

Opinnäytetyö (AMK)
Myyntityön koulutusohjelma
Myynnin johtaminen
2015

Laura Kahtola

ALUEEN VAIKUTUS ASUNTOLAINAN SAANTIIN

– Ensiasunnonostajan näkökulma



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Laura Kahtola

ALUEEN VAIKUTUS ASUNTOLAINAN SAANTIIN

Tämän hetken taloustilanne on yleisellä tasolla laskussa ja se on vaikuttanutkin jo asuntomarkkinoihin. Asuntomarkkinoilla vaikeinta onkin arvon määrittäminen, koska siihen vaikuttaa niin monta eri asiaa. Asunnon arvoon vaikuttavia tekijöitä on muun muassa arvotekijät, kohdetekijät ja sijaintitekijät, johon tämä opinnäytetyö perehtyykin tarkemmin asuntolainaan vaikuttavana tekijänä.

Opinnäytetyön teoreettinen osuus on jaettu kolmeen osaan. Ensimmäisessä osassa syvennyttään yleisesti asuntolainan eri lainamuotoihin, viitekorkoon ja varainsiirtoveroon sekä ASP-korkotukilainaan. Jokaisessa kappaleessa on otettu huomioon ensiasunnonostajan näkökulma. Teoriaosuus jatkuu yleiseen markkinatilanteeseen ja asunnon arvon muodostukseen, jotta ymmärretään paremmin arvon muodostusta myös lainoituksen silmissä. Toisessa osassa käydään läpi asiakkaan ostopäätösprosessia asunnon ostossa, ja viimeisessä osassa tehdään katsaus Turun asuinalueiden eroihin.

Tutkimus asuntolainasta toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tässä tutkimuksessa hypoteesina asuinalue vaikuttaa asuntolainaan. Tutkimus suoritettiin mystery shopping –menetelmänä, jossa keksityn asiakasprofiilin kautta haettiin asuntolainaa kahteen samankaltaiseen, eri asuinalueilla oleviin kohteisiin. Rahoituslaitoksissa käydyissä tapaamisissa tutkittiin keskustelujen sekä konkreettisten lainapäätösten perusteella, onko asuinalueella vaikutusta asuntolainaan.

Tutkimuksen tuloksena hypoteesi kumottiin, eli asuntolainaa annetaan aina pääoman ja tulojen perusteella tietty prosentuaalinen osuus asunnon hinnasta, eikä kohteen sijainnilla ole merkitystä. Tulokset kuitenkin herättävät kysymyksiä, eikö asuinalueella pitäisi olla vaikutusta riskien hallinnan kannalta? Rahoituslaitosten nykyinen menetelmä on kuitenkin suotuisa ensiasunnonostajille, koska ennen ostoprosessin varsinaista aloitusta kuluttaja pystyy itse laskemaan omien varojen mukaista hintaluokkaa toivomalleen asunnolle.

ASIASANAT:

asuntomarkkinat, asuntolaina, lainamuodot, viitekorko, varainsiirtovero, ASP-korkotukilaina, hypoteesi

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Sales Management

2015 | 37

Instructor: Jukka Rantala

Laura Kahtola

THE EFFECT OF RESIDENTIAL AREA TO MORTGAGE

The current economic situation is generally declining and it has affected the housing markets already. The most difficult aspect in the housing markets has been to determine the value of a residence, because it depends on so many different things. Factors affecting the value of a residence are for example value factors, target factors and location factors, which this thesis will study more about as an effective factor to mortgage.

The theoretical part is divided into three parts. The first part explores the various forms of mortgage in general, the reference rate of interest and transfer tax as well as the ASP -interest-subsidized loan. Each section has been taken into account from first-time home buyer's perspective. The theoretical part continues to the general market situation and the formation of value in residences, in order to understand better the formation of value from the perspective of mortgage. The second part of the theory consist of the customer's buying decision process when buying a residence, and the final part presents an overview of the differences in the neighborhoods in Turku.

The study of the mortgage was executed as a qualitative study. In this study the hypothesis is that residential area has effect on mortgage. The study was conducted as mystery shopping method, in which the fictitious client profile was created to apply for a mortgage for two similar residences in the different residential areas. Discussions in financial institutions meetings were examined as well as discussions of specific loan decisions based on whether the residential area of the impact of the housing loan.

As the result of the study the hypothesis can be stated inoperative. Mortgage is always given on the basis of capital and income, the location of the apartment seems to be irrelevant. However, the results raise some questions. Should residential area have effect on mortgage to reduce financial risks? The current method is, however, favorable for first-time home buyers because the customer can calculate suitable price category by themselves before starting the purchasing process.

KEYWORDS:

housing markets, mortgage, reference rate of interest, transfer tax, hypotheses

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET (TAI SANASTO)	6
1 JOHDANTO	7
1 ASUNTOLAINA JA ASUNTOMARKKINAT	9
1.1 Lainamuodot	9
1.2 Varainsiirtovero ja korkovähennys	10
1.3 ASP-korkotukilaina	11
1.4 Markkinakatsaus	11
1.5 Asunnon arvo	14
1.6 Asumismuodot: omistusasunto, asumisoikeusasunto, osaomistusasunto	15
2 KULUTTAJAN OSTOPÄÄTÖKSEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT	17
2.1 Yksilölliset, psykologiset, demografiset ja tilanne tekijät	18
2.2 Kuluttajan ongelmanratkaisu ostoprosessissa	19
3 TURUN ASUINALUEIDEN EROT	22
4 TUTKIMUS ASUNTOLAINASTA	26
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	34
LÄHTEET	36

LIITTEET

Liite 1. Turun suuralueet

KUVAT

Kuva 1. Osakeasuntojen hinta-trendi (Asuntojenhinnat.fi)	13
Kuva 2. Asuntotyyppien hinta-trendi (Asuntojenhinnat.fi)	13
Kuva 3. Maslowin tarvehierarkia. (Studythings, 2012.)	17
Kuva 4. Asuntokunnat (Findikaattori.fi)	30
Kuva 5. Esimerkki asuinalueista	32

TAULUKOT

Taulukko 1. ASP-lainan enimmäismäärä asuinkunnissa	11
Taulukko 2. Ostoprosessi	20
Taulukko 3. Onnellisuus mitattuna Turun eri asuinalueilla. (Yss.fi)	24

KÄYTETYT LYHENTEET (TAI SANASTO)

Alijäämähyvitys	Alijäämää syntyy kun pääomatuloista tehtävät vähennykset ovat suuremmat kuin itse pääomatulot. Tästä osan saa vähentää ansiotulojen veroista alijäämähyvityksenä, joka on 30 % pääomatulolajin alijäämästä. (Vero.fi)
ASP	Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (op.fi)
Arvotekijät	Asunnon arvoon vaikuttavat tekijät ja muuttujat (M.Kasso, 2014)
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate. Eli viitekorko, jolla euro-alueen suuret pankit ovat valmiita antamaan lainaa. (Euribor.fi)
Viitekorko	Lainan korko määritellään viitekoron perusteella, joka on julkisesti noteerattu velkojen käytettävä korko. (E-conomic.fi)

1 JOHDANTO

On olemassa vanha sanonta, jonka mukaan asunnon arvoon vaikuttavia tekijöitä on kolme: sijainti, sijainti ja sijainti. Yhtä suurilla ja yhtä remontoituilla asunnoilla voi olla suurikin hintaero asuinalueesta riippuen. Samaan aikaan yhtä kalliilla eri asuinalueilla olevilla asunnoilla voi olla merkittäviäkin eroja asunnon koon ja kunnan suhteen. Miten tämä sitten vaikuttaa lainansaantiin vai vaikuttaako ollenkaan?

Suurten markkinaerojen perusteella voimme luoda hypoteesin, jonka mukaan sijaintitekijöillä on vaikutusta asuntolainaan. Tässä opinnäytetyössä pyritään kumoamaan hypoteesi tai toteamaan se todeksi asuntolainatutkimuksella.

Tämän opinnäytetyön keskeinen tutkimusongelma onkin: Vaikuttaako asuinalue asuntolainaan? Opinnäytetyö suoritetaan toimeksiantona kiinteistönvälitysyritykselle. Tutkimus on tarkoitettu suorittamaan mystery shopping -menetelmänä. Mystery shopping -tutkimuksessa testiasiakas tarkkailee yrityksessä jotakin ongelmaa tai asiakaslupauksen toteuttamista, tai tutkii uutta menetelmää tai näkökulmaa, kuten tässä opinnäytetyössä tapahtuu.

Rahoituslaitokset, joissa mystery shopping tapahtuu, ovat tietoisia tästä tutkimuksesta, joten tutkimus suoritetaan keksityn asiakasprofiilin kautta. Asiakasprofiili tässä tapauksessa on ensiasuntoa etsivä nuori pariskunta. Päädyin tekemään tutkimuksen pariskunnan näkökulmasta keskusteltuani rahoituslaitoksen yhteishenkilön kanssa asiakasprofiilista. Pariskunnan tuloilla pystytään vertailemaan hintavampia asuntoja paremmin, kuin yksineläjän tuloilla. Tutkimuksessa kuitenkin oli tärkeää, ettei lainaan vaikuta maksukyky tai muut ulkopuoliset asiat.

Jotta tutkimus olisi todenperäinen, täytyy ensin tutkia asuntolainaa itsessään, minkälaisia lainavaihtoehtoja on tarjolla ja mikä on ensiasunnon ostajalle paras vaihtoehto. Tämän jälkeen tehdään katsaus nykyiseen markkinatilanteeseen ja asuntoihin, sekä mitkä asiat vaikuttavat asunnon arvoon. Tässä tutkimuksessa painotetaan oleellisesti sijaintitekijöiden osuutta asunnon arvoon. Seuraavaksi

edetään kuluttajan ostopäätökseen vaikuttaviin tekijöihin ja miten tätä ostoprosessia voidaan seurata ja tutkia asunnon ostossa. Ennen tutkimuslukua vertailaan Turun asuinalueita onnellisuusmittareiden mukaan yhdyskuntaseuran tekemän tutkimuksen perusteella. Tämän on tarkoitus avata eroja valittujen asuinalueiden välillä, eli mitkä tekijät näillä asuinalueilla voivat vaikuttaa alueiden asuntojen markkina-arvoon, ja näin ollen mahdollisesti asuntolainaan.

Asuinalueita asuntolainaan vaikuttavana tekijänä ei ole vielä tutkittu, mikä tekee tästä opinnäytetyöstä tarpeellisen markkinoille. Tutkimus suoritetaan ensiostajan näkökulmasta ja asuinalueet sekä asunnot on valittu tutkimukseen sen mukaisesti. Tutkittavat alueet ovat Turun suuralueista (Liite 1) Keskustan alue sekä suuralue 4 Varissuo-Lauste.

1 ASUNTOLAINA JA ASUNTOMARKKINAT

Asuntolainassa on monia asioita, jotka täytyy muistaa ottaa huomioon. Pankeilla voi olla eroja asuntolainan suhteen, joten laina kannattaa kilpailuttaa pankkien kesken. Asuntolainan takaisin maksuun ja korkoihin liittyviä vaihtoehtoja täytyy myös punnita asuntolainaa hakiessa.

1.1 Lainamuodot

Lainan lyhennysmuotoja on käytännössä kolme; annuiteetilaina, tasaerälaina ja tasalyhennyslaina. Lyhennysmuotojen erot koskevat kuinka nopeasti lainaa lyhennetään sekä viitekoron vaikutusta lainan kokonaiskustannuksiin. Asuntolainan kokonaiskustannukset ovat lainamäärä sekä lainan korot. (Finanssivalvonta, 2014)

Annuiteetilainan laina-aika pysyy muuttumattomana. Maksuerät muuttuvat viitekorkojen mukaan, joten jos laina on sidottu esimerkiksi EURIBOR: iin, viitekorko tarkistetaan joka vuosi, jolloin maksuerät pienenevät tai suurenevat. Erät sisältävät korkokulut ja lainapääomalyhennyksen, mutta annuiteetilainan alussa maksetaan enimmäkseen korkoa. Kun noin 50 % koroista on maksettu, alkaa varsinaisen pääoman takaisinmaksu, jolloin myös koron määrä pienenee. (Omaraha, 2010.)

Tasaerälainan maksuerä koostuu annuiteetilainan tavoin pääomalyhennyksestä ja korkokuluista. Erona annuiteetilainaan kuitenkin on se, että maksuerä pysyy muuttumattomana, vaikka viitekorko muuttuisikin. Viitekoron muuttuessa vaikutus näkyy asuntolainan pitenemisenä tai lyhentymisenä. Asuntolainamuodoista tämä on yleisin, noin 40 % asuntolainoista maksetaan takaisin käyttäen tasaerälainaa. (Omaraha, 2010.)

Tasalyhennyslaina eroaa annuiteetti- ja tasaerälainasta eniten. Lainapääomaa lyhennetään kiinteinä saman suuruisina erinä, mutta maksuerien suuruus vaihtelee korkokulujen vuoksi. Lainan alkuvaiheessa maksuerät ovat suurimmillaan

juuri korkojen takia, mutta lainapääoman vähennettyä maksuerät pienenevät myös huomattavasti korkojen vähentyessä. (Omaraha, 2010.)

1.2 Varainsiirtovero ja korkovähennys

Varainsiirtoveroa maksetaan vastikkeellisista kiinteistöjen, kuten omistusasuntojen, luovutuksista. Veron maksaa ostaja. Varainsiirtoveroa maksetaan asunto-osakeyhtiön tai muun kiinteistöyhtiön osakkeiden omistusoikeuden vaihdossa 2,0 prosenttia ja kiinteistön luovutuksessa 4,0 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. (Veronmaksajat, 2014.)

Ensiasunnonostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoa veroa, jos ostaja omistaa ensiasunnostaan vähintään 50 %. Kauppakirjan allekirjoittamisen hetkellä ostajan täytyy olla 18–39 –vuotias, eikä hän tätä ennen ole omistanut mitään asuntoa (50 prosenttisesti). Asunnon tulee olla ostajan omaan käyttöön ja siihen muutetaan 6 kuukauden kuluttua asunnon ostohetkestä. Ostajan tulee ottaa huomioon, että vaikka hänet olisi vapautettu varainsiirtoverosta, asuntokaupasta on kuitenkin tehtävä ilmoitus verottajalle. (Asuntolaina, 2015.)

Asuntolainan kohdistuessa perheen vakituisen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen, voidaan asuntovelan korot vähentää verotuksessa. Korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista, mutta mikäli niitä ei ole tai on vähemmän kuin vähennettäviä korkoja, syntyy alijäämä. Vuonna 2015 asuntovelan koron määrästä otetaan 65 % prosenttia huomioon alijäämässä. Tästä summasta alijäämähyvitykseksi luetaan 30 %, joka vähennetään ansiotulojen veroista. (Vero, 2015.)

Ensiasuntoa varten otetussa lainassa alijäämähyvitykseen saa 2 % korotuksen, jolloin vähennys on 32 %. Korotuksen saa ensiasunnon ensimmäiseltä käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä seuraavalta, eli kaiken kaikkiaan kymmeneltä vuodelta. (Vero, 2015.)

1.3 ASP-korkotukilaina

ASP-järjestelmä eli asuntosäästö- ja tukijärjestelmä on tarkoitettu 18–39 –vuotiaille ensimmäisen omistusasunnon tavallista edullisemmän asuntolainan nostoon. ASP- korkotukilainan nosto edellyttää vähintään kahden vuoden säästöjä ASP-pankkitilille. ASP on asiakkaan ja pankin välinen sopimus, jossa asiakas sitoutuu säästämään vähintään 10 % asuntolainan määrästä, ja pankki sitoutuu myöntämään asiakkaalle valtion korkotukeman asuntolainan, kun tavoite on saavutettu. (Asuntolaina, 2015)

Jo ASP-lainassa on huomattavissa asuinalueeseen liittyviä eroja. ASP-lainaa voi saada maksimissaan 90 % asunnon hinnasta, mutta enimmäissumma on silti riippuvainen asuinkunnasta ks. taulukko 1. (Asuntolaina, 2015)

Taulukko 1. ASP-lainan enimmäismäärä asuinkunnissa

Helsinki	max. 180 000 €
Espoo, Kauniainen ja Vantaa	max. 145 000 €
Muut kunnat	max. 115 000 €

Jo tämä taulukko esittää asuinalueen vaikutuksen todeksi; lainan määrä vaihtelee riippuen asuuko ostaja pääkaupunki seudulla tai muualla Suomessa. Tästä voi muodostaa johtopäätöksen, jonka mukaan pankit ovat ottaneet asuinalueen erot huomioon ja soveltavat niitä myös pienemmissä määrin kuntien sisäisesti, johon tämän opinnäytetyön tutkimus perehtyykin ottamaan selvää.

1.4 Markkinakatsaus

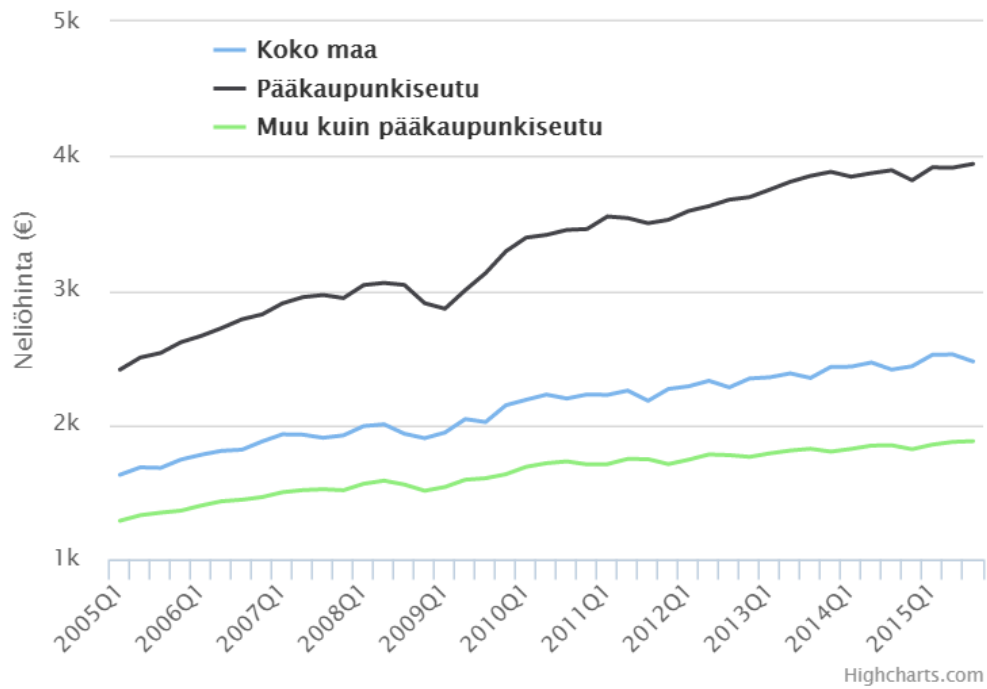
Kiinteistönvälitysmarkkinoilla on huonon taloustilanteen vuoksi ollut pitkään laskua, mikä on vaikuttanut niin liikevaihtoon kuin henkilöstömääräänkin. Vuoden 2013 alusta asuntomarkkinoilla oli laskua 7 kvartaalin verran, kunnes vuoden

2014 viimeisellä neljänneksellä alkoi viimein tapahtua pientä nousua. Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien asunnonostoaiheet ovat pitkään olleet keskiarvoa alhaisemmalla tasolla, joten kasvun jatkuminen vuoden 2015 aikana ei ole varmaa, mutta ei myöskään poissuljettua. (KVKL, 2015)

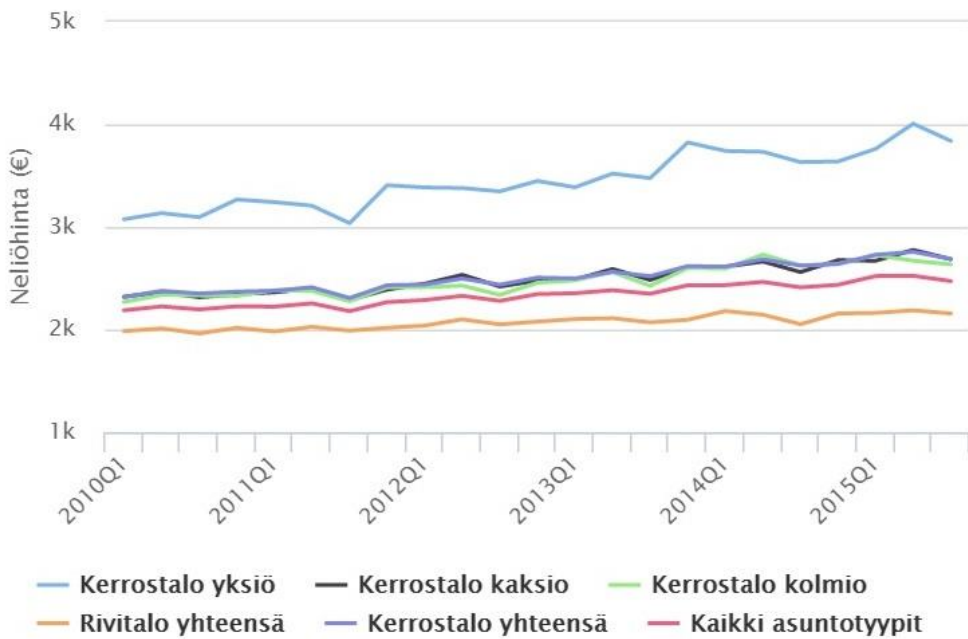
Voidakseen ymmärtää markkinoita kiinteistönvälittäjällä tulee olla riittävästi tietoa edeltäneestä tilanteesta, nykyisyydestä, sekä arvio tulevaisuuden tilanteesta. Markkinatieto onkin yksi tärkeimmistä kiinteistönvälittäjän työkaluista. Suurten välitysliikkeiden aloittamaa hintaseurantapalvelua ylläpitää yksityinen tietotekniikan palveluyritys, jonka tietokannasta löytyy pääosa kaikista välitysliikkeiden tehdyistä kaupoista. Tätä tietokantaa pääsevät hyödyntämään ne välitysliikkeet, jotka ovat sopimuksella sitoutuneet tietokannan ylläpitoon ja käyttöön. Julkista tietoa asuntokaupoista saa Tilastokeskuksen julkaisemista kauppahintatilastoista. (M. Kasso, 2014. 177 – 178.)

Hintojen lisäksi markkinoihin ja markkinatilanteeseen vaikuttaa keskeisesti myös myyntiajat, muu tarjonta, yleinen taloustilanne ja kuluttajien odotukset tulevaisuudesta ja taloustilanteen suunnasta. Näistä tekijöistä koostuu kunkin toimijan markkinaosaaminen, jossa kauppoihin tai muihin sopimuksiin liittyvää tietoa täydennetään kuhunkin hetkeen sopivilla muilla vaikuttajilla. (M. Kasso, 2014. 178–179.)

Suomessa tällä hetkellä asuntojen yleinen markkinatilanne on hieman laskussa. Vaikka yleisesti asuntojen hinnat koko Suomessa nousivat 0,32 prosenttia, vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat laskivat 2,06 prosenttia. Markkinoiden ennustaminen on aina vaikeaa, eikä edellisten kvartaaleiden suuntiin voi varmasti luottaa. Tällä hetkellä monen vuoden nousun jälkeen asuntomarkkinoilla on huomattavissa pientä laskua (Kuva 1. ja Kuva 2.). (Asuntojenhinnat, 2015.)



Kuva 1. Osakeasuntojen hinta-trendi (Asuntojenhinnat.fi)



Kuva 2. Asuntotyyppien hinta-trendi (Asuntojenhinnat.fi)

Pientä laskua on jo tapahtunut esimerkiksi neliöhinnoissa edelliseen kvartaaliin verrattuna. Vuoden 2015 toiseen kvartaaliin verrattuna neliöhinnat laskivat koko maassa keskimäärin -2,06 prosenttia. Turun alueella kaiken kaikkiaan hinnat laskivat viime vuoteen verrattuna -18€/m². (Asuntojenhinnat, 2015.)

1.5 Asunnon arvo

Kiinteistöomaisuuden arvotekijät jaetaan tavallisesti kolmeen ryhmään: yleiset arvotekijät, sijaintitekijät ja kohdekohtaiset tekijät. Yleisiin arvotekijöihin kuuluu muun muassa markkinatilanteeseen ja yhteiskunnalliseen ja taloudelliseen tilanteeseen liittyvät tekijät, kuten työllisyys, korkotaso, talouden kehitysnäkymät sekä lainsäädäntö. Vaikka huono taloustilanne näkyy yleensä suoraan myös asuntomarkkinoissa, kuitenkin kaikkein voimakkain yksittäinen vaikuttaja on korkotaso. Koko 2000-luvun matalana pysynyt korkotaso on ohjannut kaikkia kiinteistömarkkinoita, mutta kaikissa tapauksissa matalat korot eivät kuitenkaan ole pitäneet markkinoita vauhdissa, kuten 2008 alkaneesta talouskriisistä on saatu huomata. (M. Kasso, 2014. 248 – 249.)

Sijaintitekijät ovat erittäin keskeisiä asuntomarkkinoissa sekä kiinteistön arvon muodostuksessa. Sijaintitekijät kertovat onko kiinteistöomaisuus kunnassa arvostetulla vai vähemmän arvostetulla alueella, esimerkiksi millaiset koulu-, kauppaa-, ja muut palvelut alueella on, onko alueella työpaikkoja ja virkistysmahdollisuuksia. (M. Kasso, 2014. 249 - 250.)

Sijaintitekijät ohjaavat niin asuinkiinteistöjen, kuin erilaisten liiketilojen hinnanmuodostusta. Myymälätilojen kannalta on keskeistä pohtia, millainen asiakaspotentiaali alueella on, kun taas toimistojen ja muiden työpaikkojen osalta tärkeää ovat hyvät kulkuyhteydet. Varasto- ja tuotantotilojen osalta tärkeitä asioita ovat logistiset yhteydet, tilojen koot ja saavutettavuus, sekä mahdollisten asiakkaiden tai muiden yhteistyökumppaneiden sijainti. (M. Kasso, 2014. 249 – 250.)

Kohdekohtaiset arvotekijät tarkoittavat rakennusta ja itse huoneistoa koskevia arvotekijöitä. Näitä asioita ovat muun muassa maapohjan omistussuhde, rakennuksen ikä, rakennuksen tekninen kunto ja materiaalit, tehdyt korjaukset, rakennuksen arkkitehtuuri ja taloyhtiön yhteiset tilat ja piha-alueet. Merkitystä on tietenkin myös asunto-osakeyhtiön taloudellisella tilanteella ja mahdollisilla tuotoilla tai korjausveloilla. Asunto- tai huoneistokohtaisia tekijöitä ovat näkymät, sijainti rakennuksessa ylipäänsä, sekä tietenkin asunnon koko, huoneluku, kunto, varusteet ja asunnon yleisilme. (M. Kasso, 2014. 249–250.)

1.6 Asumismuodot: omistusasunto, asumisoikeusasunto, osaomistusasunto

Asuntoa etsiessä kuluttajan täytyy valita itselle sopivin asumismuoto. Ennen ensimmäisen asunnon ostoa useimmat asuvat jonkin aikaa vuokralla. Vuokra-asumisen jälkeen rahoitustilanteesta riippuen kuluttajan on mahdollista valita omistusasunnon, asumisoikeusasunnon ja osaomistusasunnon väliltä. Tämän hetken yleisin asumismuoto on omistusasunto. (Kasso, M. 2005. 113 – 115.)

Asuntokaupan kohteena useimmiten on asunto-osake, eli omistusasunto. Tällaisen kaupan kohde on asunto-osakeyhtiön, tai taloyhtiön, osake, joka oikeuttaa yhtiöjärjestyksessä määritetyn huoneiston hallintaan. Tällainen asunto-osakeyhtiön osake voi olla kerrostalon tai rivitalon huoneisto, tai se voi tarkoittaa myös omakotitaloa. Kaupanteossa vaihtuu siis osakkeenomistaja, huoneiston haltija, jolla on välillinen oikeus omistamiensa osakkeiden kautta huoneistoonsa. Välillinen oikeus asuntoon tarkoittaa, että kaikki huoneiston seinien välissä oleva kuuluu osakkeenomistajalle ja muu asunto-osakeyhtiölle. Mikäli omistaja itse ei huoneistossa konkreettisesti asu, voi tosiasiallinen hallinta kuulua huoneiston vuokralaiselle. (Kasso, M. 2005. 113–115.)

Asumisoikeusasunnossa on piirteitä omistusasunnosta, sekä vuokra-asunnosta. Asumisoikeusasuntoja on vain n. 1 % koko asuntokannasta, mutta niitä löytyy kaikilta suuremmilta paikkakunnilta. Asumisoikeusasunnon haltijan on käytettävä

asuntoa omana vakituksena asuntonaan. Siitä saa luovuttaa enintään puolet toisen käytettäväksi esimerkiksi alivuokrasopimuksella. (Linnainmaa, L. ym. 2007. 211 – 213.)

Asumisoikeusasunnon hankkija maksaa asumisoikeusmaksuna normaalisti 15 % asunnon hankintahinnasta. Asunnon hakija voi ottaa lainaa pankista asumisoikeusmaksuun; asumisoikeuden vakuusarvo on 80 % asumisoikeusmaksusta. Asunnon haltijan tulee maksaa käyttövastiketta, kunnes asumisoikeus siirtyy seuraavalla haltijalle. Asumisoikeusasuntoa voi hakea 18 vuotta täyttänyt, kenellä ei ole ennestään omistusasuntoa, joka sijainniltaan, varusteiltaan, kooltaan tai kustannuksiltaan vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. (Linnainmaa, L. ym. 2007. 211 – 213.)

Osaomistusasunnossa on yhdistetty omistusasuntomuotoinen asuminen sekä vuokralla asuminen. Siinä keskeinen ajatus on se, että kuluttaja pääsee pienellä omarahoitusosuudella kiinni haluamaansa asuntoon. Osaomistusasunnossa asukas saa omistukseensa omarahoitusosuuttaan vastaavan osuuden osakkeista. Asukas voi ostaa esimerkiksi 35 % asunnosta jolloin 65 % jää rakennuttajan omistukseen. Asukas asuu ensin vuokralla, mutta rakennuttajasta riippuen asukas voi halutessaan vuokra-aikana tai sen jälkeen lunastaa itselleen loppuosan. (Linnainmaa, L. yms. 2007. 217 – 223.)

2 KULUTTAJAN OSTOPÄÄTÖKSEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Ostopäätöstä tehdessään, kuluttaja hakee tietyille tarpeilleen tyydytystä. Tarpeet voivat olla fyysisiä tai henkisiä. Maslowin tarvehierarkian mukaan ihminen ensin pyrkii tyydyttämään perustarpeensa kuten nälän ja janon. Fyysisten tarpeiden jälkeen haetaan turvallisuuden tunnetta. Tunne voidaan saavuttaa turvallisella asuinpaikalla tai läheisillä henkilöillä, jotka tuovat turvallisuuden tunnetta. Turvallisuuden tunteet tuovat rakkaat ovatkin kytköksissä tarvehierarkian seuraavaan askeleeseen; läheisyyden ja rakkauden tarpeeseen. Ihminen kaipaa lähelleen toisia ihmisiä, läheisyyttä ja rakkauden tunnetta. Ihmisläheisyyttäkin voidaan melkein ihmisen perustarpeena. Näiden perustarpeiden jälkeen ihmiselle tulee tarve saavuttaa itselleen jotakin; arvostusta, esteetiikkaa ympärilleen sekä älyllisten tarpeiden tyydyttämistä. Hierarkiapyramidin (ks. kuva 3) huipulla on viimeisenä itsensä toteuttaminen, kun kaikki muut tarpeet on jo tyydytetty. (Otavan Opisto, 2015.)



Kuva 3. Maslowin tarvehierarkia. (Studythings, 2012.)

Maslowin teoriaa voidaan soveltaa myös kuluttajan asunnonostoprosessiin. Asuntoa ostaessa kuluttajaa voi motivoida perustarpeista turvallisuuden tunteen haku; asuinalueen odotetaan olevan turvallinen esimerkiksi lapsiperheelle. Kuluttaja voi haluta tyydyttää itsensä toteuttamisen tarpeita tietynlaisella statuksen luomisella esimerkiksi hakemalla hyvin hoidettua ja suosittua asuinaluetta. Ensiasunnonostaja voi elämäntilanteensa mukaan haluta asunnon läheltä keskustaa, tai hyviä koulutuskeskuksia. Kriteerit ensiasunnonostajalla voivat siis ennemmin liittyä sijaintiin, kuin kohteen muihin tekijöihin.

2.1 Yksilölliset, psykologiset, demografiset ja tilanne tekijät

Ostokäyttäytymiseen vaikuttavat myös yksilölliset tekijät: Ikä, sukupuoli, parisuhdestatus, taloudellinen tilanne, jne. Nämä vaikuttavat ostopäätöksen taustalla oleviin tekijöihin, sekä itse ostokäyttäytymiseen. Ihmisen elinkaaren eri vaiheissa tarpeet muuttuvat. Esimerkiksi tuore pariskunta tai nuorilapsiperhe tarvitsevat erilaisia palveluja ympärilleen kuin yksineläjä eläkeläinen, joka voi hakea asuinalueelta esimerkiksi helpotuksia liikkumiseen ja terveydenhuollon apuja. (T. Ylikoski, 1999. 77–78.)

Myös psykologiset tekijät ovat kuluttajakohtaisia, esimerkiksi motivaatio ja informaation prosessointi. Nämä tekijät muokkaavat ihmistä kuluttajana ja myös ihmisenä. Ostokäyttäytymiseen vaikuttavat ulkoiset tekijät ovat esimerkiksi yhteiskunta, maan taloudellinen tilanne ja markkinointi. Jos yhteiskunnassa on yleisesti huono taloudellinen tilanne, se vaikuttaa myös kuluttajan taloudellisiin resursseihin ja näin myös ostokäyttäytymiseen. (T. Ylikoski, 1999. 78–79.)

Kuluttajakohtaisiin tekijöihin kuuluu demografiset tekijät, joita ovat muun muassa kuluttajan elämäntyyli ja persoonallisuus. Kuten yksilöllisiin tekijöihin, myös demografisiin tekijöihin kuuluu kuluttajan ikä ja sosiaalinen asema. Ikä esimerkiksi vaikuttaa siihen mitä lehtiä kuluttaja lukee, mitä televisio-ohjelmia hän katsoo, sekä miten hän suhtautuu ostopaikkoihin ja markkinointitoimenpiteisiin. Samalla tavoin vaikuttaa myös kuluttajan koulutus, ammatti ja tulot, sekä mitä palveluja hän käyttää tai on kiinnostunut käyttämään. Asunnon ostossa nämäkin tekijät

vaikuttavat kuluttajan tarpeisiin asunnosta ja asuinalueesta, sekä vaikuttavat ostovoimaan saada haluama kohde tai täyttää vaaditut kriteerit kohteelta. (T. Ylikoski, 1999. 80 – 81.)

Viimeisenä ostokäyttäytymiseen vaikuttaa tilannetekijät. Mikäli ostopäätöstä tehdessä kuluttajalla on stressiä, kiire, huono mieliala tai esimerkiksi juuri tapahtunut tapaturma perheessä, voi ostopäätöksen teko kokonaan keskeytyä. Mutta jos kuluttaja on hyvällä mielellä, hänelle on juuri tapahtunut jotakin hyvää, voi ostopäätös vauhdittua ja hän on todennäköisemmin tyytyväisempi ostopäätökseen myös myöhemmin. Ostopäätöksen jälkeiset tuntemukset ovat myös hyvin tärkeitä, koska ne vaikuttavat edelleen kuluttajan tuleviin ostopäätöksiin. (T. Ylikoski, 1999. 78–79.)

2.2 Kuluttajan ongelmanratkaisu ostoprosessissa

Kuluttajan voidaan sanoa tekevän ostopäätöksiä, jotka vaativat joko vähäistä ongelman ratkaisua tai suurta ongelman ratkaisua. Vähäiseen ongelman ratkaisuun kuuluu riskittömät, vähäistä taustatutkimusta tarvitsevat kohteet, kuten jokapäiväiset ostokset tai pienemmät investoinnin kohteet. Näihin ostopäätöksiin pystyy markkinoija vaikuttamaan tuotteen esillepanolla kaupassa tai tv-mainoksilla. (Solomon, M.R. 1996. 267 – 271.)

Suurta ongelman ratkaisua vaativat ostopäätökset vaativat pidempää taustatutkimusta ja voivat sisältää taloudellisia riskejä. Useimmiten kuluttaja tekee taustatyötä useista lähteistä ennen liikkeeseen lähtöä tai myyjän kanssa konsultointia. Näihin kohteisiin lukeutuvat muun muassa kiinteistöt tai suuremmat investoinnin kohteet, kuten auto tai lomakohde. (Solomon, M.R. 1996. 267 – 271.)

Molemmissa tapauksissa kuluttajan ostokäyttäytymistä voidaan tutkia kaaviolla ja sen avulla tutkia sitä ja parantaa muun muassa markkinointia tai tiedonhakua. Kaavion voi esittää taulukkomuotoisena, jossa vasemmalla kerrotaan asiakkaan ostopäätöksen vaiheet, ja oikealle kohdistetaan tuotteen ominaisuudet ks. Taulukko 2. (Solomon, M.R. 1996. 267 – 271.)

Taulukko 2. Ostoprosessi

Tarpeen tunnistaminen	Kuluttaja tarvitsee uuden asunnon
Informaation etsintä	Kuluttaja etsii tietoa asunnoista halualmaltaan alueelta, hintatietoja ja markkinatietoja
Vaihtoehtojen vertailu	Kuluttaja vertailee kohteita markkinoilla. Vertailussa otetaan huomioon kuluttajan valitsevat kriteerit sekä budjetti.
Ostopäätös	Kuluttaja on löytänyt itse tai välittäjän kautta sopivan kohteen ja on valmis tekemään tarjouksen
Oston jälkeinen käyttäytyminen	Kuluttaja muuttaa uuteen asuntoon ja kokee ostopäätöksen hyväksi tai huonoksi

Asuntokaupassa myyjän tai välittäjän on hyvä hyödyntää taulukkoa ymmärtääkseen asiakkaan tarpeita. Tarpeiden kartoittamisessa välittäjän voi auttaa asiakasta rajaamaan haluttavia asioita asunnolta tai asuinalueelta. Onko ostaja yksin, nuori pari vai perhe monella lapsella? Mitkä asiat ovat asiakkaalle tärkeitä, asunnon ominaisuudet vai kenties hyvät kulkuyhteydet?

Nykyään internetistä löytää helposti tietoa asunnoista ja asuinalueista, joten informaation etsintä itsenäisesti onnistuu helposti. Kuitenkin ensiasunnonostaja voi joskus tuntea olevansa hieman hukassa näin ison uuden asian kanssa, joten välittäjän rooli on tässäkin kohdassa tarpeen. Kohteiden vertailu ja ominaisuuksien priorisointi voi kestää jonkin aikaa, ennen kuin palaset loksahtavat ostajalle paikoilleen. Joissakin tapauksissa tärkeistäkin ominaisuuksista on luovuttava, mikäli toiveet ja budjetti eivät ole realistisessa suhdanteessa.

Sopivan kohteen löydyttyä kuluttaja tekee ostopäätöksen. Asuntokauppa on aina merkittävä tapahtuma, mutta sitäkin merkittävämpi se on ensiasunnon ostajalle.

Kaupanteon jälkeen kuluttaja kokee oston jälkeisen prosessin, jossa käsittelee kokemaansa kaupantekoa. Tiedostamattaankin kuluttaja prosessoi ostoaan määrittellen sen joko onnistuneeksi tai epäonnistuneeksi. Pienemmissä ostoissa tätä ei tapahdu kovin suurella merkityksellä, ja toisaalta suuremmissa ostoissa on käytetty paljon aikaa informaation etsintään ja punnitsemiseen ennen kaupantekoa. (Solomon, M.R. 1996. 267 – 270.)

Kuitenkin tutkimusten mukaan ostoprosessikaaviota ei voida soveltaa jokaisen kuluttajan tekemään kauppaan vaan kuluttajilla on monia erilaisia strategioita, joiden pohjalta kaupanteko muodostetaan. Tutkijat painottavat, että kuluttajaa ei voi lokeroida tietynlaiseen kaavaan, vaan jokainen ostoprosessi on yksilöllinen. (Solomon, M.R. 1996. 267 – 270.)

3 TURUN ASUINALUEIDEN EROT

Kaupunkien sisäisiä asuinalueiden eroja ja imagoja voi olla vaikea tutkia tieteellisesti, mutta eroja silti löytyy vaikka niitä kukaan ei myöntäisikään. Yhdyskuntaseuran Arttu Saarinen, Jarkko Rasinkangas, Risto Kaikkonen ja Minna-Liisa Luoma ovat kuitenkin onnistuneet tekemään tutkimuksen onnellisuudesta Turun asuinalueilla. Onnellisuutta tutkimuksessa on mitattu muun muassa tuloilla ja toimeentulo-ongelmilla, turvallisuudentunteella sekä terveydentilalla. (Yhdyskuntaseura)

Tutkimuksessa Saarinen, Rasinkangas, Kaikkonen ja Luoma toteavat asuinalueiden tutkimusten lisääntyneen viimeaikoina yhteiskunnan sosiaalisten muutosten heijastusten takia kasvavien kaupunkiseutujen sisäiseen dynamiikkaan. Pääpainotus tutkimuksissa on ollut negatiivisten alue-erojen havainnoiminen, koska juuri väestöryhmien välistä eriarvioisuutta lisäävänä tekijänä on pidetty ongelmien kasautumista tietyille alueille. Juuri tästä syystä johtuen huomiota kiinnitetään enemmän huono-osaisuuden ja sosiaalisten riskien alueelliseen keskittymiseen. Hyväosaisten sijoittumista on tutkittu lähinnä asumista koskevien valintojen ja preferenssien näkökulmasta. (Yhdyskuntaseura)

Yhdyskuntaseuran tutkimista aiemmista asuinaluetutkimuksista esille tuli sosiaalisen huono-osaisuuden yleensä paikantuvan kaupunkien lähiöalueille, joissa useimmiten on myös maahanmuuttajien keskittymiä. Yleinen havainto onkin ollut, että alueellisia eroja voivat nimenomaan lisätä muuttoliikkeiden kautta voimistuvat muutokset väestörakenteessa. Tutkimusten mukaan Suomessakin on havaittu hyväosaisten väestöluokan muuttavan pois asuinalueista, joissa maahanmuuttajien määrä on kasvanut. (Yhdyskuntaseura).

Tämän hetken pakolaiskriisin keskellä, asuinalueiden väliset erot ovat kärjistyneet uusien pakolaiskeskusten ja niiden tuomien häiriöiden lisääntyessä. Tällä hetkellä Turussa on viisi pakolaisten vastaanottokeskusta, muun muassa Paattisissa ja Pansiossa. Ennusteiden mukaan Turun pakolaismäärän lisääntyessä, uusia vastaanottokeskuksia avataan muillekin alueille. (Migri, 2015.)

Edellä mainittujen subjektiivisten syiden lisäksi, myös objektiivisilla olosuhteilla on myös vaikutusta asukkaiden kokemaan onnellisuuteen. Näitä ominaisuuksia ovat muun muassa julkisten ja yksityisten palveluiden tarjonta, esteettiset tekijät, sekä virkistysalueiden tarjonta. (Yhdyskuntaseura)

Yhdyskuntaseuran tekemässä tutkimuksessa määritellään onnellisuus tilanteeksi, jossa ”yksilö pitää elämänlaatuaan myönteisenä” (Yhdyskuntaseura). Tutkimuksesta löytyvän European Social Survey -kyselyssä on tarkasteltu onnellisuutta kysymyksellä: Kuinka onnellinen olette? Vertailussa kävi ilmi, että Suomalaisista 80 % vastanneista ilmoitti olevansa erittäin onnellinen. Turkulaisten osalta saatujen tulosten mukaan Turussa itsensä onnelliseksi kokevia oli hieman vähemmän kuin Suomessa kokonaisuudessaan. (Yhdyskuntaseura)

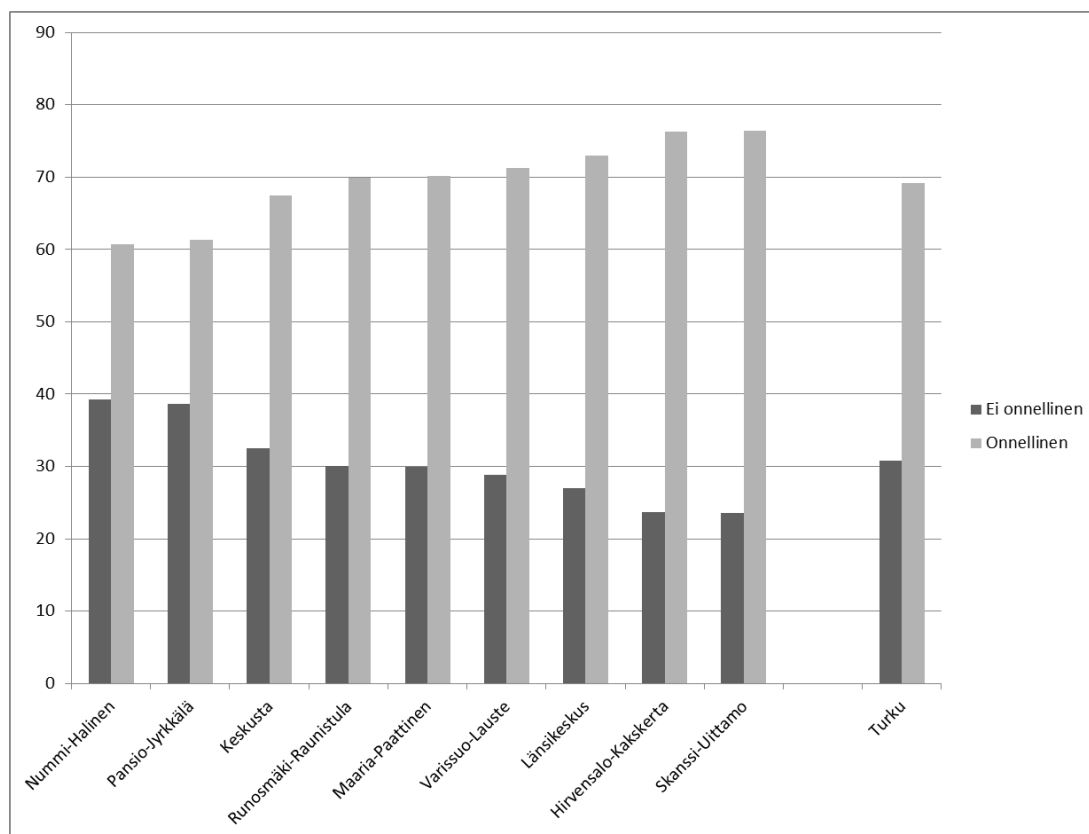
Täytyy kuitenkin muistaa, että onnellisuuden mittauksessa oleellista on myös suhteellisuus. Ihmiset määrittävät itseään lähiympäristöönsä, kuten naapurustoon, punnitessaan onnellisuuttaan. Esimerkiksi työttömyys on siedettävämpi tunne ympäristössä tai naapurustossa, jossa työttömyys on yleistä. Myös hyväosaisten alueella yleisten mittareiden mukaan hyväosainen ihminen voi tuntea onnettomuuden tunnetta, jos naapurustossa muut koetaan itseä vielä parempi-osaiseksi. (Yhdyskuntaseura)

Yhdyskuntaseura perehtyykin tarkemmin asuinalueiden onnellisuus-eroihin, koska kuntatasolla ei pystytä löytämään pieniä subjektiivisia eroja ihmisten onnellisuudessa. Turussa objektiivisten mittareiden tilastotarkastelujen perusteella on voitu havaita kokemusperäiseen tietoon liittyen selkeitä alue-eroja. Ne alueet, joissa löytyy enemmän sosiaalisia ongelmia, kuten työttömyyttä, ovat häntäpäässä myös silloin, kun mitataan subjektiivista tyytyväisyyttä asuinalueeseen. Pansio-Jyrkkälän ja Varissuo-Lausteen aluekokonaisuudet ovat näiltä osin tulleet esille subjektiivisten ja objektiivisten mittareiden mukaan.

Yhdyskuntaseuran tekemän tutkimuksen tutkimustulosten mukaan Turun suuralueista onnellisimmat ihmiset asuvat Hirvensalo-Kakskerrassa ja Skanssi-Uitta-

molla. Myös Länsikeskuksessa asuvat ihmiset kokevat olevansa enemmän onnellisia kuin onnettomia. Eniten onnettomia tutkimustulosten mukaan on Nummi-Halisissa sekä Pansio-Jyrkkälässä ks. Taulukko 3.

Taulukko 3. Onnellisuus mitattuna Turun eri asuinalueilla. (Yss.fi)



Tutkimustuloksissa myös todetaan, että toimeentulo koetaan riittäväksi Hirvensalo-Kaksikerrassa sekä Länsikeskuksessa. Toimeentulo ongelmia taas koetaan eniten olevan Pansio-Jyrkkälässä sekä Maaria-Paattisessa ja Varissuo-Lausteella.

Tutkimuksessa testattu naapureihin tyytyväisyys sekä annettu lähimmäisenrakkaus jakavat tutkimustuloksia. Keskustan alueella ollaan kaikkein tyytymättömmimpiä naapureihin, mutta tyytymättömyyttä löytyy myös Varissuo-Lausteella, Nummi-Halisissa sekä Pansio-Jyrkkälässä. Annettua lähimmäisenrakkautta koetaan kuitenkin eniten Varissuo-Lausteella, Pansio-Jyrkkälässä sekä Länsikeskuksen alueella.

Suuralueissa löytyi myös selkeää ikäjakaumaa sekä terveydellisiä eroja. Maaria-Paattisten alueella tulotaso on keskivertoinen ja koettu terveydentila ei ole erityisen hyvä. Myöskään Runosmäki-Raunistulan alueella ei koeta terveydentilan olevan hyvä, mikä osittain johtuu vanhempien ikäluokkien suuresta määrästä alueella.

Yhdyskuntaseuran tekemän tutkimuksen mukaan Turun alueista onnellisimmat asuvat alueilla, joilla menee muiden objektiivisten ja subjektiivisten mittareiden mukaan hyvin. Näitä alueita ovat esimerkiksi Hirvensalo-Kakskerta, Skanssi-Uittamo ja Länsikeskus.

Tutkimuksessani olevat Keskustan alue sekä Varissuo-Lauste ovat yhdyskuntaseuran tutkimuksen mukaan erittäin mielipiteitä jakavia. Onnellisuusmittareiden mukaan esimerkiksi Varissuolla ei koeta suurta onnettomuudentunnetta, mutta alueella kuitenkin koetaan puutteita objektiivisten ja subjektiivisten mittareiden mukaan, kuten naapureihin ja naapurustoon tyytymättömyyttä. Keskustan alueella löytyy myös tyytymättömyyttä naapurustoon, mutta Keskustassa ollaan tutkimuksen mukaan myös tyytyväisiä naapuruston tarjoamiin palveluihin. Se onkin melko itsestään selvää, koska enimmäkseen palvelut ovat keskittyneet pääasiassa keskustan alueelle.

Tutkimukseeni valitsemista suuralueista Keskusta nousee yhdyskuntaseuran tutkimuksen mukaan suosituimmiksi kuin Varissuo-Lauste onnellisuusmittareiden mukaan.

4 TUTKIMUS ASUNTOLAINASTA

Tutkimus asuntolainasta suoritettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena hypoteesin toteutukseksi tai kumoamiseksi. Hypoteesi on sanallinen, yleistävä toteutus tutkimusaiheesta. Tieteenfilosofin Karl Popperin mukaan tutkimuksessa pitäisi aina pyrkiä kumoamaan hypoteesi ennemmin kuin toteamaan se todeksi. Hypoteesi on Popperin mukaan helpompi todeta todeksi kuin kumota, joten mikäli hypoteesia ei pysty (tai pystyy) kumoamaan, on tutkimustulos paljon luotettavampi. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa hypoteesit ovat kehittyviä ja täsmentyvät tutkimuksen edistyessä. (K. Popper, 1972. 7-17)

Tämä tutkimus tehtiin kvalitatiivisena, jotta saatiin kaikkein todenperäisintä tutkimustulosta. Tutkimus suoritettiin mystery shopping -menetelmänä, jotta asiakastapaamisissa pystyisi keskustelun ja aidon lainanhaun perusteella joko kumoamaan hypoteesin tai toteamaan sen todeksi.

Tutkimusasetelmana kaksi nuorta aikuista hakevat yhdessä ensiasuntoon asuntolainaa. Tarkoituksena on selvittää vaikuttaako sijainti asuntolainan saantiin tai määrään. Ennen tutkimuksen aloittamista on keskusteltu Rahoituslaitoksen kanssa tutkimuksen suorittamisesta ja sen menetelmästä. Rahoituslaitoksen yhteyshenkilö suositteli ennen tutkimuksen aloittamista valitsemaan mahdollisimman samankaltaiset kohteet, jolloin vain ulkopuolisilla, ei rahoitukseen liittyvillä asioilla, kuten sijainnilla, olisi väliä.

Ongelmia tutkimuksessa ilmeni kohteiden valinnassa. Tarkoitus oli valita asunto keskustan alueelta sekä Pansiosta. Kuitenkin suurten asuntojen välisten erojen vuoksi oli mahdotonta valita kahta kohdetta niin, että tutkimuksesta olisi tullut todenperäinen, eivätkä muut ulkoiset tekijät olleet vaikuttavina tekijöinä lainan haussa. Sopivat kohteet löytyivät Varissuolta 117 000€ hintaan sekä Keskustasta 119 000€ hintaan. Kohteet olivat molemmat ensiasunnoiksi sopivia, hyväkuntoisia 45–55 neliön asuntoja. Molemmissa oli hiljattain tehty pientä pintaremonttia.

Ennen tutkimuksen suorittamista aloitin ostoprosessin, kuten ensiasunnonostaja toimisi. Määrittelin minkälaiseen asuntoon löytyy tarve, ja mitä ominaisuuksia ensiasunnonostajana siltä vaadin. Informaationetsinnän aloitin internetistä löytyviltä asunnonhaku sivustoilta kuten etuovi.com ja oikotie.com, joista molemmista löytyikin sopivia kohteita. Ostoprosessitaulukon mukaisesti (Taulukko 2.) vertailin kohteita, kunnes valitsin kaksi sopivaa, keskenään vertailukelpoista kohdetta.

Ostoprosessitaulukon mukaisesti tehtyäni ostopäätöksen kohteesta, etsin internetistä tietoa oston suorittamisesta. Rahoituslaitosten internetsivuilta löytyi selkeitä apuja ja lainalaskureita alustavaan, itsenäiseen rahoituksen laskuun. Ostoprosessista tässä tutkimuksessa puuttui vain viimeinen osio, eli ”oston jälkeinen käyttäytyminen”, koska varsinaista ostoa ei tutkimuksessa tapahtunut.

Tutkimuksen suorittamisessa varasin ajat kahteen eri rahoituslaitokseen tarkoituksena hakea alustavasti asuntolainaa. Lainahaku prosessin pystyi viemään melko pitkälle, koska tarjousta kummastakaan asunnosta ei oltu tekemässä. Molemmissa rahoituslaitoksissa tapaamiset sujuivat samankaltaisen kaavan mukaisesti. Ensiasunnon ostajana rahoituslaitoksen virkailija kyseli tulojen ja pääoman suuruksien lisäksi toiveita ylipäänsä tulevaisuudelle rahoitusmielessä.

Asuntolaina tutkimuksessa oli tarkoitettu nuorelle pariskunnalle. Jokaisessa tapaamisessa huomasin, että lainanhaku tapahtuu aina samanlaisen prosessin mukaisesti. Ensiasunnonostajalla tulisi olla vähintään 10 % pääomaa halutun asunnon ostohinnasta, jolloin rahoituslaitoksen kautta tapahtuu muiden vakuuksien takaus. Asunnon arvo-, sijainti-, tai kohdetekijöillä ei juurikaan ollut väliä. Keskusteluissa tuli toki puheeksi asuntojen kunnot tai remontin tarpeet, mutta valitsemani kohteet olivat ensiasunnonostajalle ns. ”helpot” eivätkä tarvinneet mitään peruskorjauksia.

Lainamäärä jokaisessa tapaamisessa laskettiin pääoman sekä molempien puolisojen tulojen perusteella. Koska mitään konkreettista tarjousta ei mistään asunnosta tehty, sain asuntoihin yleiset lainatarjoukset. Sijainnilla ei kuitenkaan ollut näissä tarjouksissa merkitystä.

Tutkimustuloksena voidaan todeta alkuperäinen hypoteesi sijainnin merkityksestä asuntolainaan kumotuksi. Päättökäytännön tulos tässä tutkimuksessa siis oli, että tämän hetkiseen asuntolainaan vaikuttavia tekijöitä on asuntolainan hakijoiden pääoma, säännölliset tulot tai muut varat, ei sijaintitekijät.

Ihmisten ostokäyttäytyminen keskittyy yhä enemmän kasvaviin alueisiin, ja kaupunkien reuna-alueet, jonne keskus ei ole kasvamassa, alkavat kuihtua. Kyseessä olevaa kaupungistumista tapahtuu nykyisin yhä enemmän, jo yli 50 % koko maailman väestöstä asuvat kaupungeissa (Opetushallitus). Onko kyse vain syy-seuraus suhteesta? Ihmiset haluavat muuttaa lähemmäs keskustaa tai keskusalueita, kuten lähelle kauppakeskuksia, jotta palvelut ovat lähellä. Palvelut ja kaupat keskitetään alueille, jossa on eniten asukkaita eli ostajia.

Kuluttajalle se vaikuttaa kahdella eri tavalla: Jos reuna-alueen asuntojen pelättään menettävän arvoaan, mikä halutaan huomioida asuntolainassa vaatimalla esimerkiksi 50 % omistajuuden pääomalla se voi joko karkottaa ostajia tai houkuttaa ostajia. Kuten aiemmin todettu, ihmisten tarpeet asunnosta muuttuvat elinkaaren aikana. Ensiasunnolta yleensä etsitään eri ominaisuuksia, kuin asunnolta, jonne halutaan mahdollisesti perustaa perhe. Tämä tarkoittaa sitä, että samassa asunnossa ei eletä asuntolainan mittaista 20–25 vuotta.

Kuitenkin jotkut vielä haluavat myöhemmässä elämän vaiheessa löytyä sen ”viimeisen kodin”, jossa viettää rauhallisia aikuis- ja vanhuusvuosia. Tätä ostajaryhmää voi viehättää alue, joka ei keskity aivan keskustaan, mutta on joukkoliikenne yhteyksien päässä tarpeellisista palveluista. Toisaalta, 50 % pääomaa ei monilta ensimmäisten asuntojen ostajilta löydy, vaikka asunnon arvo olisikin alhaisempi, kuin keskustan alueella. Se voi karkottaa potentiaalisiakin ostajia, jotka olisivat halukkaita muuttamaan reuna-alueelle.

Kaupungin reuna-alueen 50 % omistajuus tarkoittaisi automaattisesti sitä, että varainsiirtovero ei koskettaisi ensiasunnonostajaa. Se voi toimia suurenakin houkuttimena, mutta ensiasunnonostajien pääoma ei yleisesti ole niin suurta, että se riittäisi kattamaan 50 % ostohinnasta. Olettaen tietenkin, että hinnat eivät ole

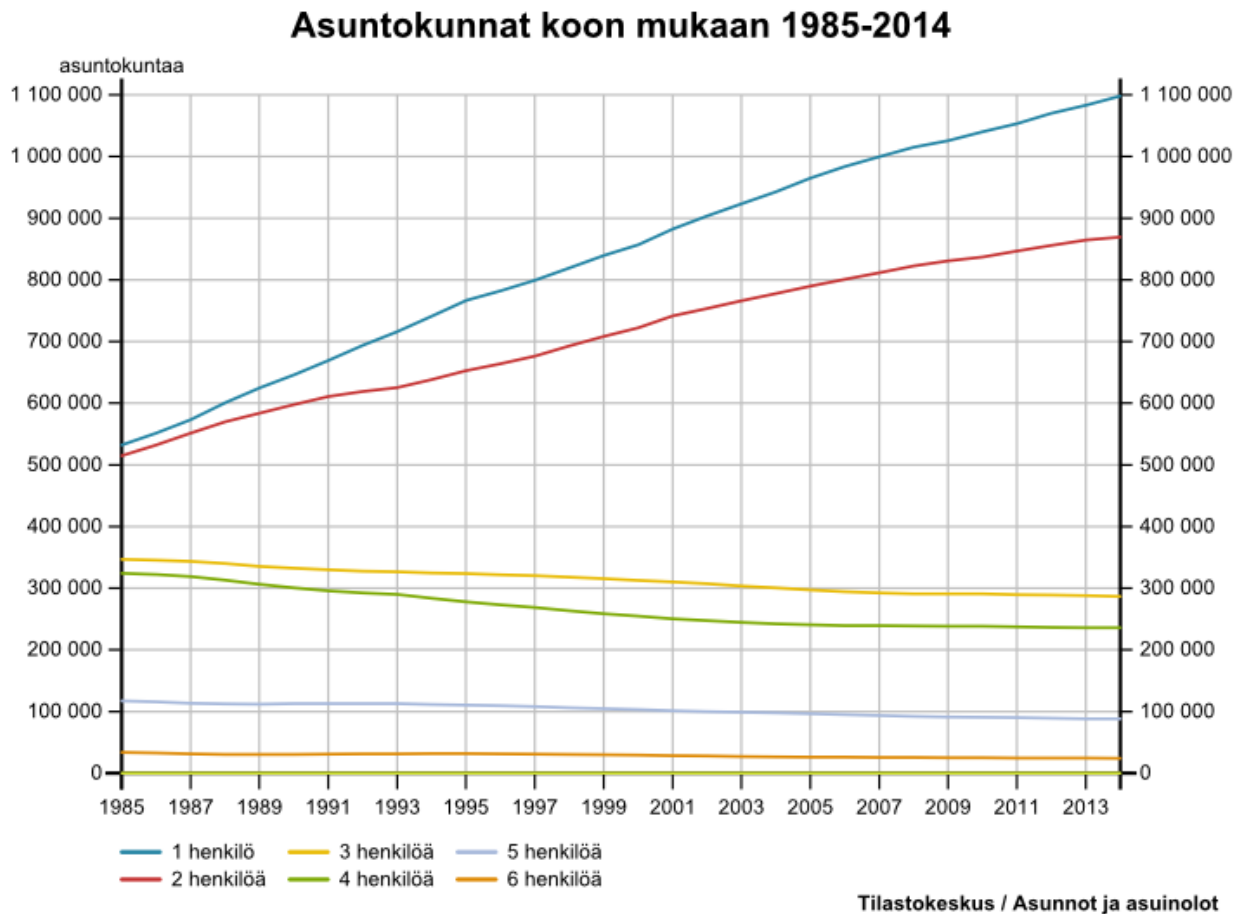
päässeet romahtamaan, jolloin 50 % pääoman vaativa reuna-alueen asunto olisi vastaavanlainen kuin keskusta-alueen asunto, johon riittäisi 10 – 30 %.

Toisaalta, jos lainoitus pidetään samana jokaisella asuinalueella huomioimatta riskejä, tehdäänkö sillä karhunpalvelus ostajille arvon mahdollisesti pudotessa, jolloin tarve lisävakuuksille kasvaa?

Myös lehtiartikkeleissa on viimeaikoina tullut esille asuntomarkkinoiden heilahdukset. Taloussanomissa 28.10.2015 julkaistussa artikkelissa todetaan Maanmittauslaitoksen keräämien ja julkaisemien tietojen mukaan talokauppojen määrän laskeneen 5 % edellisvuoteen verrattuna. Maanmittauslaitoksen johtava asiantuntija Juhani Väänänen toteaa artikkelissa, että ”Suomessa on paljon alueita, joissa ei pääse ilmaiseksikaan eroon omakotitalostaan.” (Taloussanomien, 2015.)

Myös omakotitonttien hinnat ovat vuoden 2015 alkuvuonna romahtaneet Taloussanomien artikkelin mukaan. Artikkelissa todetaan hintojen romahtaneen niin pääkaupunkiseudulla, kuin yli 100 000 asukkaan kunnissa. Tieto artikkeliin on kerätty Tilastokeskuksen julkaisemasta kiinteistöjen hintatilastosta. (Taloussanomien, 2015.)

Tosin omakotitalojen ja omakotitonttien hintojen romahdusta voi myös selittää kysynnän väheneminen asuntokuntien koon pienentyessä (kuva 4). Tilastokeskuksen tekemän koosteen mukaan vuodesta 1985 suurien asuntokuntien (5-6 perheenjäsentä) määrä on ollut pienessä laskussa, kun taas yksineläjien määrä ja kahdestaan elävien pariskuntien määrä on ollut selkeässä nousussa. Myös asuinkunnat, joissa on 3-4 perheenjäsentä, on ollut laskussa.



Kuva 4. Asuntokunnat (Findikaattori.fi)

Tästä voi vetää johtopäätöksen, että kysyntää tällä hetkellä, ja luultavasti myös lähitulevaisuudessa, löytyy enemmän pieniin kuin suuriin asuntoihin, mikä voi olla osasyynä isompien asuntojen tai omakotitalojen heikkoon myyntiin.

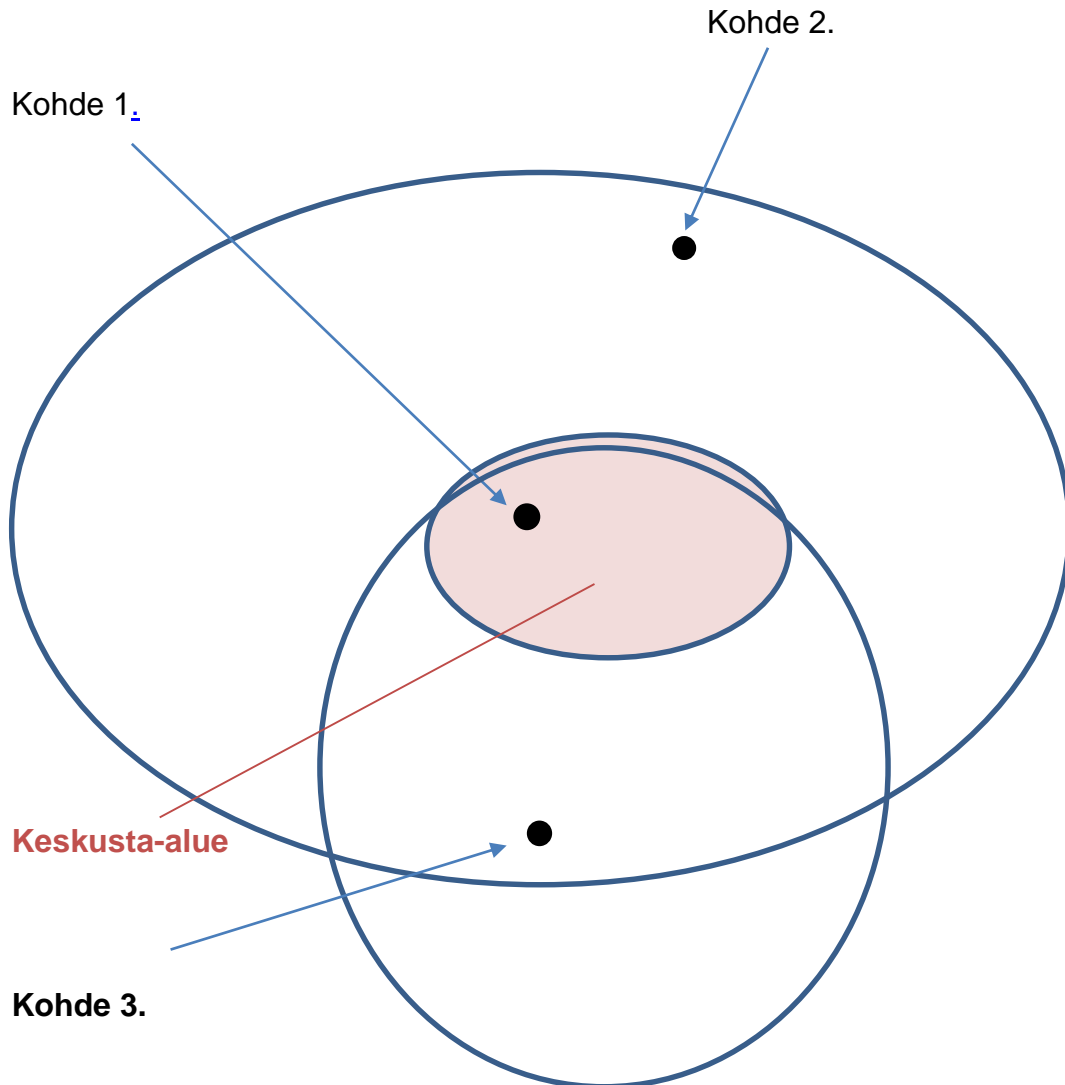
Kuitenkin tämän hetken asuntovelat on huomioitu lehdissäkin, kuten Taloussanomien artikkelissa ”Näin kävi asuntovelalliselle kymmenessä vuodessa” 28.10.2015. Artikkelissa on vertailtu lainamaksujen vaihteluja vuodesta 2006 alkaen. Artikkelissa puodaan maksueriä, EURIBOR lainakorkoa, lainamarginaalia ja asuntolainojen keskimarginaalia. Kaikki nämä asuntolainaan vaikuttavat asiat ovat keskusteluissa ja mediassakin pinnalla, koska vaikutus kuluttajaan alkaa näkymään. Milloin ikinä voi olla varma, milloin on oikea aika ostaa?

Asuntomarkkinoiden suuntia on vaikea ennustaa. Esimerkiksi Raision 21280 alueen arvo on noussut valtavasti sen jälkeen, kun Kauppakeskus Mylly rakennettiin sinne vuonna 2001. Myllyä ennen alue oli melko haja-asutettu ja edullinen, mutta nykyisin asuntojen hinnat ovat alueella nousseet. Tätä verratessa asuntolainaan täytyykin miettiä aluevirtauksia.

Kuva 5:ssä on esimerkkinä vertauksessa kaksi kohdetta eri asuinalueilta. Sisin väritetty ympyrä kuvastaa kaupungin keskusta-alueita ja sitä ympäröivä rengas kuvastaa kaupungin reuna-alueakselia. Kuvan alalaidassa oleva rengas kuvastaa mahdollista aluevirtausta toista reuna-alueita kohten.

Kohde yksi on kaupungin keskustan alueella ja kohde 2 kauempana keskustasta vähemmän arvostetulla alueella arvo- ja sijaintitekijöiden mukaan. Tämän hetken lainoituksessa jokainen kuvan kohde saa saman prosentuaalisen määrän lainaa suhteessa pääomaan. Jos lainoitus muutetaan vastaamaan markkinoita ja kohde 2:een saa esimerkiksi vain 50 prosenttia lainaa, tarkoittaako se sitä, että eri puolilta kaupunkia löytyvän kohde 3:en prosentuaalinen lainaosuus on sama 50 %? Mitä jos ennusteiden mukaan tai jo olemassa olevan näytön mukaan keskusta, tai keskitetyn asuinalueen arvon kohottaja olisi siirtymässä lähemmäs kohteen 3. aluetta?

Tämän hetken markkinoiden mukaan kuitenkin kohde 2 ja kohde 3 olisivat samankaltaisilla alueilla, jolloin lainoituksen tulisi olla suurin piirtein sama. Jos lainoitus halutaan muuttaa vastaamaan riskejä, täytyykö se mukauttaa jokaiseen asuinalueeseen erikseen? Jos lainoitus muutetaan aina vastaamaan sen hetken markkinoita tietyllä alueella, kuka tämän päätöksen käytännössä tekee?



Kuva 5. Esimerkki asuinalueista

Tutkimuksessa huomioin, että virkailijat täyttävät lainanhaussa tarvittavat tiedot tietokonejärjestelmän lomakkeeseen, mikä laskee tarvittavan tai mahdollisen lainan suuruuden. Lainahaku tapahtuu siis matemaattisenkaavan perusteella. Jos asuinalue otettaisiin huomioon asuntolainassa, lainahakujärjestelmään täytyisi tehdä jonkinlainen muutos, mikä antaa virkailijalle mahdollisuuden valita, mihin prosentuaaliseen lainaluokkaan tietty asuinalue kuuluu.

Tässä tapauksessa pankkien lainahakujärjestelmien tulisi olla kokoajan ajan tasalla markkinoiden muutoksista. Muutenkin markkina-arvon määrittäminen voi olla kiinteistönvälittäjillekin joskus haastavaa kohteesta riippuen, kuka silloin

määrittäisi rahoituslaitosten järjestelmään kaikkien alueiden lainaprosenttiluokan? Taloustilanteessa, jossa työpaikkoja leikataan kovallakin kädellä, on melko epätodennäköistä, että tähän palkataan uutta työvoimaa.

Onko tämän hetken lainoitusmalli sittenkin parempi? Rahoituslaitosten on helpompi määrittää myönnettävää lainamäärää ja siihen maksukykyä kovien faktorien perusteella, ei arvuutella jokaisen asuinalueen tämän hetken tai lähitulevaisuuden arvoa. Myös asiakkaan näkökulmasta on helpompi, että lainoitusmalli suoritetaan tulojen ja tästä tehtävien kaavojen perusteella, eikä sen perusteella minkälaisella asuinalueella haluaisi itse asuvan. Kuitenkaan tulevaisuuden riskien hallinnan kannalta helpoin ratkaisu ei ole järkevin.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Ensiostajan näkökulmasta on helpottavaa todeta, että pankkien toiminta perustuu tietynlaiseen kaavaan. Tällöin pystyy itse laskemaan omien varojen sekä tulojen perusteella hintaluokkaa, millaiseen asuntoon olisi varaa.

Tutkimuksen hypoteesin, jossa asuinalueella olisi väliä asuntolainan määrään, kumoaminen voi tarkoittaa kahta asiaa: Joko rahoituslaitokset ovat ottaneet asuinalueen huomioon, punninneet tarkoitukset ja riskit, ja todenneet nykyisen menetelmän parhaaksi, tai eivät ole ottaneet asiaa vielä ollenkaan huomioon.

Jos asia on otettu jo huomioon, se herättää muutamia kysymyksiä, kuten miksi asuinalueen vaikutus ei näy nykyisessä lainoitusmallissa? Markkinat tällä hetkellä ovat suuressa muutosvaiheessa. Arvokkaiden asuinalueiden asuntojen hinnat ovat nousseet rajusti, ja vastaavasti heikompien alueiden hinnat ovat romahdaneet. 1990-luvulla tilanne markkina-arvoissa oli hyvin erilainen kuin nykypäivänä, joten 25 vuotta tulevaisuuteen on melkein mahdotonta ennustaa. 1990-luvulla markkinoiden muutokseen ei varauduttu, eikä niihin tälläkään hetkellä rahoituslaitosten lainoitusmallien perusteella varauduta.

Tämän hetkisessä lainoitusmallissa kaupunkien reuna-alueiden kuihtumisen riskiä ei ole laskettu asuntolainassa. Kun kaikkiin alueisiin annetaan saman kaavan mukaan asuntolainaa, riskit reuna-alueen asuntojen markkina-arvossa kasvavat. Jos reuna-alueen asuntojen arvot ovat laskemassa, myyntitilanteessa voidaan joutua perimään lisävakuuksia, kun olemassa olevat eivät riitäkään enää kattamaan alkuperäistä lainoitusmallia.

Ensiasunnonostaja on useimmiten 18–39 –vuotias, eikä omaa kattavaa näkemystä markkinoista, muuttuvista markkina-arvoista tai suunnasta, jonne kaupunki on kasvamassa lähitulevaisuuden aikana. Ensiasunnonostaja luottaa rahoituslaitosten ammattitaitoiseen arvioon riskien hallinnasta ja uskoo lainoitusmallin olevan itselleen sopiva. Rahoituslaitosten pitäisi kuitenkin enemmän kertoa asunnon ostajalle mahdollisista riskeistä, mitä tulevaisuudessa voi tulla vastaan, ja miten niihin parhaiten pystyy ennakkotoimilla varautumaan.

Koko yhteiskunnan kärsiessä vaikeasta taloustilanteesta, on erittäin vaikeaa arvioida asuntomarkkinoiden kehitystä nousevasti tai laskevasti. Talouskriisin keskellä kamppailemme myös pakolaiskriisin kanssa, joka näkyy selvästi katukuvassa keskittyen alueisiin, jonne on avattu uusia vastaanottokeskuksia. Asuinalueet, jonne vastaanottokeskukset ovat keskittyneet, ovat jo nyt menettäneet rajusti markkina-arvoa mm. levottomuuksien takia. Näinkään suuria aluemuutoksia ei olisi voinut edes vuosi sitten vielä ennustaa.

Nämä kaikki syyt keräten yhteen voidaan sanoa, että asunnon ostossa ennen kaikkea otetaan riski, että juuri oma haluttu kohde on arvo- ja sijaintitekijöiltään turvallinen sijoitus, eikä sen markkina-arvo rajusti laske. Asuntolainojen ollessa 20 – 25 vuotta, markkina-arvon pysyvyyttä ei mitenkään voida ennustaa niin pitkälle. Sen takia olisi äärimmäisen tärkeää, että todennäköisiin ja jopa epätodennäköisiin elämänmuutoksiin ja ulkopuolisiin muutoksiin, kuten sijaintitekijöiden muutoksiin, varaudutaan jo lainoitusvaiheessa.

Jatkotutkimusaihe voisi liittyä asunnon arvon määrittämiseen sijaintitekijöiden kannalta. Sijaintitekijöistä on tehty jo tutkimuksia, mutta ei suoraan ratkaisukeskeisesti asuntolainan kannalta. Tämän tutkimuksen oli tarkoitus selvittää onko asuinalueella vaikutusta asuntolainaan. Kun tulos on saatu selville, että ei vaikuta, voisi jatkotutkimus yrittää selvittää, millä keinoilla asuinalueen voisi mukauttaa asuntolainaprosessiin, ja kenties millä keinoilla rahoituslaitosten lainoitusmalleja voisi parantaa.

LÄHTEET

- Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Kasso, M. 2014. Kiinteistönvälitys ja –arviointi. Viro: Print Best.
- Linnainmaa, L. yms. 2007. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Popper, K. 1972. Objective Knowledge, an evolutionary approach. Oxford: Clarendon Press.
- Solomon, M.R. 1996. Consumer Behavior, third edition. New Jersey: Prentice Hall, Inc.
- Ylikoski, T. 1999. Unohtuiko asiakas? Toinen uudistettu painos. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.
<http://www.asuntolaina.org/ensiasunnon-ostaja/>
- Asuntolaina, 2015. Ensiasunnon ostajanopas. Viitattu 13.9.2015
<http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot>
- Asuntojenhinnat, 2015. Myytyjen asuntojen tilastot. Viitattu 6.11.2015
<https://www.e-conomic.fi/kirjanpito-ohjelma/sanakirja/viitekorko>
- E-conomic, 2015. Mitä tarkoittaa viitekorko? Viitattu 11.11.2015
<http://euribor.fi/>
- Euribor, 2015. Euriborkorko. Viitattu 11.11.2015.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx>
- Finanssivalvonta, 2014. Lyhennystapa ja takaisinmaksu. Viitattu 13.9.2015
<http://www.findikaattori.fi/fi/93>
- Findikaattori, 2015. Asuntokunnat. Viitattu 12.11.2015
<http://www.kvkl.fi/kiinteistonvalitysalan-liikevaihto-kommentti-vuodesta-2014.htm>
- KVKL, 2014. Kiinteistönvälitysalan liikevaihto kommentti vuodesta 2014. Viitattu 6.9.2015
http://www.migri.fi/turvapaikka_suomesta/vastaanottoiminta/vastaanottokeskukset/vastaanotokeskusten_yhteystiedot
- Migri, 2015. Vastaanottokeskukset paikkakunnittain. Viitattu 13.11.2015
<http://www.omaraha.org/tasaera-tasalyhennys-vai-annuiteettilaina/>
- Omaraha, 2010. Tasaerä-, tasalyhennys- vai annuiteettilaina? Viitattu 13.9.2015
<https://www.op.fi/op/henkiliasiakkaat/lainat/asuntolaina/asp-laina?id=20210>
- OP-pohjola. ASP-säästäminen ja –laina. Viitattu 13.9.2015
<http://www02.oph.fi/etalukio/maantiede/kurssi3/kaupungistuminen.html>
- Opetushallitus. Kaupungistuminen. Viitattu 12.11.2015

http://opinnot.internetix.fi/fi/materiaalit/ps/ps4/03_motivaation_emootioiden/04_3.4_maslowin_tarvehierarkia?C:D=gjtb.e7S7

Otavan opisto, 2015. Maslowin tarvehierarkia. Viitattu 20.9.2015

<https://studythings.wordpress.com/2012/09/13/maslowin-tarvehierarkia/>

Studythings, 2012. Maslowin tarvehierarkia. Viitattu 11.11.2015

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2015/10/28/nain-kavi-asuntovelalliselle-10-vuodessa-kaukana-huippuvuosista/201514051/310?pos=rap-3-2>

Taloussanomat, 2015. Näin kävi asuntovelalliselle 10 vuodessa. Viitattu 12.11.2015

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2015/03/12/taalla-omakotitalojen-hinnat-laskivat-ei-paase-ilmaiseksi-eroon/20153117/310?pos=related>

Taloussanomat, 2015. Täällä omakotitalojen hinnat laskivat. Viitattu 12.11.2015

<http://www.taloussanomat.fi/kansantalous/2015/06/05/taalla-tonttien-hinnat-romahtivat/20157247/12?pos=related>

Taloussanomat, 2015. Täällä tonttien hinnat romahtivat. Viitattu 12.11.2015

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Alijaamahyvitys\(9237\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Alijaamahyvitys(9237))

Vero, 2015. Alijäämähyvitys. Viitattu 11.11.2015

http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys

Vero, 2015. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 11.11.2015

<https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Varainsiirtovero/>

Veronmaksajat, 2014. Varainsiirtovero. Viitattu 11.11.2015

<http://www.yss.fi/journal/onnellisuus-turun-eri-asuinalueilla/>

Yhdyskuntasuunnittelun seura. Onnellisuus Turun eri asuinalueilla. Viitattu 13.9.2015

Turun suuralueet (Yss.fi)

TURUN PALVELUALUEET JA KAUPUNGINOSAT

1 KESKUSTA

- 1 I
- 2 II
- 3 III
- 4 IV
- 5 V
- 6 VI
- 7 VII
- 8 VIII
- 9 IX
- 10 Kupittaa
- 11 Kurjenmäki
- 12 Mäntymäki
- 13 Vähäheikkilä
- 14 Korppoolaismäki
- 15 Ruissalo
- 16 Satama
- 17 Iso-Heikkilä

2 HIRVENSALO-KAKSKERTA

- 18 Pikisaari
- 19 Lauttaranta
- 20 Maanpää
- 21 Jänessaari
- 22 Särkilähti
- 23 Iiloinen
- 24 Oriniemi
- 25 Moikoinen
- 26 Kukola
- 27 Toijainen
- 28 Kaistarniemi
- 29 Friskala
- 30 Haarla
- 31 Papinsaari
- 32 Satava
- 33 Vepsä
- 34 Kakskerta

3 SKANSSI-UITTAMO

- 35 Vasaramäki
- 36 Luolavuori
- 37 Puistomäki
- 38 Pihlajaniemi
- 39 Peltola
- 40 Ilpoinen
- 41 Ispoinen
- 42 Uittamo
- 43 Skanssi
- 44 Koivula
- 45 Katariina
- 46 Harittu

4 VARISSUO-LAUSTE

- 47 Varissuo
- 48 Pääskyyuori
- 49 Vaala
- 50 Lauste
- 51 Huhkola

5 NUMMI-HALINEN

- 52 Oriketo
- 53 Räntämäki
- 54 Koroinen
- 55 Halinen
- 56 Nummi
- 57 Kohmo
- 58 Kurala
- 59 Itäharju

6 RUNOSMÄKI-RAUNISTULA

- 60 Runosmäki
- 61 Kärsämäki
- 62 Kaerla
- 63 Kastu
- 64 Raunistula

7 LÄNSIKESKUS

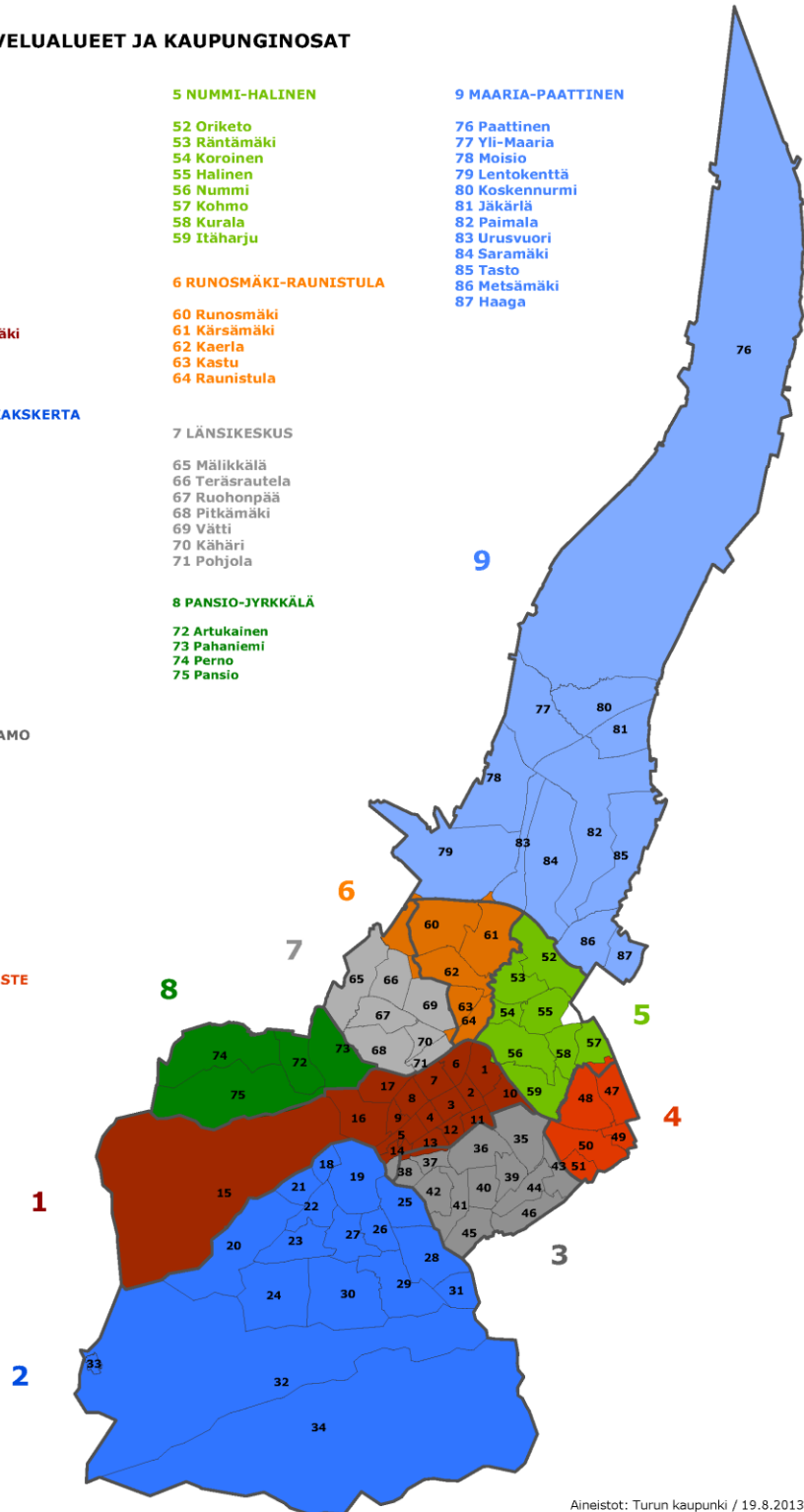
- 65 Mälikkälä
- 66 Teräsrautela
- 67 Ruohonpää
- 68 Pitkämäki
- 69 Vätti
- 70 Kähäri
- 71 Pohjola

8 PANSIO-JYRKKÄLÄ

- 72 Artukainen
- 73 Pahanieniemi
- 74 Perno
- 75 Pansio

9 MAARIA-PAATTINEN

- 76 Paattinen
- 77 Yli-Maaria
- 78 Moisio
- 79 Lentokenttä
- 80 Koskennurmi
- 81 Jäkärilä
- 82 Paimala
- 83 Urusvuori
- 84 Saramäki
- 85 Tasto
- 86 Metsämäki
- 87 Haaga



Aineistot: Turun kaupunki / 19.8.2013, KH