

Missä kohden asunnon vaihto kannattaa?

Olen tehnyt tämän laskelman vuonna 2015, sovelta sitä omaan lainaasi.
Suomessa suurinosa asuntolainoista on annuiteetti lainoja, jossa korkoa maksetaan etupainotteisesti.
Samalla voi kyseenalaistaa pankkien kilpailuttamisen, kun lainaa on maksettu muutama vuosi.

Lapset teinejä, muutetaan isompaan, lähtee pesästä ja muutetaan pienempään = tupla kulut. Kannattaako?
Mitä jos vanhemmat muuttaisi olohuoneeseen tai keksitään jotakin muuta?

	Tuotto	Kulut
Vanhan asunnon myynti	300 000,00 €	
Välitys palkkio 4%		12 000,00 €
Muutto		5 000,00 €
Oletuksena ettei remonttia tarvita		
Uusi asunto omakotitalo		350 000,00 €
Ostaja maksaa varaisiirtoveron 4%		14 000,00 €
Kuntotarkastus myyjän kanssa puoliksi		1 250,00 €
Yhteensä	300 000,00 €	382 250,00 €
Asunnon vaihto kulut yhteensä ilman pääoma korotusta		32 250,00 €
Vanha laina Annuiteetti 160 000€ nostettu 3.4.2005		
Lainaa jäljellä 48197,86€		
Korkoa jäljellä korkolla 0,952% 12kk euribor	816,10 €	
Pankin kulut	94,30 €	
Lainan lyhennys	48 197,86 €	
	349 108,26 €	
Uutta lainaa tarvitaan 132 000€ (vanhalaina + kulut+ 50 000€)		
Laina 15v korko 2,4%		
Kokonais korko		24 572,00 €
Lainan lyhennys		132 000,00 €
Asunnon laskennallinen hinta	300 000,00 €	350 000,00 €
Uuden asunnon todellinen hinta		538 822,00 €
Jäljellä olevat kokonaiskulut	49 108,26 €	188 822,00 €
Erotus		139 713,74 €