

## Omaisuus seinissä

**S**uomalaiset sijoittavat varovaisesti ker-tyneitä varojaan. Useimmilla suurin osa varallisuudesta on kiinni omassa kodissa, yli puolella kansalaisista omakotitalossa.

Omistusasuminen on Suomessa suosittua, ja pienempi osa eri-ikäisistä kansalaisista on kiinnostunut vuokralla asumisesta.

Asuntolainan lyhentäminen on ollut vuosikausia eräänlaista pakkosäästämistä niillekin, jotka eivät muutoin saisi rahaa sivuun. Valtio on antanut sivusta tukea myöntämällä lainan koroista verovähennyksiä. Lisäksi omana asuntona käytetyn asunnon luovutusvoitto on ollut verovapaata.

Moni meistä ajattelee, että oma asunto tarjoaa turvallisen ja melko edullisen asumisratkaisun eläkevuosiksi. Jos lainan on ehtinyt maksaa pois eikä asuntoon tai taloyhtiöön ole luvassa suuria peruskorjauksia, asumisen kulut saattavat olla kohtuulliset.

Eläkeläisten menoissa asumiskulut näyttelevät kuitenkin merkittävää roolia. Yli 65-vuotiailla monet kulutusmenot pienenevät, mutta eivät asumismenot. Pellervon taloustutkimus on laskenut, että yksin elävillä

senioreilla asumismenoihin saattaa kulu jopa noin 40 prosenttia tuloista.

Viime vuosien yllätys on ollut asuntojen hintakehityksen muuttuminen aiemmista vuosista. Vuosikymmenien ajan asuntojen hinnat kehittyivät eri puolilla Suomea samansuuntaisesti. Hinnat olivat toki eri tasoilla, mutta nousu- ja laskuvauhti oli suunnilleen sama.

Nyt tilanne on toinen. Kasvukeskuksissa ja etenkin pääkaupunkiseudulla hinnat ovat nousseet nopeasti. Keskusten ulkopuolella taas asunnot ovat jo vuosien ajan menettäneet arvoaan tuntuvasti. Kun miettii, mikä voisi olla oman asunnon arvo tulevina vuosina, kannattaa olla tietoinen näistä hintojen muutossuunnista.

Jos on laskenut vanhuudenturvaansa omistusasuntonsa varaan, olisi hyvä selvittää, miten helposti asunto on myytävissä. Osassa Suomea on jo havaittu, että asunnoille on vaikea löytää ostajaa ja myyntiajat ovat pitkiä. Omakotitalo muuttotappioalueella saattaa olla sängen hankala myytävä. Pahimmillaan voi käydä niin, että talo jää, mutta talon arvo sulaa pois.



Työeläke on senioriopettajien toimeentulon perusta. Sen arvo ei viime vuosina ole juuri kasvanut, kun indeksikorotukset ovat jääneet olemattomiksi. Siksi ei ole merkityksentöntä, miten käy oman asunnon arvolle omistajan vanhetessa.

**Kirsti Lehtinen**  
toiminnanjohtaja  
kirsti.lehtinen@oaj.fi

## Egendomen fast i väggarna

**F**innarna placerar försiktigt sina samlade medel. De flesta har sin förmögenhet fast i det egna hemmet, över hälften av medborgarna i ett egnehemshus.

Att bo i ägandebostad är populärt i Finland, och en liten del av medborgarna i olika åldrar är intresserade av att bo på hyra.

Avkortningarna på bostadslån har i många år varit en form av tvångssparande också för dem, som inte annars skulle få pengar vid sidan om. Staten har vid sidan om gett understöd genom att bevilja skattelättnader för räntorna på lånet. Dessutom har överlåtelsevinsten för en bostad man använt till eget boende varit skattefri.

Många av oss tror, att den egna bostaden erbjuder en trygg och ganska förmånlig lösning på boendet under pensionsåren. Om man har hunnit betala bort lånet och det inte blir stora grundreoveringar kan utgifterna för boendet vara rimliga.

För pensionärernas utgifter spelar dock boendekostnaderna en betydande roll. För

över 65 år gamla minskar konsumtionskostnaderna, men inte boendekostnaderna. Pellervo Ekonomiska Forskningsinstitut har räknat ut, att ensamboende pensionärer kan använda så mycket som 40 procent av sina inkomster till boendet.

De senaste årens överraskning har varit prisutvecklingen på bostäder i jämförelse med tidigare år. Under årtionden har bostädernas priser utvecklats åt samma håll i olika delar av Finland. Prisen var dock på olika nivå, men nivån på höjning och sänkning har varit ungefär den samma.

Nu är situationen en annan. I tätorterna och framför allt i huvudstadsregionen har priserna stigit snabbt. Utanför tätorterna har värdet på bostäder redan under årtal minskat kännbart. Då man funderar på vad den egna bostadens värde kommer att vara under kommande år, lönar det sig att vara medveten om riktningen för dessa prisförändringar.

Om man har räknat med att ägandebos-

staden är en trygghetsfaktor inför ålderdomen skulle det vara bra att utreda, hur lätt bostaden går att sälja. I en del av Finland har man redan noterat, att det är svårt att hitta köpare till bostäder och att försäljningstiderna är långa. Att sälja ett egnehemshus i områden med negativ flyttning är verkligen svårt. I värsta fall kan det bli så, att hus blir kvar, men husets värde smälter bort.

Arbetspensionen är grunden till inkomst för seniorlärarna. Värdet på denna har inte i nämnvärd grad stigit under de senaste åren då indexförhöjningarna har blivit obefintliga. Därför är det inte betydelsefullt hur det går för priset på den egna bostaden då man blir äldre.

**Kirsti Lehtinen**  
verksamhetsledare

**Ulla Bäck**  
översättning

