



Lainaosuusarviolaskurin
Esimerkki 2

**Korkotason ja pääomavastikeperinnän
muutosten huomiointi laskennassa**

versio 19.2.2019

Sisällysluettelo

1 Johdanto.....	2
2 Lähtöarvot laskurissa.....	3
3 Tapahtumien luonti laskuriin.....	4
4 Laskurin tuottama laskelma.....	6
5 Laskelma ilman pääomavastikkeen korotusta.....	7

1 Johdanto

Taloyhtiö nostaa lainan seuraavin ehdoin:

- annuiteettilaina 10 vuoden laina-ajalla
- lainan korkoprosentti tarkistetaan 6 kk:n välein
- korkoprosentin muutokset muuttavat lainan kuukausierää

Lainan noston jälkeen tapahtuu seuraavaa:

- lainan ensimmäisessä korontarkistuksessa korkoprosentti ja kuukausierä nousevat
- taloyhtiö päättää korottaa lainan pääomavastiketta korontarkistuksen jälkeen

Tässä esimerkissä huomioimme korkotason, kuukausierän ja pääomavastikeperinnän muutokset laskennassa luomalla laskuriin tapahtumia.

Voit tuoda tämän esimerkin arvot laskuriin käyttämällä *Tuo esimerkin arvot* -toimintoa:

Tuo esimerkin arvot laskuriin i
Huom! Arvojen tuonti hävittää laskurin nykyiset arvot.

2 Lähtöarvot laskurissa

Lainaosuusarviolaskuri annuiteettilainalle

Otsikkoteksti	Esimerkki 2 - Korkotason ja pääomavastikeperinnän muutosten huomiointi laskennassa	i
Laskennan aloituspäivä	1.1.2018	i
Laskennan päätöspäivä	1.1.2019	i
<input type="checkbox"/> Tuo arvot tiedostosta		i
Laskelman formaatti	<input checked="" type="radio"/> HTML <input type="radio"/> PDF	i
<input checked="" type="checkbox"/> Näytä laskentakaavat laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Näytä lyhennystaulukko laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Näytä lainaosuussuoritustaulukko laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Näytä kaikki lähtöarvot laskelmassa		i
<input type="checkbox"/> Tuo esimerkin arvot laskuriin		i

Lainan tiedot [piilota](#)

Lainasaldo laskennan aloituspäivänä	50000 €	i
Korkoprosentti laskennan aloituspäivänä	2 %	i
Lainan perustamiskulut	500 €	i
Palvelumaksut per lyhennys	2 €	i
Lainan lyhennystapa	Annuiteetti	
Lainan koronlaskentaperuste	<input checked="" type="radio"/> Todelliset päivät / 360 <input type="radio"/> Todelliset päivät / 365	i
Kuukausierä	464 €	i
Kuukausierien maksaminen alkaa	helmi kuussa 2018	i
Kuukausierän maksupäivä on kuukauden	5. päivä	i

Yhtiö- ja vastiketiedot [piilota](#)

Huoneistojen velallisten yksiköiden määrät laskennan aloituspäivänä	70 80 90 100 110	i
Vastikeperinnän jäämä laskennan aloituspäivänä	€	i
Pääomavastike	1,1 € / yksikkö / kk	i
Pääomavastikkeen perintä alkaa	helmi kuussa 2018	i
Pääomavastikkeen eräpäivä on kuukauden	1. päivä	i
<input type="checkbox"/> Aseta huoneistojen rapputiedot		i

3 Tapahtumien luonti laskuriin

Uuden tapahtuman luonti aloitetaan painamalla *Lisää tapahtuma* -painiketta:



Painikkeen painamisen myötä näytölle ilmestyy tyhjä tapahtumalomake:

Tapahtuma		piilota
Päivämäärä	<input type="text" value="pp.kk.vvvv"/>	i
Syötä vain muuttuneet arvot. Jos arvo ei ole muuttunut, jätä kenttä tyhjäksi:		
Uusi korkoprosentti	<input type="text" value="2"/> %	i
Uusi kuukausierä	<input type="text" value="464"/> €	i
Uusi pääomavastike	<input type="text" value="1,1"/> € / yksikkö / kk	i
Uusi palvelumaksut per lyhennys	<input type="text" value="2"/> €	i
Kertaluontoiset tapahtumat:		
<input type="button" value="Lisää kertaluontoinen tapahtuma"/>		
<input type="button" value="Valmis"/>	<input type="button" value="Poista"/>	

Viimeisimmät voimassa olevat laskenta-arvot näkyvät lomakkeen tyhjiissä kentissä harmailla numeroilla.

Oletetaan seuraavaksi, että korontarkistuksen myötä uusi korkoprosentti on 4 ja samalla lainan kuukausierä nousee 505 euroon.

Syötetään tyhjään lomakkeeseen korkotason nousun päivämäärä, uusi korkoprosentti ja uusi kuukausierä:

Tapahtuma		piilota
Päivämäärä	<input type="text" value="1.7.2018"/>	i
Syötä vain muuttuneet arvot. Jos arvo ei ole muuttunut, jätä kenttä tyhjäksi:		
Uusi korkoprosentti	<input type="text" value="4"/> %	i
Uusi kuukausierä	<input type="text" value="505"/> €	i
Uusi pääomavastike	<input type="text" value="1,1"/> € / yksikkö / kk	i
Uusi palvelumaksut per lyhennys	<input type="text" value="2"/> €	i
Kertaluontoiset tapahtumat 1.7.2018:		
<input type="button" value="Lisää kertaluontoinen tapahtuma"/>		
<input type="button" value="Valmis"/>	<input type="button" value="Poista"/>	

Viimeistellään tapahtuman luonti ja painetaan *Valmis* -painiketta, jolloin lomake menee piiloon ja valmis tapahtuma näyttää tältä:

1.7.2018	korko% 4 • kkerä 505	näytä
----------	----------------------	-----------------------

Esimerkki 2 – Korkotason ja pääomavastikeperinnän muutosten huomiointi laskennassa

Oletetaan seuraavaksi, että korontarkistuksen jälkeen taloyhtiö päättää korottaa lainan pääomavastiketta 1,1 eurosta 1,2 euroon.

Luodaan toinen tapahtuma painamalla *Lisää tapahtuma* -painiketta, jolloin ruudulle ilmestyvä tyhjä tapahtumalomake näyttää tältä:

Tapahtuma piilota

Päivämäärä i

Syötä vain muuttuneet arvot. Jos arvo ei ole muuttunut, jätä kenttä tyhjäksi:

Uusi korkoprosentti % i

Uusi kuukausierä € i

Uusi pääomavastike € / yksikkö / kk i

Uusi palvelumaksut per lyhennys € i

Kertaluontoiset tapahtumat:

Lisää kertaluontoinen tapahtuma

Syötetään uuteen tapahtumaan pääomavastikkeen korottamisen päivämäärä ja uusi pääomavastike:

Tapahtuma piilota

Päivämäärä i

Syötä vain muuttuneet arvot. Jos arvo ei ole muuttunut, jätä kenttä tyhjäksi:

Uusi korkoprosentti % i

Uusi kuukausierä € i

Uusi pääomavastike € / yksikkö / kk i

Uusi palvelumaksut per lyhennys € i

Kertaluontoiset tapahtumat 1.9.2018:

Lisää kertaluontoinen tapahtuma

Viimeistellään tapahtuman luonti ja painetaan *Valmis* -painiketta, jolloin lomake menee piiloon ja kaksi valmista tapahtumaa näytävät tältä:

1.7.2018	korko% 4 • kkerä 505	<u>näytä</u>
1.9.2018	po-vastike 1,2	<u>näytä</u>

Laskennan lähtöarvot ovat nyt valmiina, painetaan lopuksi *Laske* -painiketta:

4 Laskurin tuottama laskelma

Tämän esimerkin laskelma on ladattavissa osoitteesta:

http://taloyhtiönlainalaskuri.fi/esimerkki_2_laskelma.pdf

Huoneistojen velalliset yksiköt ja lainaosuudet laskennan aloituspäivänä:

huoneisto	1.1.2018	
	velalliset yksiköt	lainaosuus
		A
1	70	7777,78
2	80	8888,89
3	90	10000
4	100	11111,11
5	110	12222,22
yhteensä	450	50000 €

Laskentajaksolla perityt vastikkeet ja maksetut lainanhoitokulut:

1.1.2018 - 1.1.2019				
perityt vastikkeet	lainanhoitokulut			
	lyhennykset	korot	palvelumaksut	yhteensä
B	C	D	E	F = C + D + E
959	626,92	226,75	81,20	934,87
1096	716,49	259,14	92,80	1068,43
1233	806,05	291,54	104,40	1201,98
1370	895,61	323,93	116	1335,54
1507	985,17	356,32	127,60	1469,09
6165 €	4030,23 €	1457,68 €	522 €	6009,91 €

Tilanne laskennan päätöspäivänä, vastikeperintä on ollut ylijäämäistä:

1.1.2019		
lainaosuus	vastikeperinnän jäämä	kokonaislainarasitus
G = A - C	H = B - F	G - H
7150,85	24,13	7126,73
8172,40	27,57	8144,83
9193,95	31,02	9162,94
10215,50	34,46	10181,04
11237,05	37,91	11199,14
45969,77 €	155,09 €	45814,68 €

5 Laskelma ilman pääomavastikkeen korotusta

Kokeillaan, miltä laskelma näyttää ilman pääomavastikkeen korotusta.

Tuodaan jälkimmäinen tapahtuma esiin klikkaamalla *näytä* -tekstiä:

1.9.2018	näytä
----------	-----------------------

Poistetaan tapahtuma painamalla *Poista* -painiketta:

1.9.2018	piilota	
Päivämäärä	<input type="text" value="1.9.2018"/>	i
Syötä vain muuttuneet arvot. Jos arvo ei ole muuttunut, jätä kenttä tyhjäksi:		
Uusi korkoprosentti	<input type="text" value="4"/> %	i
Uusi kuukausierä	<input type="text" value="505"/> €	i
Uusi pääomavastike	<input type="text" value="1,2"/> € / yksikkö / kk	i
Uusi palvelumaksut per lyhenys	<input type="text" value="2"/> €	i
Kertaluontoiset tapahtumat 1.9.2018:		
<input type="button" value="Lisää kertaluontoinen tapahtuma"/>		
<input type="button" value="Valmis"/>	<input type="button" value="Poista"/>	

Painetaan *Laske* -painiketta ja laskuri tuottaa laskelman, jonka päätöspäivän tilanne näyttää seuraavalta:

1.1.2019		
lainaosuus	vastikeperinnän jäämä	kokonaislainarasitus
G = A - C	H = B - F	G - H
7150,85	-10,87	7161,73
8172,40	-12,43	8184,83
9193,95	-13,98	9207,94
10215,50	-15,54	10231,04
11237,05	-17,09	11254,14
45969,77 €	-69,91 €	46039,68 €

Kuten ylläolevasta taulukosta käy ilmi, vastikeperintä jää alijäämäiseksi ilman pääomavastikkeen korotusta.

Tässä esimerkissä käytetty annuiteetilainan laskuri löytyy osoitteesta:

<http://taloyhtiönlainalaskuri.fi/annuiteetilainaosuusarviolaskuri.html>