LEHTO RAHA

LEHTO GROUP OYJ

UUDEN ASUNNON OSTAJAN OPAS

OSTAJAN TÄRPIT UNELMAKODIN METSÄSTYKSEEN!

LEHTO

Sisällys

UNELMA OMASTA KODISTA

YHDEKSÄN ASKELTA OMAAN KOTIIN: Uudisasunnon ostoprosessi vaihe vaiheelta

HAAVEISSA OMA KOTI

1. **MINKÄ HINTAISEN ASUNNON VOISIN OSTAA?** Budjetti haltuun lainalaskurin avulla
2. **ASUNTOLAINAN OMARAHOITUSOSUUS** – Mikä se on ja mitä vaihtoehtoja ensiasunnon ostajalla on?
3. **MILLAINEN ENSIASUNTO MINULLE SOPISI?** Kartoita asumistarpeesi
4. **UNELMAKOTI PAPERILLA** – Näin varaat uuden asuntosi jo ennen sen valmistumista

UNELMISTA TOTTA

5. **NYT SE ON TOTTA!** Allekirjoitukset kauppakirjoissa sinetöivät kaupat
6. **UNELMAKODIN ÄÄRIVIIVAT ALKAVAT HAHMOTTUA** – Mitä rakennusvaiheessa tapahtuu?
7. **LAADUN TAE** – Tarkastuksissa varmistetaan, että kaikki on hyvin

TERVETULOA KOTIIN!

8. **OMAAN KOTIIN JA TALOYHTIÖN OSAKKAAKSI!**
9. **OMA ASUNTO VUOKRALLE TAI MYYNTIIN?**

Pohditko uuden asunnon ostoa? Etsitkö ensimmäistä omaa kotia tai kenties ensimmäistä uudisasuntoasi? Jos etsit, tämä opas on kirjoitettu juuri sinua varten!

Tässä oppaassa avaamme vuosikymmenien kokemuksella uudisasunnon ostoprosessin salaisuudet ja listaamme mitä kaikkea uutta kotia etsivän on matkan varrella hyvä ottaa huomioon. Tämän luettuasi tiedät, miten Lehto Asunnot -koti rakentuu, minkälaisia rahoitusvaihtoehtoja ensiasunnon ostajalle on tarjolla ja mitä kaikkea asuntotarjontaan tutustuessa kannattaa huomioida. Vinkkaamme myös, miten pääset tutustumaan herkullisimpiin uudiskohteisiin jo ennen niiden julkistamista, miten varmistat unelmakotisi itsellesi ja miksi Lehto Asuntojen rakentama koti on aina fiksu valinta.

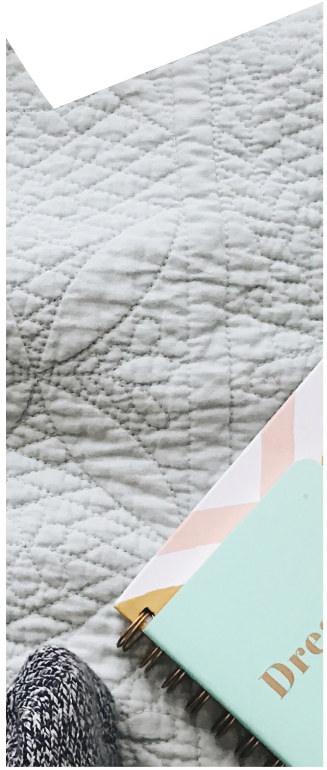
Jos mielessäsi on kysymyksiä asunnonostoon liittyen tai haluat tietää lisää Lehto Asunnoista, jatka siis lukemista!

Unelma omasta kodista

Suomalaisten perinteinen unelma omistusasunnosta kantaa edelleen käännyttäessä kohti 2020-lukua. Vuokrat nousevat kasvukeskuksissa kohisten, ja vuokralla asuja maksaa huomaamattaan aikamoisen summan toisen taskuun. Entä jos et enää maksaisikaan toisille, vaan itsellesi ja omaa tulevaisuuttasi ajatellen?

Huolella valittu omistusasunto on useimmiten erinomainen sijoitus, joka tuo turvaa tulevillekin vuosikymmenille. Meidän mielestämme turvallisin tapa ryhtyä asunto-osakkaaksi on ilman muuta sijoittaa uudiskohteeseen. Uuden Lehto Asunnot -kodin ostajan ei tarvitse asuntoa ostaessaan murehtia asunto- tai taloyhtiökohtaisista remonteista, jotka rasittavat kukkaroa joskus yllättävänkin paljon ja nakertavat myös ostajan mielenrauhaa vanhoissa kohteissa. Lehto Asuntojen kodit ovat myös paitsi uutuudenkiiltäviä ja tyylikkäitä, myös moderneja, toimivia ja nykyajan asumistarpeisiin muokattuja. Niiden arvo kantaa kauas tulevaisuuteen samalla kun sinä saat mahdollisimman helpon ja huolettoman alun asunnon omistajana.

Lehto Asunnot -koti on fiksu ja kannattava sijoitus omaan tulevaisuuteesi. Talousohjatun rakennusprosessimme ansiosta tiedät, että valitsemasi uudiskohteen budjetti on varmasti kohtuullinen - ja se myös pitää! Jokainen Lehto Asuntojen koti myös valmistuu aikataulussa. Jos valitset Lehto asuntojen kodin, voit suunnitella muuttosi tietäen, että uusi kotisi on paitsi huippulaadukas, tyylikäs ja hyvin suunniteltu, myös valmis luvattuna ajankohtana ja luvattuun hintaan.



1. Minkä hintaisen asunnon voisin ostaa? Budjetti haltuun lainalaskurin avulla

Ensiasunnon budjetin määrittely voi tuntua haastavalta tehtävältä. Tämä on varsin ymmärrettävää, sillä harva ensiasunnon ostaja on tottunut pyörittelemään arkisessa taloudenpidossaan viisi- tai kuusilukuisia summia! Kovinkaan monella ei ole mahdollisuutta hankkia ensiasunto ilman asuntolainaa, monet aloittavat asuntohaaveensa konkretisoimisen kokeilemalla netistä löytyviä pankkien **lainalaskureita**. Niiden avulla voit alustavasti arvioida, paljonko asuntolainaa sinä voisit saada, kuinka paljon sitä pitäisi kuukausittain lyhentää ja kuinka pitkä lainasi takaisinmaksuaika olisi.

Laskurin lyhennysmääriä arvioidessa kannattaa omat juoksevat menot arvioida mieluumin ylä- kuin alakanttiin ja varautua yllätyksiin sekä elämäntilanteen muutoksiin. Yleisesti suositellaan, että lainanhoitokulut kannattaa laskea **enimmillään kolmannekseen verojen jälkeisistä kuukausituloista**. Ensiasunnon ostajana olet oikeutettu **asuntolainan verovähennykseen** – tämä etu kannattaa myös pitää mielessä omaa budjettia tehdessäsi!

Seuraava askel kohti omaa ensimmäistä kotia on täyttää **lainahakemus** pankin verkkopalvelussa tai varata aika **lainaneuvottelua** varten. Pankissa osataan neuvoa kaikissa lainabudjettiin ja asuntolainaan liittyvissä kysymyksissä, joten kysy rohkeasti! **Lainalupaus** on yleensä voimassa kolme kuukautta. Lainalupaus takataskussa olet yhden askeleen lähempänä unelmaasi, mutta se ei silti sido sinua vielä mihinkään.

Asuntolainan omarahoitusosuus – Mikä se on ja mitä vaihtoehtoja ensiasunnon ostajalla on?

Pankit voivat myöntää asunnonostajille heinäkuusta 2018 alkaen **asuntolainaa** korkeintaan **85 prosenttia** asunnon velattomasta hinnasta. Ensiasunnon ostajalle lainaa myönnetään korkeintaan 95 prosenttia. Ensimmäiset 5–15 prosenttia eli **omarahoitusosuus** on maksettava itse.

Tavallisin reitti kohti ensiasuntoa on perinteisesti ollut **ASP-säästäminen** (asuntosäästöpalkkio). **ASP-tilille** säästetään ainakin kahden vuoden ajan vähintään 5 tai 15 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, minkä jälkeen pankki voi myöntää lainan.

ASP-säästämisen miinuspuolina pidetään hitautta ja jäykkyyttä. Omistusasunnot ovat etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa nykyään **kalliita**, jolloin omarahoitusosuuden säästäminen voi monesta nuoresta aikuisesta tuntua haastavalta tai jopa mahdottomalta. 5–15 prosenttia asunnon ostohinnasta kun voi olla euroissa jo melkoinen säästötavoite. Varsinkin, kun ensiasunnosta haaveileva yleensä maksaa joka kuukausi myös kallista vuokraa! Onneksi tarjolla on nykyään muitakin vaihtoehtoja kun ASP-säästäminen.

Uusi ratkaisu ensiasunnon ostoon: Lehto Raha

Uusi, käänteentekevä **Lehto Raha** -palvelu on suunniteltu vastaamaan niiden ensiasunnon ostajien tarpeisiin, joille korkeat vuokrakustannukset tekevät säästämisen hankalaksi. Jos sinulla on **säännölliset tulot mutta ei suuria säästöjä**, Lehto Raha voi olla oikotiesi omaan ensiasuntoon!

Uusi Lehto Raha -palvelu on saatavissa valittuihin Lehdon asuntokohteisiin. Sen tarkoitus on **helpottaa ja nopeuttaa ensiasunnon ostamista**. Konsepti toimii siten, että pääset muuttamaan uuteen, valitsemaasi **Lehto Asunnot** -kotiin asuntoon vuodeksi vuokralle heti sen valmistuttua. Vuokra-ajalta maksat jonkin verran tavallista korkeampaa vuokraa. Kun vuoden kuluttua lunastat asunnon itsellesi pankin tarjoaman lainan avulla, sinulle **hyvitetään** ensiasunnon ostajalta vaadittu **5 prosentin omarahoitusosuus**. Sopisiko Lehto Raha sinulle? Ota yhteyttä ja kerromme mielellämme lisää!

Millainen ensiasunto minulle sopisi? Kartoita asumistarpeesi ja mieti pidemmän tähtäimen suunnitelmasi jo nyt

Kun rahoitus ja budjetti on selvillä, on aika katsella asuntoilmoituksia tositarkoituksella. Minkälaisessa asunnossa viihtyisit? Millainen budjetti sinulla on käytettävissäsi? Vertaile hintoja ja mieti mikä sinulle itsellesi on kodin valinnassa tärkeintä. Mistä toiveista haluat ehdottomasti pitää kiinni, mistä voit tarpeen tullen tinkiä? Pohdi:

- Asuisitko mieluumin pienemmässä kodissa kaupungin kuhinassa vaiko kenties rauhallisemmalla alueella avarammin?
- Kuinka paljon arvostat asunnon kokoa, huonelukua, kauppojen, koulujen ja ravintoloiden läheisyyttä, liikenneyhteyksiä, asunnon varustelutasoa, luontoa, ulkoilumahdollisuuksia, kulttuuritarjontaa jne?
- Millaiset ovat arkirutiinisi nyt? Entä muutaman vuoden päästä? Onko uuden kotisi tarkoitus kenties majoittaa yksi tai kaksi ihmistä enemmän?
- Oletko kenties tulevaisuudessa – esimerkiksi isompaan vaihtaessasi – mahdollisesti kiinnostunut antamaan ensiasuntosi vuokralle? Silloin kannattaa kiinnittää erityistä huomiota asunnon sijaintiin. Keskeinen sijainti, hyvät julkiset liikenneyhteydet sekä työ- ja opiskelupaikkojen läheisyys kiinnostavat aina vuokralaisia. Pienet asunnot sopivat vuokrakohteiksi erityisen hyvin.

Kun olet pohtinut asumistarpeitasi huolella, on helpompi olla varma kun se oikea asunto tulee vastaan!

Unelmakoti paperilla – Näin varaat uuden asuntosi jo ennen sen valmistumista

Lähes 70 prosenttia Lehdon asunnoista varataan **ennakkomarkkinoinnin** aikana eli ennen kohteen valmistumista. Kiinnostavimmat asunnot varataan hetkessä niiden tultua ennakkomarkkinointiin, joten asunnonetsijän kannattaa liittyä **Lehdon Sisäpiiriin**. Sisäpiiriläisenä saat tiedot heti kaikista ennakkomarkkinointiin tulevista uudiskohteistamme, ja pääset valitsemaan upeista kohteistamme juuri sinulle sopivimman asunnon. Kun toimit nopeasti, sinulla on mahdollisuus päästä **vaikuttamaan oman asuntosi sisustusvalintoihin**. Sisäpiiriin liittyminen siis kannattaa aina! Ja voit poistua listalta koska tahansa.

Suunnitteilla tai rakenteilla olevaan asuntoon ei projektin alkuvaiheessa voi mennä tutustumaan paikan päälle, kuten vanhempiin kohteisiin. Uudisasuntotarjontaan voi sen sijaan tutustua **Lehto Asuntojen** kattavien **ennakkomarkkinointipakettien** avulla. Esittelypaketti sisältää muun muassa kohteen tarkan osoitteen, pohjapiirustukset, kartan tai listan lähipalveluista ja liikenneyhteyksistä, materiaali-, kaluste- ja varusteluesitteen sekä havainnekuvia kohteesta sekä sisältä että ulkoa. Niiden pohjalta kohteesta saa jo oikean käsityksen, ja asuntomyyjämme vastaavat aina mielellään lisäkysymyksiin!

Kun se oikea löytyy, voit **varata asunnon itsellesi joko maksamalla varausmaksun tai hyödyntämällä Lehto Raha -palvelua**. Ennakkovaraus ei vielä ole sitova. Lehto Raha toimii niin, että asunnon ostosta laaditaan sitova sopimus, mutta ensimmäisen vuoden asut kodissasi vuokralla. Sen jälkeen voit lunastaa asunnon itsellesi pankkilainan avulla.

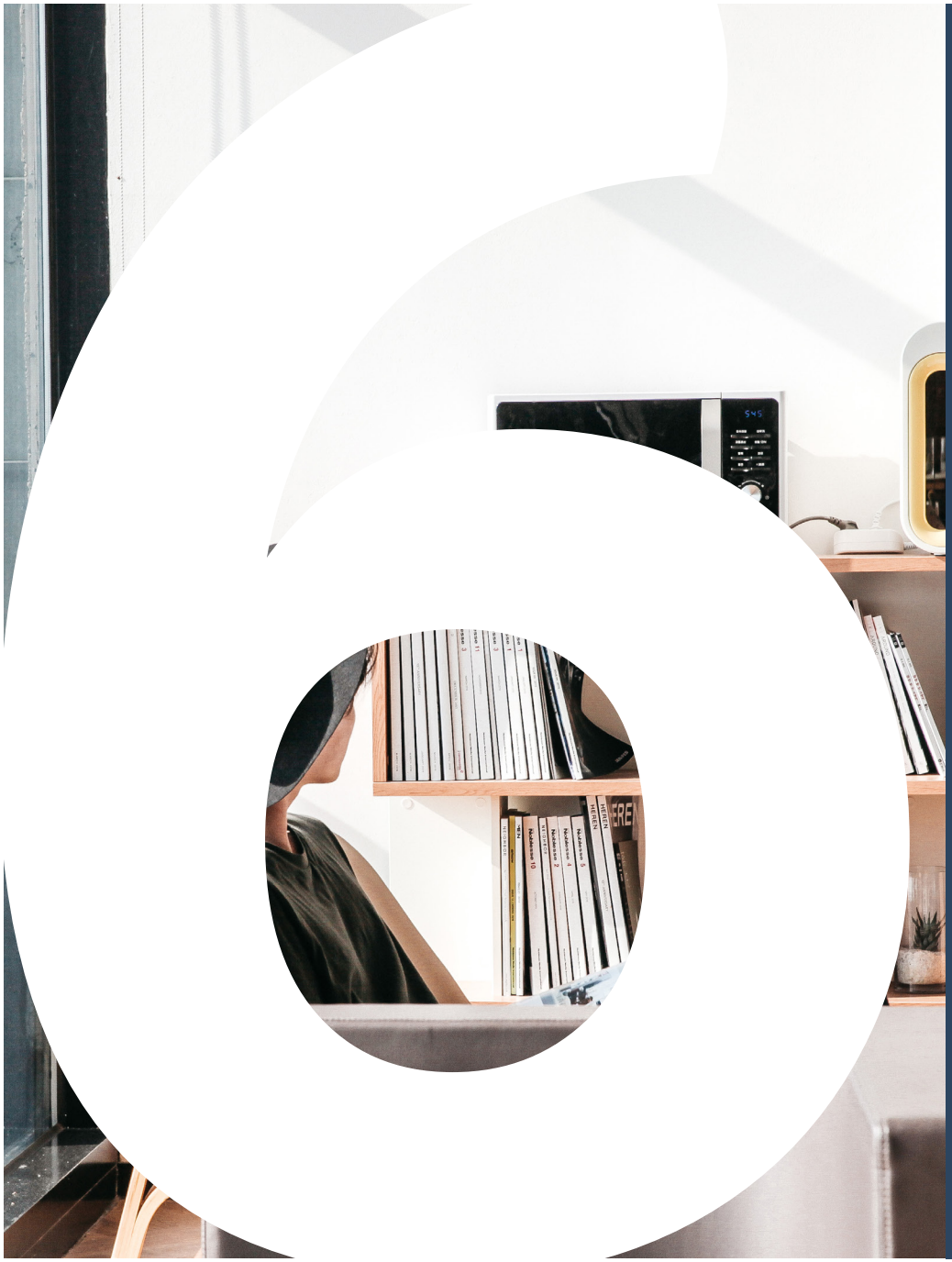
Nyt se on totta! Allekirjoitukset kauppakirjoissa sinetöivät kaupat

Virallinen ja sitova kaupantekotilaisuus järjestetään Lehto Asuntojen asuntomyymälässä tai konttorilla. Ennen allekirjoittamista kauppakirjat sekä ostajalle luovutettavat asiakirjat käydään yhdessä läpi.

Kauppakirjoissa tärkeimmät termit ovat myyntihinta, velkaosuus ja velaton hinta. **Myyntihinta** maksetaan myyjälle/rakennuttajalle urakan edetessä. **Velkaosuudella** tarkoitetaan asunnon osuutta taloyhtiön ottamasta lainasta. Se maksetaan taloyhtiölle, joko heti kohteen valmistuttua asuntolainalla tai pikku hiljaa lyhentäen kuukausittaisen rahoitusvastikkeen muodossa. **Velaton hinta** on näiden summa, eli kuinka paljon kaiken kaikkiaan tulet asunnostasi maksamaan.

Ensiasunnon ostajalle kyseessä on suuri päivä. Jos jännitys on kova, voit lohduttautua sillä, että kaikki **Lehto Asuntojen** uudiskohteet ovat niin kutsuttuja RS-eli rahoituslaitos suosittelee -kohteita. RS-kohteissa **ennakkovaraajan turvaksi on olemassa säädökset**, jotka suojaavat sinua esimerkiksi rakennuttajan konkurssitapauksissa. RS-menettely varmistaa, että asunnon ostajana maksat asuntoasi vaiheittain, vasta sitä mukaa kun se valmistuu. Asuntoa ei siis tarvitse maksaa etukäteen, vaan maksuaikataulu on sidoksissa urakan edistymiseen. Lisäksi rakennuttajan on asetettava pankkiin vakuuksia, jotka vapautetaan vasta, kun mahdolliset rakennusvirheet on korjattu. Näin kauppakirjat voi siis allekirjoittaa turvallisin mielin.

Jos olet 18–39 -vuotias ensiasunnon ostaja, sinun ei tarvitse yleensä maksaa asuntokaupoilla **varainsiirtoveroa**. Säästät näin tuhansia euroja. Varainsiirrosta tulee kuitenkin kauppojen toteuduttua ilmoittaa verohallintoon. Sen voi nykyään tehdä käden käänteessä OmaVero-palvelussa.



Unelmakdin ääriviivat alkavat hahmottua – Mitä rakennusvaiheessa tapahtuu?

Rakennusvaihe on jännittävää aikaa. On hienoa seurata, kuinka oma tuleva koti kohoaa vaihe vaiheelta. Alkuvaiheessa **Lehdon asunnot** rakennetaan konsernin omilla siisteillä tehtailla, suojassa sään vaihteluilta. Viimeistä tekniikkaa hyödyntävän, automatisoidun tuotantoprosessin avulla työn jälki on täsmällistä, laadukasta ja kustannustehokasta. Asuntosi on sinulle myös edullisempi, koska työaikaa talon kokoamiseen ja virheiden korjaamiseen kuluu peräti 20 prosenttia vähemmän!

Rakentamisen **viimeiset vaiheet** ovat pikkutarkkaa käsityötä. Silloin asennetaan kodin pintamateriaalit, kiinteät kalusteet ja kodinkoneet. Jos olet varannut asuntosi riittävän ajoissa, olet päässyt **valitsemaan kotisi pintamateriaalit** laadukkaiksi ja toimiviksi havaitsemistamme vaihtoehdoista. Näin voit luottaa siihen, ettei materiaalien kanssa tule hintavia ja muuttopäivämäärääsi lykkääviä yllätyksiä ja asunnon jälleenmyyntiarvo on myös hyvin ennustettavissa. Jos valintoja ei ole tehty ennakkoon, asuntoihin asennetaan **Lehdon sisustussuunnittelijoiden** huolellisesti valitsemat laadukkaat materiaalit. Viime silauksen jälkeen joka ikinen Lehdon asunto näyttää upealta, viihtyisältä ja huikean tyylikkäältä!

Laadun tae – Tarkastuksissa varmistetaan, että kaikki on hyvin

Lehto Asuntojen uraauurtavan ja pitkälle automatisoidun rakennusprosessin ansiosta rakennusvirheet ovat meillä harvinaisia. Jos niitä kuitenkin sattuu, pyritään ne aina korjaamaan mahdollisimman pian. Kun uusi asuntosi on valmis, pääset käymään siellä **muuttotarkastuksen** merkeissä ennen varsinaista muuttopäivää. Muuttotarkastus on puolestasi mietitty valmiiksi niin, että se on sinulle mahdollisimman yksinkertainen. Saat Lehto Asunnoilta avuksesi yksityiskohtaisen **lomakkeen** mahdollisten virheiden kirjaamista varten. Niistä voi ilmoittaa myös 12 – 15 kuukauden kuluttua muuttopäivästä järjestetättävän **vuositarkastuksen** yhteydessä.

Omaan kotiin ja taloyhtiön osakkaaksi!

Suuri päivä on koittanut! Kun rakennusvalvoja on hyväksynyt kohteen ja muuttotarkastus on tehty, saat vihdoin käteesi ikioman asuntosi avaimet. Onneksi olkoon!

Rakentamisvaiheen aikana yhtiön hallintoa on hoitanut rakennusaikainen hallitus, mutta talon valmistumisen jälkeen hallitus kootaan asukkaista tai asuntojen omistajista. **Hallinnonluovutuskokouksessa** säädetään asuntokauppalaissa ja osakkeenomistajana saat luonnollisesti kutsun osallistua siihen.

Ensimmäisessä kokouksessa esitellään yhtiön välitilinpäätös sekä selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta. Taloyhtiölle valitaan osakkaiden joukosta **uusi hallitus** ja tilintarkastajat. Uuden hallituksen toimikausi alkaa heti. Hallituksen valintaan päättyy virallisesti myös yhtiön rakentamisvaihe. Rakennusaikaisen hallituksen **vastuuvapaudesta** kannattaa päättää hiukan myöhemmin, kun osakkaiilla on ollut aikaa perehtyä paremmin yhtiön toimintaan. Sinulla on äänivaltaa kaikissa taloyhtiön asioissa, joten **yhtiökokouksissa** kannattaa aina käydä!

Oma asunto vuokralle tai myyntiin – mitä verokarhu sanoo?

Uusi omistusasuntokin tarjoaa joustoa muuttuviin elämäntilanteisiin. Lyhennysvapaiden vuosien aikana asuminen on edullista. Mikäli joudut syystä tai toisesta muuttamaan pois, on asunto helppo vuokrata tai myydä eteenpäin. Lehto Asuntojen kohteissa rahoitusvastikkeet tuloutetaan yhtiölle, joten voit asunnon vuonralle antaessasi vähentää ne verotuksessa. Jos olet asunnon myyntihetkellä asunut siinä itse vähintään kahden vuoden ajan, sinun ei tarvitse maksaa myyntivoitostasi veroa.

Asunnot.lehto.fi

LEHTO