaisuuserä. On myös olemassa sanonta, joka varoittaa laittamasta kaikkia munia samaan koriin. Odotettujen tuottojen ja riskien kielellä tällä tarkoitetaan sitä, että hajautetun sijoitussalkun avulla voidaan saavuttaa sama odotettu tuotto pienemmällä tuoton vaihteluun liittyvillä riskeillä kuin yksittäiseen kohteeseen sijoittamalla. Asuntosijoittaminen rajoittaa varallisuuden hajautusmahdollisuuksia.

### Kuvio 3 Vuokrat ja asuntojen hinnat EU-alueella



Lähde: Eurostat.

Yksi pohdittava seikka on, korreloivatko maksukykyyn ja sijoittamiseen liittyvät riskit keskenään. Huonossa taloustilanteessa työttömyyden riski on suuri ja osakkeiden ja asuntojen hinnat matalat. Riskien korrelaatiota voi vähentää sijoittamalla riskittömiin kohteisiin, mutta tällöin keskimääräinen tuotto laskee.

Yhteenvetona vaikuttaa siltä, että asuntosijoittaminen antaa todennäköisesti maltillisen mutta melko vakaan tuoton verrattuna esimerkiksi osakemarkkinoihin sijoittamisen tuottoon. Koska asunto on kuitenkin ylivoimaisesti suurin yksittäinen sijoitus, se rajoittaa riskien hajauttamisen mahdollisuuksia. Eevalle ja Danielille omistusasumisen kevyt verotus on todennäköisesti tärkein yksittäinen tekijä, joka tukee oman asunnon ostamista vuokralla asumisen sijaan.

#### Miten verotus vaikuttaa oman asunnon ja muiden sijoitusten tuottoon?

Omassa asunnossa asumisen hyötyä ei Suomessa veroteta. Lisäksi asunnon myymisestä mahdollisesti saatavaa luovutusvoittoa ei veroteta, jos myyjä on asunut asunnossa vähintään kaksi vuotta. Nämä puoltavat sijoittamista omaan asuntoon. Asuinrakennuksista ja tonteista täytyy kuitenkin maksaa kiinteistövero. Toinen huomioitava vero on varainsiirtovero, jonka ostaja yleensä maksaa asunnon oston yhteydessä.

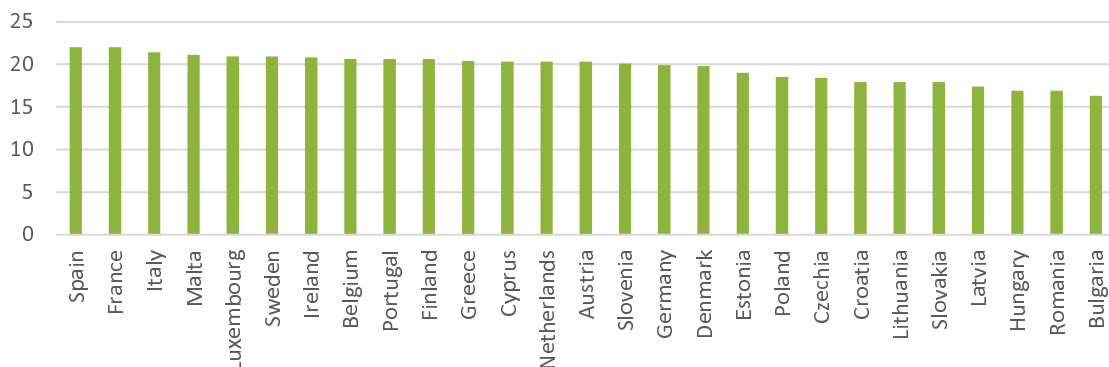


## K5: Omistusasunto ja eläkevuosien kulutus

Eeva ja Daniel osallistuivat Eevan sukujuhlisiin ja huomasivat, että siellä oli paikalla neljän sukupolven edustajia. Eevan isovanhemmat sanoivat, että tämä oli ensimmäinen kerta, kun näin kävi. Tämä tapahtuma kuvastaa hyvin elinaikojen pitenemistä. Piteneminen tarkoittaa taloudellisen suunnittelun näkökulmasta, että on varauduttava vähintään 20 ja jopa 30 vuoden elinaikaan vanhuuseläkkeelle jäämisen jälkeen.

Jäljellä olevaa elinaikaa mitataan yleensä elinajan odotteella, joka lasketaan mittaavuoden kuolintodennäköisyyksien avulla. Suomessa vastasyntyneen elinajan odote on pidentynyt 7 vuotta vuodesta 1990. Koronaepidemia on alentanut EU-maissa ikääntyneiden elinajan odotteita, mutta sen vaikutuksen odotetaan olevan väliaikainen.

**Kuvio 4** Elinajan odote 65 vuoden iässä vuonna 2019



Lähde: Eurostat.

Eläkevuosien tärkein tulonlähde ovat tyypillisesti eläkkeet, jotka ovat kuitenkin harvoin riittävän korkeita korvaamaan menetettyjä palkkatuloja ja estämään siten kulutusmahdollisuuksien pienenemisen. Omistusasunnossa asuminen alentaa asumiskustannuksia ja auttaa siten pitämään kulutuksen totutulla tasolla. Se toimii myös omaisuuseränä, jonka voi tarvittaessa muuttaa rahaksi ostovoiman parantamiseksi.

Omaa asuntovarallisuutta voi purkaa monella tavalla. Lasten muutettua omilleen tai esimerkiksi avioeron tai puolison kuoleman jälkeen asunnot ovat usein asukkaiden lukumäärään nähden suuria. Yksi selkeä tapa muuttaa osa asunnon arvosta ostovoimaksi on muuttaa pienempään asuntoon tai myydä asunto ja vuokrata pienempi.

Toinen vaihtoehto on käyttää talon arvoa kulutusluoton vakuutena. Nämä **käänteiset asuntolainat** suunnitellaan usein siten, että lainaa ei lyhennetä vaan kertynyt korko ja lainapääoma maksetaan, kun laina-aika päättyy, asunto myydään tai asunnon omistaja kuolee. Useimmissa maissa ei ole hyvin toimivia käänteisten asuntolainojen markkinoita, ja siksi kannattaakin varmistaa, että lainakorko ja muut perittävät maksut ovat kohtuullisia. Korko voi olla joko kiinteä tai vaihtuva. Tuotteiden välillä on myös eroja kuukausierien ja laina-aikojen suhteen.

Jos koko lainasumma maksetaan yhdessä erässä laina-ajan alussa asunnon omistajalle, korkokulut saattavat olla korkeita. Toisaalta lainasumman saaminen kerralla mahdollistaa pääoman sijoittamisen ja rahan joustavan käytön, mikä voi olla hyödyllistä esimerkiksi odottamattomien sairauskulujen tai pitkäaikaishoitokustannusten varalta. Lainan kuukausimaksut voivat olla myös kiinteät. Laina-aika voi lisäksi olla määräaikainen tai lainanottaja voi saada maksuja elämänsä loppuun asti. Koska lainanantaja ottaa kantaakseen asuntojen hintoihin liittyvät riskit, käänteisen asuntolainan suurin mahdollinen lainapääoma on todennäköisesti huomattavasti pienempi kuin asunnon markkinahinta käänteistä asuntolainaa otettaessa.

Riskienjako vaikuttaa käänteisten asuntolainojen kustannuksiin. Kiinteä lainakorko on korkeampi kuin vaihtuvakorkoisten lainojen korkojen odotettu keskiarvo, koska pankki ottaa korkoriskin kantaakseen. Toisaalta sopimus voi olla myös sellainen, että lainanottaja saa kiinteän summan loppuelämänsä ajan **(elinikäinen annuiteetti)**. Silloin pankki ottaa riskin, että lainanottaja elää pitkään ja talon myynti ei kata lainan pääomaa ja kertynyttä korkoa. Tämän vuoksi kuukausittain saatava tulo on pienempi kuin mikä saataisiin jakamalla lainasumma odotettavissa olevien elinkuukausien määrällä.

## Tehtävät

- Miten Eevan ja Danielin maksusuunnitelma muuttuu, jos asuntolainan korkomenot voidaan vähentää kokonaan verotettavasta tulosta ja tuloveroaste on 30 %?
- Oletetaan, että kaksi ystävää ostaa identtiset asunnot samasta rakennuksesta ja asuvat niissä. Miten heidän nettotulonsa muuttuvat, jos he vuokraavat asuntonsa toisilleen sen sijaan, että asuisivat omilla asunnoissaan?
- Mitä tapahtuu vuokrille, jos pääomatulojen verotus kiristyy?
- Jos asuntojen hinnat ensin nousevat 10 % ja sitten laskevat 10 %, niin ovatko ne korkeammat, samat vai matalammat hintamuutosten jälkeen?
- Ilmaston lämpenemisen vaikutukset ja sen ehkäisy vaikuttaa todennäköisesti asumiskustannuksiin. Millaisten kanavien kautta vaikutukset syntyvät?
- Käytä alla olevaa yhtälöä laskeaksesi vuosittaiset lainakustannukset tasaerälainalle, kun lainasumma on 240 000 €, laina-aika on 14 vuotta ja korko on 2 %. Yhtälö on seuraavaa muotoa:

$$A = \frac{N \times (1 + r)^T \times r}{(1 + r)^T - 1}$$

missä  $A$  on tasaerän suuruus,  $N$  on lainapääoma,  $T$  on laina-aika ja  $r$  on korko.

## Vastaukset

- Korkomenot alenevat 30 %, mikä vastaa samaa kuin että korko laskisi 2 prosentista 1,4 prosenttiin ( $0,7 \times 2 \% = 1,4 \%$ ).
- Molemmat joutuvat maksamaan nyt pääomatuloveroa vuokratuloista.
- Hinnat ovat matalammat.
- Esimerkkejä: Ilmastonmuutos nostaa ulkolämpötiloja, mikä vähentää lämmityskustannuksia, mutta lisää jäähdytyskustannuksia. Fossiilisten polttoaineiden kiristynyt verotus nostaa energian hintaa. Sään ääri-ilmiöiden voimistuminen nostaa vakuutusten hintoja.
- Vuosittainen tasaerä on sama kuin Eevalla ja Danielilla, kun he ostavat suuremman asunnon:

$$\text{tasaerän suuruus} = \frac{240\,000 \text{ €} \times (1 + 0,02)^{14} \times 0,02}{(1 + 0,02)^{14} - 1} = 19\,824,47 \text{ €}$$

## PÄÄVIESTIT

- Asumisvalintoihin liittyvien tosiasioiden tunteminen on tärkeää, koska jokaisen on asuttava jossakin ja **asunnon ostaminen on yksi elämän suurimmista taloudellisista päätöksistä**.
- **Asuntolainan takaisinmaksukyky** on usein epävarmin työuran alussa, erityisesti, jos asuntolainan vuosimaksut ovat ensimmäisinä vuosina korkeimmat.
- Yhteiskunta **tukee usein pienituloisten asumista** matalavuokraisten asuntojen tai asumistukien muodossa. Kelpoisuus niihin voi tarkoittaa sitä, että asunnon vuokraaminen on taloudellisesti järkevintä.
- **Yhteiskunta tukee kuitenkin myös asunnon omistamista verotuksen kautta**. Tyypillisimpiä tapoja ovat omassa asunnossa asumisen edun (jota kutsutaan myös laskennalliseksi asuntotuloksi) ja omistajan kotinaan käyttämän omistusasunnon luovutusvoiton verottomuus. Vastaavasti vuokranantajan vuokratulot ja luovutusvoitot ovat veronalaisia.
- **Vuokranantajan korkokulut ovat verovähennyskelpoiset**, mutta asuntolainan korkokulujen verotus vaihtelee maittain, mikä voi vaikuttaa asumiskustannusten vertailuun.
- **Omistusasumisen kevyt verotus** tekee oman asunnon hankinnasta myös hyvän sijoituksen eläkepäivien varalle sillä ehdolla, että asunto sijaitsee alueella, jossa hinnat todennäköisesti nousevat pitkällä aikavälillä.
- Omassa asunnossa asuminen eläkeaikana vähentää asumiskustannuksia eläkeiässä ja mahdollistaa myös asuntoon sidotun varallisuuden käyttämisen kulutukseen esimerkiksi **käänteisen asuntolainan** avulla.

*Realized with the financial support of the European Union - Erasmus+ project n. 2020-1-IT02-KA203-079758*

Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union



*The European Commission support for the production of this publication does not constitute an endorsement of the contents which reflects the views only of the authors, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.*

*Cover photo: Unsplash.com*

Find more information on ANGLE: [www.angle-cerp.carloalberto.org](http://www.angle-cerp.carloalberto.org)