

Niko Nummelin

MITÄ ENSIASUNTOA OSTAVAN YKSITYISHENKILÖN TULISI  
TIETÄÄ ERILAISISTA RAHOITUSMAHDOLLISUUKSISTA?

Liiketalouden koulutusohjelma  
2015

# MITÄ ENSIASUNTOA OSTAVAN YKSITYISHENKILÖN TULISI TIETÄÄ ERILAISISTA RAHOITUSMAHDOLLISUUKSISTA?

Nummelin, Niko  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Tammikuu 2015  
Ohjaaja: Mäkinen, Jukka  
Sivumäärä: 40  
Liitteitä: 0

Asiasanat: euribor, annuiteetti, marginaali, asp, ensiasunnon ostaja

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee ensiasuntoa ostavan yksityishenkilön tietotasoa erilaisista pankkien tarjoamista rahoitusmahdollisuuksista. Työllä ei ole toimeksiantajaa. Moni nuori haluaa ostaa ensiasunnon ja omistusasumisen suosio Suomessa on nousussa. Työssä käsitellään kattavasti lainoihin liittyvää termistöä ja tuodaan ne lukijalle helposti ymmärrettävään muotoon. Työn tarkoituksena on selvittää kuinka paljon nuoret ymmärtävät lainoihin liittyvää termistöä ja miten he ovat ajatelleet rahoittamaan ensimmäisen asuntonsa. Työssä paneudutaan termiin ensiasunnon ostaja tarkasti ja kerrotaan sen eroavaisuuksista muihin asuntoja ostaviin yksityishenkilöihin.

Tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä käsitellään aluksi mitä tarkoittaa ensiasunnon ostaja. Tämän jälkeen työ etenee lainoihin ja rahoitukseen liittyvään termistöön. Termistö käydään yksityiskohtaisesti läpi ja esille tuodaan kaikki pankkien tuomat korkomahdollisuudet sekä lyhennysmahdollisuudet asuntolainalle. Pääpaino on käsitellä asioita ensiasunnon ostajan näkökulmasta ja miten termistö olisi helposti ymmärrettävää heille. Ensiasunnon ostajan oikeuksia ja velvollisuuksia tuodaan työssä yksityiskohtaisesti esille ja selitetään niiden hyödyt sekä haitat.

Opinnäytetyön tutkimusmuotona on laadullinen tutkimus ja tarkemmin sanottuna teemahaastattelu. Haastattelun kolmea eri rahoitusasiantuntijaa kahdesta eri pankista sekä neljää 18-30 vuotiasta, jotka eivät vielä ole ostaneet ensiasuntoa, mutta ovat harkinneet sen ostamista. Haastattelujen tarkoituksena on tukea työn teoreettista viitekehystä sekä selvittää nuorten tietotaso ensiasunnon ostoon liittyvästä rahoituksesta ja termistöä. Eroavaisuudet pankin asiantuntijoiden ja nuorten näkemysten välillä on otettu huomioon.

Tulokset osoittavat, että nuorten tietojen taso liittyen ensiasunnon ostoon ja rahoitukseen ovat heikot. Johtopäätöksenä voidaankin todeta että ensiasunnon ostajien tiedot erilaisista rahoitusmahdollisuuksista ovat heikolla tasolla. Työn tarkoituksena on avata nuorille pankkien käyttämää termistöä sekä lainansaannille olevia vaatimuksia.

# WHAT PRIVATE FIRST-TIME HOME BUYERS SHOULD KNOW ABOUT VARIOUS FINANCIAL OPPORTUNITIES?

Nummelin, Niko

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

Tammikuu 2015

Supervisor: Mäkinen, Jukka

Number of pages: 40

Appendices: 0

Keywords: euribor, annuity, margin, asp, first-time home buyer

---

This thesis deals with private first-time home buyers' level of knowledge from different kind of financing opportunities provided by banks. This thesis doesn't have a client. Many youngsters are willing to buy their own home and the popularity of owner-occupied housing is rising in Finland. In this thesis every term considering the bank loans is explained comprehensively and it has been made easy to read and understand. The purpose of this thesis is to find out how much youngsters know about terms, which are related to bank loans and negotiations with banks. Other purpose is to solve how young people, who have not bought a starter home, have planned their self-financing for the loan. The term first-time home buyer is explained precisely and it's compared with normal home buyers.

The first subject to be handled in this thesis' theoretical framework is the term first-time home buyer. Next chapter is about bank loans and financing. Especially about the terms considering bank loans. The terms are handled in detail considering all the different kind of rates and different kind of payments for the loans. Primary stress of this thesis is to consider all these things from the first-time home buyers point of view and make it easier to understand. First-time home buyers have rights and liabilities which are both explained in detail. Pros and cons about these things are also explained.

Thesis research method is a qualitative research. The empirical part is executed by interviewing three experts who are working in different banks and four youngsters who have not bought their first home yet. Youngsters between the ages of 18 to 30 were carefully selected. The purpose of these interviews is to support the theoretical framework and to find out how much young people really know about bank loans and terms related to them. The differences between the youngsters and the experts has were also taken into account.

The results show that the youngsters' knowledge considering bank loans for houses are weak. My conclusion of this research is that young people between the age of 18 to 32 have poor knowledge about bank loans and terms. They don't know much about different kind of loans which banks are offering. The purpose of this thesis is to clarify for the young people the terms and requirements in order to get a bank loan.

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	ENSIASUNNON OSTAJA.....	7
3	ASUNTORAHOITUS.....	8
3.1	Asuntolaina yleisesti .....	8
3.1.1	Prime -korke.....	9
3.1.2	Euribor-korke .....	10
3.1.3	Kiinteä-korke .....	12
3.2	Lainan lyhennystavat .....	13
3.2.1	Tasalyhenteinen.....	13
3.2.2	Annuiteetti lyhennys .....	14
3.2.3	Kiinteä tasaerä .....	15
3.2.4	Lyhennysvapaa.....	16
3.3	Ensiasunnon ostoon liittyvät tuet sekä hyödyt.....	17
3.3.1	ASP Korkotuki ensiasuntoon eli ASP- järjestelmä.....	18
3.3.2	Valtiontakaus.....	19
3.3.3	Korkotuki ASP-lainalle .....	20
3.4	Lainan vakuudet.....	21
3.5	Taloyhtiölaina .....	22
4	ASUNTOKAUPAN VEROTUS.....	23
4.1	Asumisen verotuksesta .....	23
4.2	Varainsiirtovero .....	23
4.2.1	Varainsiirtovero kiinteistön kaupassa .....	25
4.3	Korkovähennys .....	25
5	TUTKIMUSTULOKSET.....	26
5.1	Teemahaastattelu .....	26
5.2	Asiantuntijoiden näkemykset.....	27
5.3	Nuorten tietämys.....	29
5.4	Tutkimuksen kulku .....	32
5.5	Rahoitusmuotojen vertailu ja johtopäätökset.....	33
6	POHDINTA.....	35
	LÄHTEET.....	38
	LIITTEET	



# 1 JOHDANTO

Työn tarkoituksena on selvittää mitä ensiasuntoa ostava yksityishenkilön tulee tietää erilaisista tarjolla olevista rahoitusmahdollisuuksista. Rahoitusmahdollisuuksilla tarkoitan työssäni asuntolainaa, joka on sidottu tietynlaiseen korkoon ja marginaaliin sekä millä eri tavoin lainaa voi maksaa pankille takaisin. Työn idean sain työpaikaltani, joka on Pohjoismaissa toimiva rahoituslaitos.

Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan 18-39-vuotiasta henkilöä joka ei vielä ole omistanut asuntoa. Iän määritelmä tulee varainsiirtoverolaista.

Työn idea syntyi kesällä 2014 kun törmäsin tietämättömyyteeni pankkien tarjoamista rahoituksista ja niihin liittyvästä termistöstä. Haastattelin myös hyviä kavereitani kyseisistä asioista ja huomasin tietotaitojen olevan kaveripiirissäni huolestuttavan vähäistä. Työllä ei siis ole varsinaista toimeksiantajaa ja työn aihe valikoitui minulle, kun olin ostamassa itselleni omistusasuntoa kaksi vuotta sitten. Pakon sanelemana päätin perehtyä aiheeseen ja huomasin sen olevan vaativaa.

Ensiasunnon osto on suuri, mutta tärkeä asia nuorelle aikuiselle. Sitä harkitaan tarkasti, pitkään ja käydään asuntonäytöissä hakemassa kokemusta ja tietoa tarjolla olevista asunnoista sekä alueella vallitsevasta hintatasosta. Asuntolainaa neuvoteltaessa törmätään siihen todellisuuteen, että eihän näitä asioita ole opetettu eikä termistö ole tuttua. Näin ainakin itselleni on käynyt. Rahoitusmahdollisuuksia ja takaisinmaksu mahdollisuuksia on monenlaisia ja niitä avaan työssäni tarkemmin.

Työ koostuu teoreettisesta viitekehyksestä, jonka jälkeen on tutkimus ja oma pohdinta. Teorian halusin kirjoittaa ennen teemahaastatteluun ryhtymistä, jotta minulla olisi tarvittava tietotaito haastattelun pitämiseksi.

Opinnäytetyön tutkivassa osassa käytän kvalitatiivista eli laadullista tutkimismuotoa. Haastattelen ennestään valittuja nuoria ensiasunnon ostajia, joilla ei vielä ole omistusasuntoa, mutta ovat ajatelleet omistaa asunnon. Haastattelen myös eri pankkien rahoitusasiantuntijoita, jotka painivat näiden asioiden kanssa päivittäisessä työssään.

Tuon työssäni esille ns. ammattilaisten näkemyksen erilaisista rahoitusmahdollisuuksista sekä nuorten tietämyksestä. Haen vastauksia kysymyksiini muun muassa;

- moniko nuori tietää ensiasunnon ostajan eduista
- mitä ovat lainan viitekorot tai marginaali
- mitä erilaisia lyhennystapoja lainalle on saatavissa ja mitä ne tarkoittavat
- onko nuoren ensiasuntoa ostavan omarahoitusosuus hoidossa

Opinnäytetyössä käsitellään asuntolainoihin liittyvää termistöä sekä vaatimuksia rahoituksen saamiselle. Termistö ja teoria on pyritty tuomaan lukijalle helposti ymmärrettävään muotoon ja avattu pankkien käyttämiä termistöjä kuten euribor tai kiinteä tasaerä.

## 2 ENSIASUNNON OSTAJA

Tässä osassa käydään läpi mitä tarkoittaa termi ensiasunnon ostaja ja mihin hänet on oikeutettu.

Asuntokauppa on tavallisen ihmisen tärkeimpiä oikeustoimia, välittämättä siitä onko kysymyksessä asunto-osakehuoneiston kauppa tai omakotikiinteistön kauppa. (Kasso, 2010, 7)

Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan sellaista yksityishenkilöä joka on iältään 18-39. Ostaja tulee omistamaan ostettavasta kohteesta vähintään 50%, ostaja ei ole ennestään omistanut mistään asunnosta 50% tai yli. Ostettava asunto tulee ostajan omaan käyttöön ja siihen muutetaan kuuden kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoituksesta. (Asuntolaina.org. www-sivut. 2015.) Nämä ehdot täyttävän yksityishenkilön ei tarvitse maksaa asunnon ostosta tehtävää varainsiirtoveroa. Normaalisti varainsiirtovero on 4% kiinteistön kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Asunto-osakeyhtiöiden varainsiirtovero kauppahinnasta on 2%. Vaikka ensiasunnon ostosta

ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, tulee ostajan silti toimittaa varainsiirtoveron ilmoitus verohallintoon. (Verohallinto. www-sivut. 2015.)

Ensiasunnon ostaja on oikeutettu myös asuntolainan korkovähennykseen. Asumista varten otetun asuntolainan korot voi vähentää verotuksessa silloin, kun laina kohdistuu perheen vakituisen asunnon hankkimiseen tai sen peruskorjaukseen. Sillä ei ole merkitystä onko asunto omakotitalo vai asuinhuoneisto. Vähennyskelpoiset verot vähennetään pääsääntöisesti pääomatuloista. Jos pääomatuloja ei ole tai niitä on määrällisesti vähemmän kuin vähennettäviä korkoja, syntyy alijäämä. (Verohallinto. www-sivut. 2015.) ”Asuntovelan koroista otetaan alijäämässä huomioon 65% (vuonna 2015) koron määrästä. Tästä alijäämästä 30% luetaan alijäämähyvitykseksi, joka vähennetään ansiotulojesi veroista”. (Verohallinto. WWW-sivut. 2015). Kun kyseessä on ensiasuntoa varten otettu laina saa alijäämähyvitykseen 2% korotuksen. Se tekee siis ensiasunnon ostajalle 32% vähennys oikeuden. Tämän korotuksen saa enintään ensiasunnon käyttöönottovuodelta sekä yhdeksältä seuraavalta vuodelta. Vuonna 2015 vähennysoikeus koroista on 65%. Vuonna 2014 vähennysoikeus oli 75% koroista, kun taas vuonna 2013 oikeus oli 80%. Vuonna 2011 koroista on saanut vähentää 100%. (Verohallinto www-sivut. 2015.)

### 3 ASUNTORAHOITUS

#### 3.1 Asuntolaina yleisesti

Asuntolaina on laina jonka pankki myöntää asunnon ostoa varten. Lainaa otetaan tiettyksi ajanjaksoksi, esimerkiksi 20 vuodeksi jonka aikana laina tulee maksaa takaisin lainanmyöntäjälle. Lainalla on olemassa erilaisia lyhennysvaihtoehtoja sekä pankit tarjoavat erilaisia korkoja.

Asuntolainoitukseen käytettäviä viitekorkoja ovat siis pankkien tarjoamat omat Prime-korot sekä Euroopan keskuspankin indeksin mukaan määräytyvät euribor-korot. On olemassa myös kolmas vaihtoehto eli kiinteäkorko, jolloin korkotaso pysyy



muuttumattoman tietyn sovitun ajanjakson ajan, kuten esimerkiksi viisi vuotta. (Asuntolaina.org www-sivut. 2015).

Asuntolainan korko koostuu kolmesta eri pääkohdasta. Pankin omasta korkomarginaalista, lainan viitekorosta sekä muista kuluista, joita ovat esimerkiksi lainanhoitomaksut, laskutuskulut ja lainannostokulu. (Summarum.fi www-sivut. 2015).

### 3.1.1 Prime -korko

Prime-korko on alun perin lähtöisin Yhdysvalloista, joissa suuria sekä pitkäaikaisia asiakkaita palkittiin pankin omalla korolla. Pankit markkinoivat prime -korkoa Suomessa vakaampana viitekorkona. Prime -korko on pankkien oma viitekorko, jonka pankin hallitus määrittelee. Prime -koron suuruuteen vaikuttavat mm. inflaation odotukset, yleinen korkotaso sekä talouden näkymät. (Asuntolaina.org. WWW-sivut. 2015).

Prime -koron muuttumisen ajankohtia ei ole määritelty etukäteen eikä sillä ole ennalta määrättyä muutossykliä. Normaalisissa markkinatilanteessa prime -korko on muuttunut noin kolme kertaa kalenterivuodessa. Esimerkiksi Osuuspankin tarjoama OP-Prime on muuttunut vuoden 2012 aikana kolme kertaa. Finanssivalvonta seuraa pankkien Prime -korkoja ja pankit ovatkin saaneet nuhteita siitä, kun Euroopan keskuspankin (EKP) määrittämä Euribor -korko nousee, nostavat pankit lyhyellä aikajaksolla omia prime -korkojaan, mutta kun taas euribor -korko laskee eivät pankit laske omaa prime -korkoaan yhtä nopeasti kuin ovat sen nostaneet. (Ovikoodi.fi www-sivut. 2015).

Prime -korkojen hyvänä puolena voi pitää sen vakautta, joka on viehättänyt asiakkaita. Prime -koron ei heittele niin paljon kuin vaikka euribor -koron. (Ovikoodi.fi www-sivut. 2015).

## Primekorot

### Prime-korot

	Nimi	Arvo	Muutos pvm.
	<u>Aktia</u>	1,00	03.11.2014
	<u>SEB Prime</u>	1,10	01.10.2014
	<u>Handelsbanken</u>	1,15	01.04.2015
	<u>Hypo</u>	0,80	15.11.2012
	<u>Nordea</u>	1,15	01.04.2015
	<u>OP</u>	0,75	17.11.2014
	<u>POP</u>	1,00	09.03.2015
	<u>S-Pankki</u>	0,75	01.04.2013
	<u>Danske FI</u>	1,20	04.12.2014
	<u>SP</u>	1,00	24.09.2012
	<u>ÅAB</u>	1,00	03.07.2014

Taulukko 1. Prime –korot pankeittain. (Taloussanomat.fi.)

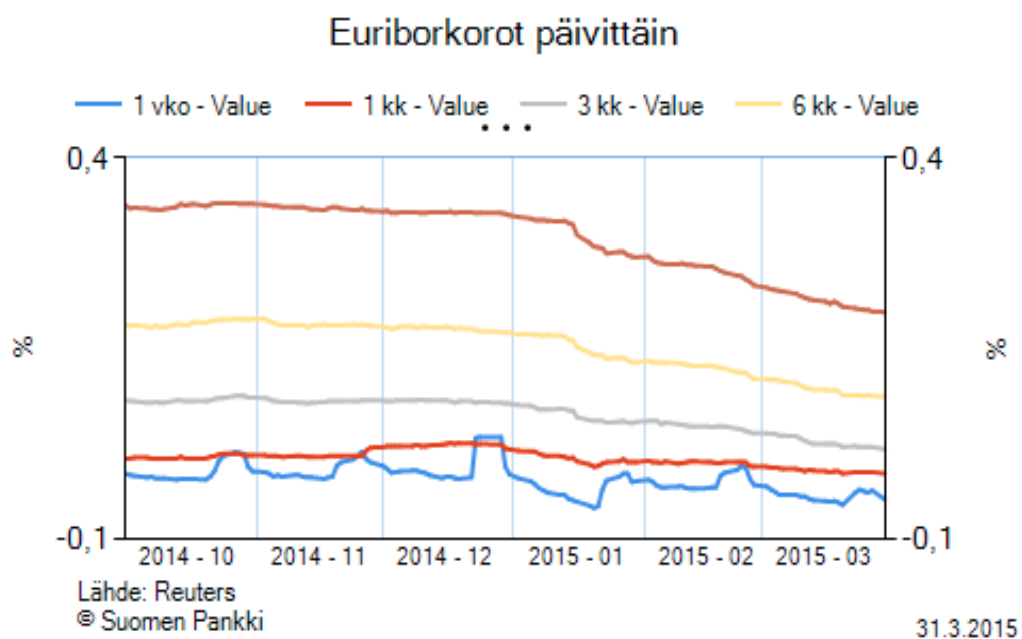
### 3.1.2 Euribor-korko

Euriborkorko on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko, joka muuttuu päivittäin. Euribor lyhenne tulee sanoista Euro Interbank Offered Rate. Tällä tavoin pankit lainaavat toisilta pankeilta rahaa euromääräisinä. (Asuntolaina.co www-sivut. 2015).

Euribor-koron voi sitoa 1,3,6 tai 12 kuukauden määräaikaan jolla aikavälillä korko tarkastetaan. Suosituimpia näistä ovat kuitenkin 6 – 12kuukauden euribor-korot. Pidempään ajanjaksoon sidotut euribor –korot ovat lyhyitä vakaampia vaihtoehtoja sillä korkotaso suhteutetaan pidempään aikajaksoon. Yleisin näistä viitekoroista on 12kk euribor –korko joka määräytyy kokonaisen vuoden korkotason mukaan. (Asuntolaina.org www-sivut. 2015). Euribor-koron suuruuteen vaikuttavat yleinen markkinatilanne sekä Euroopan keskuspankin päätös. Kun pankki myöntää lainan euribor-korolla lisää pankki siihen aina oman marginaalin joka toimii talletussuojarahana eli katteena pankin kantamalle vastuulle lainan riskeistä. Lainan marginaaliin palataan tarkemmin. (Asuntolainalaskuri.com www-sivut. 2015).

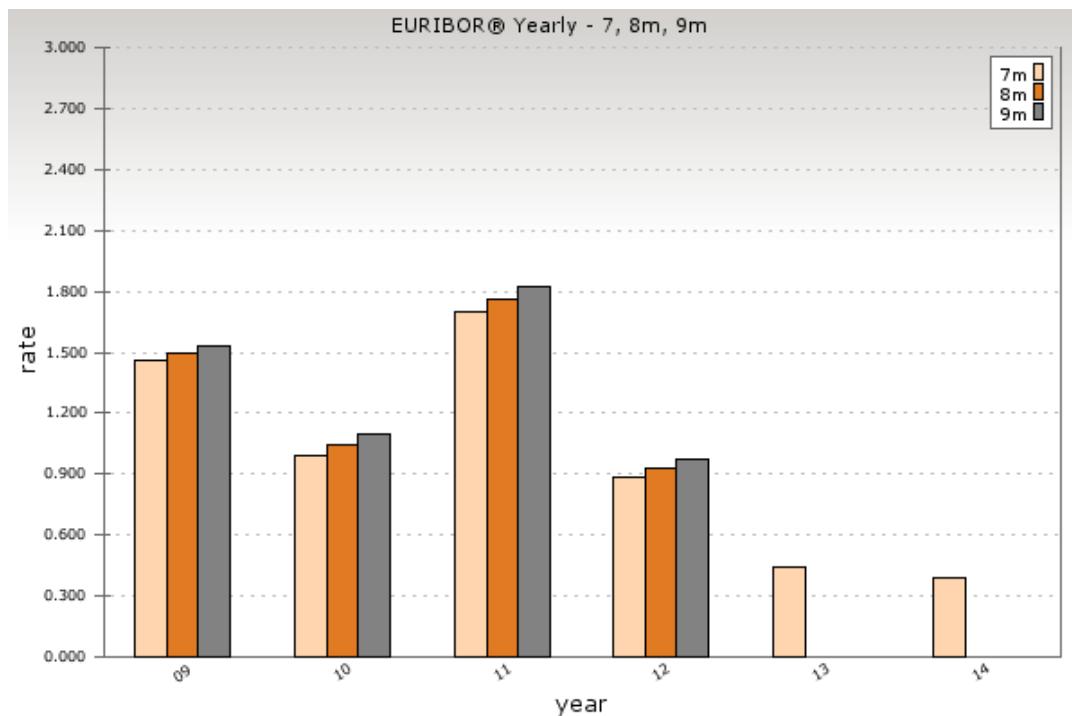
Euriborit lasketaan päivittäin kello 12.00 Suomen aikaa 1,2 ja 3 viikon sekä 1-12 kuukauden korkojaksoille. Euribor –paneelissa on mukana 34 pankkia. Euriborkorot lasketaan 34 mukana olevien pankin noteerauksista. Kyseisten 34 pankkien korkonoteerauksista 15% ylimmistä ja alimmista putoaa pois ja jäljelle jääneistä lasketaan keskiarvo. Euriborkorot julkaistaan aina kolmella desimaalilla. (Nordean www-sivut. 2015).

Euribor-korot päivittäin



Taulukko 2. Euriborkoron kehitys vuodesta 2014. (Suomen Pankki 2015)

### Euribor-korot vuosittain



Taulukko 3. Euriborkoron kehitys vuodesta 2009. (Euriborin www-sivut. 2015)

#### 3.1.3 Kiinteä-korko

Kiinteäkorkoinen asuntolaina on yksinkertaisin tapa suojautua markkinakorkojen nousulta. Asiakas voi sopia pankin kanssa ottaako kiinteänkoron koko laina-ajaksi vaiko vain osaksi aikaa. Näin asiakas säästyy korkojen nousun mukanaan tuomalta epävarmuudelta. Toisaalta taas kiinteäkorkoisen lainan korko on yleensä korkeampi kuin viitekorkoon sidotuissa lainoissa, eikä lainanottaja hyödy mahdollisesta korkotason laskusta. (Finanssivalvonnan www-sivut. 2015.)

Kiinteäkorko asetetaan pitkäksi ajaksi, yleensä 3, 5 tai 10 vuodeksi. Tänä aikana pankin kanssa sovittu korko ei muutu vaikka muut viitekorot nousisivat. Kiinteäkorko ei myöskään laske sovittuna ajanjaksona vaikka viitekorot laskisivat. Lainasta

maksetaan siis pankin kanssa sovittua korkoa koko kiinteän koron ajan, riippumatta korkotasojen vaihteluista. (Asuntolaina.co www-sivut. 2015.)

Laina-asiakas saattaa haluta maksaa lainansa pois esimerkiksi asuntonsa myynnin yhteydessä. Kiinteäkorkoisen lainan poismaksaminen on huomattavasti hankalampaa ja kalliimpaa kuin viitekorkoon sidotun lainan poismaksaminen. Pankille tulee korvata jäämättä saaneet korkotuotot. Tämän takia on hyvä selvittää lainan myöntävän pankin kanssa ennenaikaisen takaisinmaksun kustannuksista. (Finanssivalvonnan www-sivut. 2015.) Tämän johdosta sopivan viitekoron valinta on vaikeaa. Pitkä kiinteäkorko ei heilu korkojen noustessa, mutta on pitkässä juoksussa kalliimpi jos korkotaso pysyy matalalla. On kuitenkin mahdollista vaihtaa viitekorkoa kesken lainaajan ja siitä kannattaa neuvotella oman pankkinsa kanssa. (Asuntolaina.co www-sivut. 2015.)

## 3.2 Lainan lyhennystavat

Lainan lyhennystapoja on käytännössä valittavissa kolme erilaista. Lyhennystavat eroavat toisistaan siinä, kuinka nopeasti lainapääomaa lyhennetään ja miten lainan kokonaiskustannukset muuttuvat lainan viitekoron muuttuessa. (Finanssivalvonnan www-sivut. 2015). Tavallisimpia lyhennysmuotoja ovat annuiteetti- ja kiinteä tasalaina.

### 3.2.1 Tasalyhenteinen

Tasalyhenteisessä lainassa maksuerä muodostuu kiinteästä osuudesta pääoman lyhennystä sekä pääoman suuruuden mukaan muuttuvasta osasta korkoa. Kun lainan pääoma pienenee ajan kuluessa, koron euromääräkin pienenee ja maksuerät tulevat keveämmiksi. (Lainatieto.fi www-sivut. 2015). Tasalyhenteisessä maksuerässä lyhennyksen osuus on aina sama, mutta korkojen osuus muuttuu. Laina-aika ei kuitenkaan vaihtele vaan pysyy samana. Tasalyhenteisen hyötynä pidetään sitä, että se ly-

henee alusta alkaen nopeammin ja maksuerät pienenevät vähitellen laina-aikana. On kuitenkin hyvä muistaa, että kyseinen lyhennystapa on lainan alussa raskaampi hoitaa maksuerien ollessa korkeimmillaan. (Osuuspankin www-sivut. 2015).

Korkotason vaihtelut vaikuttavat lainan maksuihin. Jos viitekorko nousee, maksuerät suurenevät. Jos taas korkotaso laskee, maksut pienenevät. Osa joka lyhentää lainan pääomaa pysyy jatkuvasti samana. Tasalyhenteisellä lainanlyhennyksellä takaisinmaksu on alusta alkaen nopeassa vauhdissa. Erityisesti suurilla lainoilla tämä on usein edullisempi kuin esimerkiksi annuiteetilyhennys, sopii kuitenkin myös matalakorkoisille pienemmille lainoille. (Lainatieto.fi www-sivut. 2015).

### 3.2.2 Annuiteetti lyhennys

Tasaeräistä lainaa kutsutaan toiselta nimeltä annuiteetilainaksi. Lainan myöntämishetkellä kaikki lainan takaisinmaksuerät ovat yhtä suuria ja lainan takaisinmaksuaika on tarkalleen määritelty. (Lainatieto.fi www-sivut. 2015). Lainan takaisinmaksu tapahtuu samansuuruisina maksuerinä, jotka sisältävät sekä lainapääoman lyhennyksen että lainankorkokulut. Jos viitekorko muuttuu myös maksuerän suuruus muuttuu. Laina-aika pysyy muuttumattomana. (Finanssivalvonnan www-sivut. 2015).

Jos lainan viitekorkona käytetään esimerkiksi 12 kuukauden euriborkorkoa, lainan korko tarkistetaan kerran vuodessa. Jos viitekorko on kuuden kuukauden euribor tarkastetaan korkoa puolen vuoden välein. Kun viitekorko muuttuu, lasketaan annuiteetilainalle uudet maksuerät jäljellä olevalle laina-ajalle. Tarkoittaa sitä, että uusi maksuerä kattaa sekä lainapääoman että korkokulut. Eli kun viitekorko muuttuu myös maksuerän suuruus muuttuu. Laina-aika pysyy kuitenkin muuttumattomana. (Finanssivalvonnan www-sivut. 2015). Annuiteetti lainassa lyhennyksen osuus pääomasta on aluksi pieni. Se kuitenkin kasvaa laina-ajan kuluessa kun pääoma lyhenee ja samalla siihen liitetyn koron osuus pienenee. Alussa takaisinmaksussa suurin osa kuuluu korkoihin. Sopii sellaiselle lainanottajalle joka haluaa tietää takaisinmaksuajan tarkalleen etukäteen ja jonka maksukyky kestää mahdollisten korkojen nousun. (Lainatieto.fi www-sivut. 2015).

### 3.2.3 Kiinteä tasaerä

Kiinteä tasaerälyhennys on nimensä mukaisesti kiinteä eli lyhennykset ovat aina eumääräisesti yhtä suuria. Lyhennys sisältää sekä lainapääoman lyhennyksen että lainan korkokulut. Jos lainan viitekorko muuttuu, maksuerä ei muutu mutta lainan takaisinmaksuaika muuttuu. (Finanssivalvonnan www-sivut. 2015).

Viitekoron pysyessä ennallaan maksuerät pysyvät samana. Viitekoron muuttuessa maksuerä pysyy myös samana, mutta koron muuttumisen seurauksena laina-aika muuttuu. Laina-aika pitenee, jos korot nousevat ja lyhenee jos korot laskevat. Jos oletetaan korkojen nousevan voidaan myös sopia, että laina-ajan pitenemisen sijasta koko jäljellä oleva laina maksetaan viimeisessä erässä. (Finanssivalvonnan www-sivut. 2015).

Vaarana kiinteässä tasaerässä on se, että jos korot nousevat paljon, lainan pääoma ei enää lyhene vaan maksuerät kattavat pelkät lainan korot. Jos näin tapahtuu myös laina-aika saattaa venyä kohtuuttoman pitkäksi. Pankit kuitenkin vaativat, että maksuerän tulee aina kattaa korkojen määrä. (Lainatieto.fi www-sivut. 2015). Esimerkiksi jos lainan korko on kovin alhaalla lainaa nostettaessa voi korkojen nousu laina-aikana pidentää laina-aikaa liian pitkäksi ja aiheuttaa sen, että lainan pääoma ei lyhene. Tällaisessa tapauksessa on hyvä ottaa yhteys omaan pankkiinsa ja sopia uudesta lyhennyssuunnitelmasta. (Nordean www-sivut. 2015).

## Tasaerälainan lyhentyminen.

Tasaerälaina, kun korko nousee 3 vuoden kuluttua 3 prosenttiyksiköllä

Sopimuskorko	Kk-erä	Lainapääoma 3. vuoden lopus- sa	Toteutunut korko 4. vuodesta lähti- en	Maksettava tasauserä*	Uusi laina-aika yhteen- sä**
2 %	423,85 €	90 466 €	5 %	67 978 €	47 v 2 kk
3 %	474,21 €	91 565 €	6 %	82 615 €	59 v 3 kk
4 %	527,84 €	92 574 €	7 %	100 179 €	∞
5 %	584,59 €	93 494 €	8 %	121 227 €	∞
6 %	644,30 €	94 324 €	9 %	146 420 €	∞

Taulukko 4. Esimerkki tasaerälainan lyhentymisestä. (Finanssivalvonnan [www-sivut](http://www.suomenvalvonta.fi). 2015)

### 3.2.4 Lyhennysvapaa

Keväällä 2015 pankit Suomessa tarjosivat asiakkailleen 12 kuukauden lyhennysvapaa ilman ylimääräisiä veloituksia keinona talouden elvyttämiseen. Myös niin että lainan marginaali ei tulisi nousemaan. Pankkien tarkoituksena oli että raha joka normaalisti menisi lainanlyhennykseen tulisi tässä tapauksessa kulutukseen. Lyhennysvapaa omasta mielestäni on hyvä sellaisille asiakkaille jotka ovat jo maksaneet lainastaan puolet eikä niille jotka ovat vasta lainan ottaneet. Syynä mielipiteeseeni pidän sitä että lainan alussa lainaa kannattaa lyhentää mahdollisimman paljon. Sitä kun ei tiedä jos sairastuu vakavasti, joutuu työkyvyttömäksi tai menettää työpaikkansa. Lyhennysvapaa ei mielestäni ole perusteltua kuin kahdessa tilanteessa. Toinen on se että elämäntilanteessa on tapahtunut muutos jonka vuoksi oma elämä ja talous on järjesteltävä uudestaan. Esimerkiksi vakava sairastuminen. Toinen on se, että asunto-laina-asiakas pystyy sijoittamaan tuon normaalisti lainanlyhennykseen menneen määrän paremmin tuottavasti, kuin mitä pankille maksettu korko olisi. Vuoden lyhennysvapaa aikana asiakas suostuu vapaaehtoisesti maksamaan yhden vuoden ylimääräisen koron lainan myöntäneelle pankille.



Esimerkki lainan lyhennysvapaasta.

## LAINAESIMERKKI



Taulukko 5. Esimerkki lainan lyhennysvapaasta. (yle.fi, WWW-sivut, 2015)

### 3.3 Ensiasunnon ostoon liittyvät tuet sekä hyödyt

ASP eli asuntosäästö- ja tukijärjestelmä on tarkoitettu 18-39-vuotiaille ensimmäisen oman asunnon ostamiseen. Asunnon hankkijan pitää ensin tehdä pankin kanssa ASP-säästösopimus ja avata ASP-säästötili. (valtionkonttorin www-sivut, 2015). ASP-sopimuksen voi tehdä henkilö joka ei ole omistanut 50% tai enempää asunnosta.

Myös verottajalla on helpotuksia ensiasunnon ostajaa varten. Näitä etuja on kaksi joista muut asunnonostajat eivät pääse täysimääräisesti nauttimaan. (ovikoodi.fi, www-sivut, 2015). Ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoverosta jos ei ole ennen omistanut asunnosta 50% tai yli. Asunnon hinnasta riippuen tässä voi säästää tuhansia euroja. Jos ensiasunto on asunto-osakeyhtiöstä niin etu on 2% ja taas kiinteistö kaupan osalta etu on 4%. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa siinä tapauksessa jos ostaja on 18-39-vuotias kaupantekohetkellä, ei ole omistanut asunto-osakeyhtiöstä tai kiinteistöstä yli 50% tai kun kaupan kohteena oleva asunto tulee ostajan vakituiseen asuinkäyttöön. Toinen verottajan myöntämä helpotus on asuntolainan korkojen verovähennysoikeus. Ensiasuntoa varten otetun lainan koroista voi saada verotuksessa normaalia suuremman vähennyksen. Normaali käytäntö vuonna 2015 on 19,5% maksetuista koroista. (veronmaksajien www-sivut, 2015.) Ensiasun-

nosta vähennyskelpoista on 65% asuntolainan koroista kuten muillakin asunnonomistajilla, mutta verovähennyksessä saatava hyöty on 20,8% maksetuista koroista. (veronmaksajien www-sivut, 2015).

Valtio tukee nuoria ensiasunnon ostajia siis eri tavoin ja näistä merkittävimpanä pidän koronvähennysetua sekä valtiontakausta. Muita etuja ovat varainsiirtoverovapaus sekä ASP-järjestelmä.

### 3.3.1 ASP Korkotuki ensiasuntoon eli ASP- järjestelmä

ASP-järjestelmä on erityisesti ensiasunnon ostajalle räätälöity vaihtoehto. ASP tulee sanoista Asuntosäästöpalkkio, joka on valtion luoma ja pyrkii kannustamaan nuoria 18-39-vuotiaita ensiasunnon hankintaan. 18-39 –vuotias voi perustaa itsellensä ASP-tilin ja aloittaa säästämisen. (Ovikoodi.fi www-sivut, 2015.) Omasäästöosuuden tulee olla 10% tulevaisuudessa ostettavan asunnon hinnasta. Tähän säästöosuuteen laskeaan myös pankin maksama talletuskorko ja lisäkorko. ASP-tilille on tehtävä 150 - 3000 euron määräisiä talletuksia vähintään kahdeksana kalenteri vuosineljänneksenä. (Valtiokonttorin www-sivut, 2015.) Eli kerran kolmessa kuukaudessa pitää tallettaa tilille rahasumma 150euron ja 3000euron väliltä. Korko joka ASP-tilille maksetaan on 1% ja pankin kanssa johon tili on perustettu voidaan sopia lisäkorosta 2-4%. Tilille maksettava korko 1% sekä pankin maksama lisäkorko ovat verovapaita.

Sopimusta tehtäessä tulee huomioida, että asunto voidaan hankkia kun vähintään neljänä kalenteri vuosineljänneksenä sopimuksen mukaisista eristä on talletettu. Täällaisesta väliaikaisesta rahoituksesta on sovittava erikseen pankin kanssa. Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai ostettavasta omakotitalosta on ostettava vähintään puolet eli 50%. Talletuksen aloittamisen jälkeen säästötavoitetta (esim 150euroa joka vuosineljännes) voidaan tarkistaa ja kahden eri henkilön sopimukset voidaan yhdistää. Tämän lisäksi laina voidaan ottaa toisesta pankista missä ASP-säästäminen on aloitettu. Sopimus purkautuu siinä tapauksessa jos tilillä olevia varoja nostetaan tai asunto hankitaan ennenaikaisesti. (Ympäristöhallinnon www-sivut, 2015).

Niin sanotulla ASP-lainalla, kuten millä tahansa muulla lainalla on ehtonsa. Laina-aika voi olla enintään 25 vuotta ja lainan suuruus saa olla enintään 90% asunnon hinnasta. ASP-tilin tarkoituksena onkin säästää 10% ostettavan asunnon hinnasta. Lainan korosta tulee sopia pankin kanssa. Lainalle voi saada rajoitetun valtioneuvoston johon palaamme seuraavassa kappaleessa. (Valtiokonttorin www-sivut, 2015). Korkotukilainalle on määritelty enimmäismäärät asunnon sijaintikunnan mukaisesti:

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

Korkotuen suuruus on 70% ensimmäiseltä 10 lainavuodelta korkotukilainasta perittävistä vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8% lainan jäljellä olevasta pääomasta. (Ympäristöhallinnon www-sivut, 2015).

### 3.3.2 Valtioneuvoston takaus

Valtioneuvoston takaus myönnetään omistusasuntolainaan ja sen voi saada yksityishenkilö joka ostaa asunnosta vähintään 50%. Takauksen edellytyksenä on myös se, että asunto tulee olla henkilön tai hänen perheensä vakituinen asunto. Omistusasuntolainaan on tarkoitettu asuinhuoneiston hankintaan, kuten rivitalo asunto tai kerrostalo asunto. Sitä voi hakea myös omakotitalon rakentamista varten tai sen hankintaan. (Valtioneuvoston www-sivut, 2015).

Takaus myönnetään lainan myöntävässä pankissa asuntolainpäättäjän yhteydessä. Valtioneuvoston takauksesta ei tarvitse erikseen hakea tai anoa eikä sille ole tulo- tai varallisuusrajoja. Sen saamiseksi riittää, että pankki ja lainansaaja sopivat takauksen liittämiseksi asuntolainaan. Valtioneuvoston takaus on kuitenkin toissijainen vakuus jos asunnon realisointihinnalla ei saataisi katettua pankin lainasaatavia. Siinä tapauksessa valtio maksaa pankille lainamukaisen takauskorvauksen. (Valtioneuvoston www-sivut, 2015).

Valtion takaaman asuntolainan määrä voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Takauksen osuus on kuitenkin enintään 20 prosenttia omistusasuntolainasta ja kuitenkin enintään 50 000 euroa asuntoa kohden. Laina-aika voi olla enin-

tään 25 vuotta. ASP-säästämisen avulla hankitun asunnon lainoituksessa valtion takaama lainamäärä voi olla 90 prosenttia asunnon hinnasta. Kuitenkin enintään 50 000 euroa. Valtiontakauksesta peritään myös lainan myöntämisen yhteydessä takausmaksu. Maksun suuruus on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. ASP-korkotukilainasta takausmaksua ei kuitenkaan peritä. (valtiokonttorin www-sivut, 2015).

Esimerkki takausmaksusta:

Asunnon hankintahinta	100 000€
Omistusasuntolaina 85 % asunnon hinnasta	85 000 €
Valtiontakauksen määrä enint. 20 % asuntolainasta	17 000 €
Takausmaksu 2,5 % * 17 000 €	425 €

Taulukko 6. Esimerkki valtiontakauksen takausmaksusta. (Valtiokonttorin www-sivut, 2015).

### 3.3.3 Korkotuki ASP-lainalle

Laina-ajan maksimipituus on 25 vuotta ja lyhennystapa on sovittavissa pankin kanssa. Valtionkonttori maksaa korkotukea ASP-lainalle 10 vuotta lainan nostamisesta. Korkotuen aikana lyhennysvapaata lainalle voi olla enintään 2 vuotta ja jos ASP-lainan haluaa maksaa ennaikaisesti takaisin tulee siitä sopia lainan myöntäneen pankin kanssa. (valtiokonttorin www-sivut, 2015).

ASP-lainan koron ollessa alle 3,8 prosenttia, lainansaaja maksaa koron kokonaisuudessaan itse. Jos korko ylittää tuon 3,8 prosenttia valtio tukee lainansaajaa maksamalla korkotukea 70% siitä osasta joka ylittää 3,8 prosenttia. Korkotuki on kanavoitu siten että lainan myöntänyt pankki laskuttaa lainansaajalta korkoa, josta on jo vähennetty valtion maksama osuus. Korkotuki maksetaan lainan eräpäivinä kaksi kertaa vuodessa. ASP-etujen saaminen edellyttää siis sen, että asunto on lainansaajan vakituksessa asumiskäytössä. Asunnon voi kuitenkin väliaikaisesti vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi jos ASP-lainansaajalla on perusteltu syy muutolle, kuten opiskelut tai työpaikka toisella paikkakunnalla. Asunnon vuokraamisesta tulee ilmoittaa kirjallisesti asunnon sijaintikunnan asuntoviranomaiselle. Asunnon voi myös myydä rajoituksetta ja tarvittaessa tilalle voi hankkia uuden omistusasunnon. Valtion myöntämän

korkotuen jatkuminen edellyttää kuitenkin sen, että uusi asunto ostetaan kohtuullisessa ajassa vanhan myymisestä ja jäljellä oleva korkotukilaina käytetään uuden asunnon rahoittamiseen. (valtiokonttorin www-sivut, 2015.)

### 3.4 Lainan vakuudet

Asuntolainan vakuudeksi edellytetään yleensä hankittavaa asuntoa. Vakuus on tällöin joko asunto-osakkeen osakekirja, joka annetaan pankin haltuun tai kiinteistön käräjäoikeudessa vahvistetut panttikirjat. (Danske Bankin www-sivut, 2015).

Asuntolainan vakuutena tavallisesti olevan asunnon vakuusarvo on yleensä enintään noin 70 prosenttia asunnon arvosta. Omakotitalon vakuusarvo on noin 60 prosenttia. Lainan lisävakuudeksi käyvät tietysti myös muu reaaliomaisuus tai erilaiset arvopaperit. Myös takausten käyttö on mahdollista. Yleisin käytäntö lainan takaajina on lähisukulaiset. (Tuhkanen, 2006, 264.)

Asuntolainan mahdollista vakuusvajausta voi täydentää edellä mainitsemani valtion takauksella, sillä valtio tukee omistusasunnon ostajia. Lainalle käypiä muita vakuuksia on mm. käteistalletukset, sijoitusrahastot, pörssiosakkeet tai arvopaperit. Pörssiomaisuuden vakuusarvo on noin 50-60 prosenttia, osakerahastot ja erityisesti korkorahastot lähentelevät jopa 80 prosentin vakuusarvoa. Valtion obligaatioista vakuudeksi kelpaa 90 prosenttia ja käteistalletuksien vakuusarvo on jopa 100 prosenttia. Vakuudeksi kelpaavat myös mahdollisesti omistuksessa olevat metsäpalstat ja tonttimaat. Myös kesämökin voi hyväksyttää asuntolainan vakuudeksi. (Laki24.fi, www-sivut. 2015).

Lainan myöntämiseksi pankki vaatii siis poikkeuksetta lainanhakijalta vakuuden lainansa varten. Tällä tavoin pankki varmistaa lainan takaisinmaksun velalliselta. Tärkein tekijä lainansaantiin on kuitenkin aina lainanhakijan maksukyky. Vakuus ei ole siis yksin tae lainansaannista. Lainan käyttötarkoitus ja lainaehdot ovat lainansaantiin vaikuttavia tekijöitä. Yleisin lainaan liitetty vakuus on asuntokaupan kohde eli joko

asunto-osake tai kiinteistö. Nämä molemmat ovat reaalivakuuksia. Vakuudet jaetaan kahteen eri luokkaan. On reaalivakuuksia ja henkilövakuuksia. Yleisin henkilövakuus on toisen henkilön antama takaus, jossa takaaja joka on yleisin lähisukulainen on sitoutunut pankille vastuuseen päävelallisen velasta. (Kontkanen, E. 2011. 150-157.)

### 3.5 Taloyhtiölaina

Suomen rakennuskanta on vanhenemassa kovaa vauhtia ja erityisesti kerrostaloissa ja rivitaloissa tehdään remontteja suurin piirtein kymmenen vuoden välein. Kalleimpia näistä ovat putkiremontit sekä peruskorjaukset. Hinta voi olla tuhansia euroja neliöltä. Taloyhtiössä asuttaessa taloyhtiö tekee lainahakemuksen pankkiin ja hakee lainaa yhtiölainana. Lainaa osakkaat eli asunto-osakeyhtiön asukkaat lyhentävät pois kuukausittain rahoitusvastikkeena normaalin maksettavan vastikkeen lisänä. Rahoitusvastikkeen koko riippuu omistetun asunnon neliömäärästä. Vakuutena lainoissa käytetään kiinteistökiinnityksiä. Taloyhtiölaina on käytännössä yrityslaina ja niin pankitkin siihen suhtautuvat. Tarkoittaa siis sitä, että laina-aika on lyhyempi kuin normaalissa asuntolainassa ja kokonaiskorot ovat asuntolainoja korkeampia. (uusilaina.fi, www-sivut, 2015.)

Taloyhtiön lainan oman osuuden voi maksaa pois asuntoa ostettaessa henkilökohtaisella asuntolainalla, joka on suositeltavaa jos ei osta asuntoa sijoitus mielessä ja ei itse asu asunnossa. Syy on se että normaalin asuntolainan saa pankista paremmin ehdoin ja halvemmalla. Myöskään rahoitusvastiketta eli yhtiölainaa ei voi vähentää verotuksessa. Oma asuntolaina on myös joustavampi kuin taloyhtiölaina. Taloyhtiölainaan ei saa lyhennysvapaita vaan erä on aina kiinteä kerran kuussa maksettava. On myös mahdollista, että pankki ei myönnä henkilökohtaista asuntolainaa liian pienien tulojen takia tai luottotietojen menetyksen vuoksi. Tällöin vaihtoehdot ovat vähissä ja ei käytännössä jää muuta vaihtoehtoa kuin lyhentää taloyhtiölainaa. (uusilaina.fi, www-sivut, 2015).

Asuntohuoneistojen myynti-ilmoitukset saattavat näyttää joidenkin mielestä houkuttelevilta, kun huoneistojen ilmoitettu hinta on velaton. Tämän päälle tulee kuitenkin

maksettavaksi rahoitusvastike ja normaali vastike. Kun laina on otettu omiin nimiin asuntolainana niin myynti-ilmoituksessa oleva hinta on huomattavasti korkeampi. Joitakin ostajia alempi asunnon kauppahinta mahdollisesti houkuttelee. Tällä tavoin saatetaan johtaa myös harhaan nuoria asunnonostajia jotka eivät ymmärrä rahoitusvastikkeen merkitystä. Taloyhtiölainan houkuttelevuus on kuitenkin menettänyt merkitystään varainsiirtoveron uudistuksen takia. Aiemmin yhtiölainaa ei ole otettu huomioon laskettaessa asunto-osakkeiden varainsiirtoveroa, vaan vero maksettiin tuolloin asunnon kauppahinnasta. Varainsiirtoveroon tehdyn uudistuksen myötä se lasketaan asunnon velattomasta hinnasta, johon myös yhtiölainaosuuskin kuuluu. Tämä on myös laskenut yhtiölainojen suosittavuutta. (taloussanomien www-sivut, 2015.)

## 4 ASUNTOKAUPAN VEROTUS

### 4.1 Asumisen verotuksesta

Omistusasunto on useimpien kotitalouksien ylivoimaisesti tärkein yksittäinen varallisuuserä: Noin 60 prosentilla suomalaisista kotitalouksista on vähintään puolet yksityisestä nettovarallisuudesta kiinni omassa asunnossa. Samalla asuminen on myös tärkeä osa kotitalouksien kulutusta: Asumismenot ovat keskimäärin noin neljäsosa kotitalouksien kulutusmenoista. Asumisen verotus on siten tärkeä kysymys sekä kotitalouksien että koko julkisen talouden kannalta. ( Määttänen, 2009, 79).

”Verotus vaikuttaa asuntokauppaan ja omistamiseen keskeisesti omaisuutta hankittaessa, sen omistusaikana sekä edelleen omaisuutta luovuttaessa. (Kasso, 2010, 321.)

### 4.2 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan kiinteistön ja arvopaperin, kuten asunto-osakkeen kaupan yhteydessä. Myös oman vakituisen asunnon hankinnasta maksetaan varainsiirtovero, lukuun ottamatta käsitlemääni ensiasuntoa. (Huolman-Lakari, 2012, 11).

Varainsiirtoveroa maksetaan valtiolle kiinteistön osto hinnasta 4 prosenttia ja arvopaperin luovutuksesta 2 prosenttia kauppahinnasta. Varainsiirtoveron maksaa luovutuksen saaja eli esimerkiksi asunnon ostaja. Verovelvollinen asunto tai kiinteistö kaupassa on asunnon ostaja. Varainsiirtoveroa maksetaan ainoastaan kiinteistön tai arvopaperin vastikkeellisesta luovutuksesta. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kaupasta suoritetaan arvopaperin varainsiirtovero. (Huolman-Lakari, 2012, 12-14.)

Varainsiirtoverolakiin tuli muutos 1.1.2013 joka koski muun muassa yhtiölainausuuksia. Ennen vuotta 2013 asunnon myyntihinnasta maksettiin varainsiirtovero eikä otettu huomioon jos taloyhtiöllä oli lainaa. Nykyään varainsiirtovero maksetaan asunnon velattomasta hinnasta. (Verohallinnon www-sivut, 2015).

Varainsiirtoveron suorittamisajankohtaan vaikuttaa se, onko kyseessä uuden asunto-osakkeen kauppa vai kiinteistövälittäjän kautta tehty asunto-osakkeen kauppa. (Huolman-Lakari, 2012, 13). Yksityishenkilöiden kesken tapahtuvissa asunto-osakkeiden kaupoissa varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Omistusoikeuden siirtymisellä ei tässä kohtaa ole merkitystä. Kiinteistövälittäjän välityksellä tehty kauppa joka on yleisempää kiinteistövälittäjän on annettava todistus peritystä varainsiirtoverosta ostajalle luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä. Kiinteistön ja arvopaperin varainsiirtoverosta on vastuussa ostaja. (Huolman-Lakari, 2012, 14.)

Ensiasunnon ostajalla on varainsiirtoverovapaus tietyin edellytyksin. Verovelvollisen tulee hankkia asunnosta tai asuinhuoneistosta vähintään puolet. Ensiasunnon ostajan tulee käyttää asuntoa omana vakituiseana asuntonaan. Hän ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista. Ostajan tulee olla täyttänyt 18 vuotta mutta ei saa olla 40 vuotta täyttänyt. (Huolman-Lakari, 2012, 24.)



#### 4.2.1 Varainsiirtovero kiinteistön kaupassa

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä tilaa tai tonttia, kuten omakotitaloa. Kiinteistön määräosalla tarkoitetaan tietyn murtoluvun osoittamaa osuutta kiinteistöstä. Esimerkiksi määräosa on kiinteistön kauppakirjassa määritelty kohde:  $\frac{1}{2}$  kiinteistöstä. Usein aviopuolisot ostavat omakotitalokiinteistön määräosin. (Huolman-Lakari, 2012, 15). Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen ja osuudet. Tontilla tarkoitetaan sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Kiinteistön varainsiirtovero maksetaan rakennuksen ja maapohjan kauppahinnasta ja asunto-osakkeen varainsiirtovero osakkeiden kauppahinnasta. Vaikka kiinteistö myytäisiin irtaimistoinen, irtaimiston osuudesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa koska se ei ole varainsiirtoveron alainen. (Huolman-Lakari, 2012, 15-19.)

#### 4.3 Korkovähennys

Asuntolainan korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista joita ovat muun ohessa korkotulo, osinkotulo, vuokratulo, henkivakuutuksen tuotto ja metsätalouden pääomatulo. Mikäli pääomatuloja ei ole lainkaan, asuntolainan korot vähennetään alijäämähyvityksen kautta ansiotuloista menevistä veroista. Verohyöty asuntolainan koroista alijäämähyvityksen kautta oli vuonna 2013 24 prosenttia ja vuonna 2014 22,5 prosenttia. (Huolman-Lakari, 2012, 73). Ensiasunnon hankintaan otetun asuntovelan koroista alijäämähyvitys on 32 prosenttia. Alijäämähyvityksen korotus ensiasunnon hankintaan otetun velan koron perusteella myönnetään enintään käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä sitä seuraavalta vuodelta. (Huolman-Lakari, 2012, 80).

## 5 TUTKIMUSTULOKSET

### 5.1 Teemahaastattelu

Haastattelu on yksi tiedonhankinnan perusmuodoista. Haastattelu menetelmänä on hyvin joustava ja se soveltuu monenlaisiin tarkoituksiin. Haastattelua voidaan käyttää lähes kaikkialla ja sen avulla voidaan saada syvällistä tietoa. (Hirsjärvi & Hurme, 2001, 11.) Halusin työssäni kuulla ihmisten mielipiteitä, kerätä tietoa, käsityksiä ja uskomuksia ensiasunnon ostosta ja nuorten tietämyksestä asioista. Haastattelun avulla minun oli helpompi luonnollisesti keskustella haastateltavien kanssa ja kysyä perusteita heidän toimilleen, mielipiteilleen ja tietämykselleen. Haastattelu oli metodi, jonka koin miellyttäväksi tavaksi kerätä tietoa ja uskon sen olleen miellyttävämpää myös haastateltaville kuin esimerkiksi sähköpostilla lähetettävä kyselypohja kysymyksineen.

Tutkimusongelma selveni minulle noin kaksi vuotta sitten, kun aloin etsimään itseleni ensimmäistä omistusasuntoa ja törmäsin omaan tietämättömyyteeni. Olin jo tuolloin työskennellyt Pohjoismaissa toimivan pankin palveluksessa ja työssäni huomasin muidenkin ikäisteni nuorten tietämättömyyden. Minulla oli siis alustava tutkimusongelma. Tutkimusmenetelmäksi valikoitui laadullinen haastattelututkimus, koska haastattelussa ollaan suorassa kielellisessä vuorovaikutuksessa tutkittavan kanssa ja se tuntui minulle luontevimmalta sekä työn kannalta parhaalta mahdolliselta tavalta saada tuloksia. Teemahaastattelun avulla saadaan pienellä otannalla kattavasti esille haastateltavien erilaiset näkökulmat ensiasunnon ostoon.

Teemahaastattelun perusteella oli tarkoitus selvittää, mitä nuoren tulisi tietää erilaisista rahoitusmahdollisuuksista asuntoa ostettaessa. Haastattelulla on myös suuremmat mahdollisuudet motivoida haastateltavia kuin lomaketutkimuksessa. Haastatteleamalla pystyn säätelemään aiheiden järjestystä ja minulla on enemmän mahdollisuuksia tulkita kysymyksiä ja vaatia täsmennyksiä. Ihminen on tutkimuksessa merkityksiä luova ja aktiivinen osapuoli. (Hirsjärvi & Hurme, 2001, 35).

## 5.2 Asiantuntijoiden näkemykset

Olen haastatellut eri pankkien työntekijöitä, jotka käsittelevät asuntolainoja päivittäisessä työssään ja kohtaavat siellä myös paljon ensiasunnon ostajia sekä potentiaalisia ensiasunnon ostajia. Kaikilla heistä oli hyvin yhtenevät näkemykset nuorten tietämyksestä sekä riskienhallinnasta. Työn nimi ”mitä ensiasuntoa ostavan nuoren tulisi tietää erilaisista rahoitusmahdollisuuksista” oli tietenkin tärkein kysymys, johon halusin vastauksen. En kuitenkaan esittänyt kysymystä suoraan sellaisenaan vaan johdattelin haastatteluja haluamaani suuntaan ja sain myös omaa näkemystäni tukevia lausuntoja.

Pankeissa asuntolainanmyönnön parissa työskentelevien rahoitusasiantuntijoiden mielestä nuorten omarahoitusosuus ensiasuntoa tarvittavaa lainaa varten on harvoin kunnossa. Yhtenä syynä pidettiin sitä, että asuntoa ostavat nuoret ovat iältään vielä niin nuoria etteivät ole ehtineet olemaan työelämässä pitkään ja eivät sitä kautta ole pystyneet kerryttämään säästöjä asuntoa varten. Asiantuntijoiden mukaan lainaa varten tarvitaan vanhempien apua lainan saamiseksi esimerkiksi henkilötakauksen tai vakuuden muodossa.

Vaikka omarahoitusosuus ei pääsääntöisesti ole kunnossa niin noin 18-39-vuotiaat nuoret ovat valveutuneita omasta maksukyvystään; eivät kuitenkaan riskienhallinnastaan. Rahoitusasiantuntijoiden mukaan nuoret ovat pääsääntöisesti aina miettineet omaa maksukykyään. Yleensä nuorilla on mielessään summa jonka he ovat valmiita lyhentämään kerran kuukaudessa. Eli he ovat miettineet paljonko elämisen jälkeen olisi vielä mahdollista lyhentää lainaa. Lainanlyhennyksen määrä on suurin piirtein sama mitä nuori on tottunut maksamaan vuokraa kuukaudessa vuokra-asunnostaan. Riskienhallinnasta nuorilla on heikko käsitys esimerkiksi siitä kuinka pitkäksi aikaa lainan voi saada ja kuinka pitkä aika 25-vuotta todellisuudessa on lyhentää lainaa joka kuukausi. Nuori pitää itseään vielä ”kuolemattomana” ja unohdetaan mahdollinen työttömäksi joutuminen tai sairastuminen vakavasti. Korkojen mahdollinen nousu on unohtunut täysin. Tähän vaikutusta paljon yleisellä taloustilanteella ja historian alhaisimmilla koroilla. Halutaan unohtaa se tosiasia, että korot voivat tulevaisuudessa nousta ja todennäköisesti näin tapahtuukin. Ei ole myöskään mietitty sitä jos lainan mahdollinen toinen osapuoli jää työttömäksi tai pahimmassa tapauksessa menehtyy.

Ei olla halukkaita ottamaan lainalla takaisinmaksuturvaa tai henkivakuutusta. Voidaan todeta, että nuoret eivät siis halua kohdata takaiskuja eivätkä myöskään ole valmiita niihin. Riskienhallinnan haastatteluista haluaisin nostaa esiin yhden esimerkin. Nuori on valmis ottamaan 100 000 euroa lainaa ja haluaa lyhentää sitä 300 euroa kuukaudessa. Laina-ajasta kysyttäessä ei ole kuitenkaan mitään käsitystä ja 20 vuotta tuntuu ikuisuudelta koska nuori on vasta elänyt sen verran. 100 000 euron laina ja 20 vuoden laina-aika ilman mitään korkokuluja tarkoittaisi karkeasti yli 416 euron lyhennystä kuukaudessa. Tämä yhtenä esimerkkinä nuorten tietämyksestä.

Ensiasuntoa ostavien nuorten lainat tai laina-ajat eivät eroa muille myönnettävistä lainoista. Maksuajat pysyvät samoina kuin muillekin myönnettävät lainat ja lyhennystavat ovat samoja. Asiantuntijoiden näkemykset yleisimmistä laina-ajoista olivat 20-25 vuotta. Vaikka myönnettävät lainat ovat pitkälti samanlaisia, oli kyseessä sitten ”normaali” asuntolaina tai ensiasuntoa varten myönnettävä asuntolaina, nuorten tietämys erilaisista lyhennystavoista, viitekoroista tai marginaaleista ovat huonoja. Termistö on ensinnäkin uutta ja asioita ei ole opetettu eri opinahjoissa. Varainsiirtoveron hyöty on monella tiedossa, että sitä ei tarvitse maksaa. Lainankorkojen verovähennysoikeus taas ei ole. Marginaali sanan nuoret ovat kuulleet vanhemmilta ikätovereiltaan tai vanhemmiltaan ja se on terminä tutumpi kuin esimerkiksi viitekorko tai tasaerälyhennys. Asiantuntijat kuitenkin painottavat, että he käyvät termistöä läpi lainaneuvotteluissa ja pyrkivät omalla osaamisellaan opettaa nuoria lyhennyksistä ja lainan koroista. Asiantuntijoiden näkemys oli, että osaa kiinnostaa laina-aika ja osaa kuukausi erä. Lainan kokonaiskorko kiinnostaa kaikkia.

Asp-tili ja säästämismuoto on suunniteltu nimenomaisesti nuorille, mutta asiantuntijoiden mukaan nuoret kuitenkin tietävät tilin hyödyistä liian vähän, jos ollenkaan. Yhtenä esimerkkinä haastatteluissa tuli esille, että nuoret eivät ymmärrä koroista puhuttaessa tai lainaehdoista ja se, että muuta vakuutta lainalle ei tarvita jos asp-laina toteutuu 100%:sti. Asp-tili on kuitenkin asiantuntijoiden mukaan suosiossa ja myös vanhemmat ovat pyytäneet lastensa alkamaan säästämään asp-tiliä tai ovat tehneet sen lastensa puolesta.

Nuoret alkavat heti lyhentämään lainaansa ja eivät halua lainalle lyhennysvapaata. Tietämys lyhennysvapaasta nuorilla kuitenkin on koska asia sai paljon median huo-

miota keväällä 2015, kun pankit kilpailivat keskenään lyhennysvapaiden myöntämisestä ja halusivat tällä osallistua Suomen yleisen taloustilanteen nostamiseen. Pankkien tarkoituksena oli, että asuntolaina asiakkailta jäisi enemmän rahaa kulutukseen eikä kaikki menisi lainan lyhennykseen. Asiantuntijoiden näkemys oli kuitenkin se, että lainaa olisi hyvä alkaa lyhentämään heti kun korot ovat alhaalla ja lähitulevaisuudessa nousua koroille ei ole näkyvissä. Nuori oppisi heti elämään lainan kanssa, kun lyhennys alkaisi menemään tililtä ja olisi helpompi arvioida paljonko rahaa jää muuhun elämiseen. Asiantuntijat suosittelevat säästämistä lainanlyhennysten ohessa ja se on myös pankkien suositus.

Lainalle tarvittavista vakuuksista haastattelujen mukaan nuorilla ei ole tietoa. Suurin osa nuorista ehdottaa henkilötakausta eli sitä, että vanhemmat kyllä takaavat lainamme. Pankit kuitenkin usein vaativat reaalivakuutta eivätkä nuoret ymmärrä termin merkitystä. Asp-lainan toteutuessa ostettava asunto toimii lainanvakuutena 70%:sti, omaa rahaa tarvitaan asunnon hinnasta 10% ja jäljelle jäävän 20% takaa valtio. Satakunnan alueella asp-lainan maksimimäärä on 115 000 euroa. Jos ostettavan asunnon hinta on esimerkiksi 130 000 euroa tarvitaan 15 000 eurolle oma vakuutensa. Tätä asiaa nuoret eivät tiedä asuntoa hakiessaan. Pankeilla on tarjolla myös maksullinen vaihtoehto lainan vakuudeksi.

Asuntojen myynti-ilmoituksissa ilmoitetaan välillä myyntihinnaksi esimerkiksi 70 000 euroa mutta velaton hinta on 150 000 euroa. Nuoret eivät ymmärrä näitä ilmoituksia. Pankkien asiantuntijoiden mielestä nuorten tulisi ymmärtää asia tarkemmin, koska taloyhtiön kautta tuleva laina ei ole neuvoteltavissa ja sitä on lyhennettävä joka kuukausi taloyhtiön ennalta ilmoittama määrä. Lainalle ei voi ottaa lyhennysvapautta ja itse ei pysty neuvottelemaan pankin kanssa lainanehdoista. Yrityksen kautta tulevan lainan korkoja ei myöskään voi vähentää verotuksessa.

### 5.3 Nuorten tietämys

Haastattelin neljää nuorta alle 30-vuotiasta, jotka eivät vielä olleet ostaneet asuntoa. Nämä kyseiset nuoret valitsin tarkoin ja tiesin heidän etsivän omistusasuntoa. Haas-

tattelun otanta on kapea, mutta vastaukset nuorilta olivat hyvin samankaltaisia. Kaksi neljästä nuoresta oli perehtynyt asioihin hieman paremmin. Kysymyksiä joihin halusin vastauksen olivat muun muassa;

- käyttääkö nuori asp-tiliä ja tietääkö mikä se on?
- mitä tarkoittavat lainan viitekorot ja lainan marginaali?
- mitä erilaisia lyhennystapoja lainalle on saatavissa?
- mitä eroa on taloyhtiölainalla tai henkilökohtaisella asuntolainalla?
- mitä ovat ensiasunnon ostajan edut?

Kaikki haastateltavat käyttivät asp-tiliä ja säästivät sinne säännöllisesti, mutta kuitenkin vain yksi tiesi tarkemmin tilin toimintatavoista. Hän tiesi, että tilille tulee säästää rahaa joka vuosineljännes vähintään 150 euroa ja että tilin pitää olla käytössä vähintään kaksi vuotta ennen asunnon ostoa. Hän oli törmännyt näihin asioihin, kun he olivat avopuolionsa kanssa alkaneet etsimään asuntoa ennen kuin kaksi vuotta tilin avaamisesta oli kulunut. Sama haastateltava tiesi myös, että Satakunnan alueella asp-tilin edun voi hyödyntää vain 115 000 euroa maksavaan asuntoon sekä sen, että 10% asunnon ostohinnasta tulisi olla säästettynä. Muut haastateltavat kyllä käyttivät tiliä ja säästivät sille, mutta eivät tienneet tiliä koskevista säädöksistä.

Ensiasunnon ostajan eduista haastateltavat nuoret tiesivät, että asunnosta maksettavaa varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa ja heillä oli käsitys siitä paljonko maksettava vero olisi asunnon hinnasta. Nuoret olivat myös miettineet puolisoidensa kanssa ostavansa asunnot niin, että vain toinen menettää ensiasunnon ostajan edun. Tämä voidaan välttää sillä, että toinen osapuoli omistaa asunnosta 51% ja toinen 49%. Siihen en ottanut kantaa mikä verottajan näkemys asiaan saattaa olla. Käsittääkseni tätä tapaa kuitenkin käytetään. Korkeiden vähennysoikeus verotuksessa ei ollut haastateltavilla tiedossa, eikä osa ollut kuullutkaan edusta. Heidän kiinnostuksensa haastattelun aikana kuitenkin heräsi vähennysoikeudesta. Ensiasunnon ostajan eduista heillä oli siis tiedossa asp-säästäminen terminä sekä varainsiirtoveron helpotus.

Pankeissa käytettävistä lainojen termistöistä kuten viitekoroista tai erilaisista lyhennystavoista haastateltavien tietämys oli heikkoa. Osalle haastateltavista tuli uutena tietona, että lyhennystapoja on olemassa erilaisia. Lainankoroista he tiesivät sen että lainan voi sitoa erilaisiin euribor korkoihin kuten, 6 kuukauden euriboriin tai 12 kuu-

kauden euriboriin. Muista kuin euribor korosta nuorilla ei ollut tietämystä. He ymmärsivät sen ,että jos lainan sitoo kuuden kuukauden euribor korkoon niin korkoa tarkastetaan kuuden kuukauden välein ja se voi muuttua nopeammin kuin esimerkiksi 12 kuukauden euribor. Kaikkien haastateltavien näkemys marginaalista oli se, että se on pankin tapa hinnoitella lainaa ja kilpailla muiden pankkien kanssa. Nuoret tiesivät, että marginaalin päälle tulee vielä maksettavaksi euriborkorko ja näistä kahdesta koostuu kokonaiskorko.

Lyhennysvapaasta kaikki olivat kuulleet ja kaikki aikoivat alkaa lyhentämään lainaansa heti asunnon löytäessään. Perusteluna asialle he käyttivät matalaa korkotasoa ja sitä, että haluavat jonain päivänä saada lainan maksettua takaisin pankille. Toisen sairastuessa tai jäädessä työttömäksi lyhennysvapaata voisi kuitenkin hyödyntää. Syynä se ettei talouden tulot mene kaikki lainan lyhennyksiin. Muita riskienhallinta keinoja haastattelemani nuoret eivät vielä olleet ajatelleet. Pankit tarjoavat lainoille takaisinmaksuturvia ja henkivakuutuksia. Henkivakuutus on perustellumpaa silloin kun perheessä on lapsia. Toisen menehtyessä perhe ei joudu puille paljaille eikä välttämättä joudu myymään asuntoaan. Asia joka oli mukava huomata, niin nuoret ovat suunnitelleet säästävänsä rahaa samalla, kun lyhentävät lainaa. Säästämisen tarkoituksena on suojautua mahdollisilta yllättäviltä kuluilta, kuten esimerkiksi talouden auton tai kodinkoneen hajoamiselta.

Laina-aikaa nuoret eivät olleet sen tarkemmin ajatelleet. Kaikki olivat sitä mieltä että lainan ajaksi tulisi noin 20 -25 vuotta, joka oli asiantuntijoiden näkemysten kanssa linjassa. Vakuuksista ja takauksista nuorilla ei ollut sen enempää tietoa, kuin että vanhemmat takaavat. Tässä kohtaa vastuu siirtyy siis vanhemmille, jotta nuoret pääsevät aloittamaan yhteisen elämän yhteisessä kodissa. Haastateltavilla nuorilla oli käsitys, että esimerkiksi vanhempien kesäpaikan voi pantata lainan vakuutena. Ymmärrettävistä syistä nuoret joutuvat tukeutumaan vanhempiinsa, koska harvemmin alle 30-vuotiailla on varallisuutta, jota voisi käyttää lainan vakuutena. Nuorilla ei ole muita kuin vastuita tuossa vaiheessa elämäänsä.

#### 5.4 Tutkimuksen kulku

Tutkimuksen empiirisen osan toteutin kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä haastatella nuoria, jotka eivät vielä ole ostaneet ensiasuntoa sekä pankkien asiantuntijoita, jotka kohtaavat nuoria työssään ja myöntävät lainoja.

Teemahaastattelu oli sopiva tutkimusmuoto työlleni. Haastatteluja oli helppo johdella haluamaani suuntaan ja haastattelumuotoisen tutkimuksen etuna on, että vastauksia voi tulkita enemmän ja haastateltava voi tuoda esille omia mielipiteitään. Haastateltava ryhmä oli tarkoin rajattu. Työtä aloittaessani halusin ensin kirjoittaa teoriaosuuden ennen ryhtymistäni haastatteluihin. Tiesin kuitenkin heti työn alussa, että tulen tekemään teemahaastattelu muotoisen tutkimuksen. Teoria osuutta kirjoittaessani mietin omien kokemusteni kautta mitä haluan nuorilta kysyä ja teoria vahvisti myös omia tietojani. Sain perehtyä lainoihin liittyvään termistöön ja opin sitä kautta koko ajan enemmän ja enemmän mikä tietenkin tuki pitämiäni haastatteluja.

Haastattelut toteutettiin kasvotusten sekä puhelimitse, pitkien välimatkojen johdosta. Kaikilta nuorilta, jotka eivät vielä olleet ostaneet ensiasuntoa, mutta ovat asiaa jo harkinneet kysyttiin samat kysymykset. Haastattelut pidettiin marraskuussa 2015. Asiantuntijoille esitettiin eri kysymykset kuin nuorille, mutta samoihin asioihin haluttiin vastaus, vain erilaisesti näkökulmasta. Nämä haastattelut pidettiin myös marraskuussa 2015. Haastattelin asiantuntijoita järjestyksessä ensin saadakseni käsityksen heidän näkemyksestään nuorten tietotasosta. Asiantuntijoiden otanta oli kolme kappaletta ja nuorten neljä. Yhteensä siis seitsemän haastateltavaa. Otanta oli tarpeeksi suuri saadakseni keskenään vertailtavia vastauksia tarpeeksi. Otannassa oli sekä miehiä, että naisia niin asiantuntijoissa kuin nuorissa.

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää nuorten tietämystä asuntolainoihin liittyvistä asioista rahoituksen näkökulmasta ja minkälaisia nuoria pankkien asiantuntijat työssään kohtaavat. Nuorille esitin 10 erilaista kysymystä, jotka pitivät sisällään sekä termistöä, että yleispäteviä kysymyksiä. Tutkimuksen tulokset olivat omasta mielestäni ennalta arvattavissa ja vain yksi haastateltavista nuorista osasi vastata kaikkiin esittämiini kysymyksiin. Nuorten tietämys lainaa otettaessa on heikolla tasolla ja he eivät mieti riskejä. Termistö on uutta ja outoa ja siihen joudutaan pakon sanelemana



tutustumaan kun ensimmäinen lainanlyhennys saapuu verkkopankkiin tai postilaatikkoon.

### 5.5 Rahoitusmuotojen vertailu ja johtopäätökset

Erilaisia rahoitusmuotoja on useita. Asuntolainasta osa voi olla sidottuna euribor korkoon ja osa kiinteään korkoon. Toisessa osassa lainaa korko muuttuu tietyin ajanjaksoin riippuen mihin euriboriin laina on sidottu, kun taas toisessa osassa lainaa korko on kiinteä ja se ei muutu. Euriboriin sidottava laina voi muuttua useammin ja kukaan ei tiedä varmasti mihin suuntaan se on muuttumassa. Tällä hetkellä ollaan historiallisen alhaisissa lukemissa. Lainaaja, joka sitoo koko lainansa euriboriin tulee kestää enemmän heiluntaa kuin kiinteäkorkoisessa lainassa. Samalla tavalla toimivat myös rahastot. Mitä isompi riski sitä suurempi tuotto odotus.

Yhtä oikeaa vastausta rahoitusmuodon valinnalle ei ole yksinkertaisesti siksi, koska me ihmiset olemme erilaisia. Osa kestää enemmän heiluntaa ja osa haluaa varmuutta. Nuorten tiedot rahoitusmuodoista ja niihin liittyvästä termistöstä ovat kuitenkin heikkoja. Tietämys kasvaa vasta sitten, kun se ensimmäinen asunto on ostettu ja nämä asiat alkavat kiinnostamaan. Tekemissäni haastatteluissa nuoret eivät ole asioista kovin kiinnostuneita ja ajatukset esimerkiksi lainojen määrästä ovat usein liian suuria. Ajatusmaailma on vääristynyt sellaiseksi, että ajatellaan otettavan aivan liian isoja lainoja pienillä tuloilla. Se miten laina saadaan tulevaisuudessa maksettua takaisin on aivan liian kaukaista ajattelua. Riskienhallintaa nuoret eivät ajattele eivätkä halua ajatella lainkaan. Yksikään haastateltavista ei ollut edes ajatellut ottavansa henkivakuutusta. Veikkaan asioiden realisoituvan tilanteessa, kun joku läheinen menehtyy ja joutuu sivusta seuraamaan kuinka asunto myydään ja rahat on tiukassa. Erityisesti perheissä joissa on pieniä lapsia asiaa kannattaisi harkita tarkkaan.

Lainojen lyhennystavoissa ei myöskään ole yhtä oikeaa. Osa haluaa että kuukausierä on kiinteä ja se ei saa muuttua. Osa lainaa lyhentävistä haluaa, että lainan pääoman tulee lyhentyä tietty määrä kuukaudessa. Pieni osa ei ole koskaan ajatellut edes maksaa lainaansa pois. Lyhentävät minimimäärän lainaansa ja ajattelevat myyvänsä asuntonsa jonain päivänä voitolla, jolloin maksavat lainansa pois.

Positiivista tekemissäni tutkimuksissa oli se, että nuoret ovat oppineet hyödyntämään asp-säästämismuotoa mikä on äärimmäisen hyvä järjestelmä ihmisille, jotka haluavat ostaa itselleen omistusasunnon. Kuten yksi haastatelluista asiantuntijoista totesi ”paras mahdollinen säästötapa nuorille”. Nuoret säästävät lainanlyhennysten ohessa jos vain kykenevät. Suurimmalla osalla rahat kuitenkin säästyvät lähes nollakorkoisille tileille eikä uskalleta säästää rahastoihin, koska niiden toimintatapoja ei täysin ymmärretä. Asioita ei osata ajatella isommissa mittakaavoissa, että esimerkiksi pienikorkoiselle tilille säästettäessä inflaatio syö rahan arvoa.

Finanssimaailma kokonaisuudessaan oli haastattelemilleni nuorille kovin tuntematon. Itselleni se on toki tullut tutuksi työn kautta ja en tiedä olisinko asioista lainkaan näin kiinnostunut jos en olisi työskennellyt pankeissa. Rahoitusta ei ole opetettu missään oppilaitoksessa, jossa minä tai haastateltavat ovat opiskelleet. Suurin osa haastatelluista nuorista on kuitenkin suorittanut ammattikorkeakoulun tai yliopiston. Asiat on siis jätetty itse opiskeltaviksi ja siitä varmasti tutkimustulokseni myös johtuu. Tietoa on tarjolla nykypäivänä niin paljon, että mitenkään kaikkea ei voi omaksua. Tämän takia pidän tärkeänä, että pankkien rahoitusasiantuntijat olisivat todellisia asiantuntijoita kun he neuvovat nuoria näissä asioissa.

Yleisin otettava asuntolaina taitaa kuitenkin olla sidottuna 12 kuukauden euriborkorkoon ja lyhennystapana on annuiteetti lyhennys eli tasaerälyhennys.

Haastattelujen yhteenveto.



Taulukko 7. Yhteenveto haastatteluista.

Taulukosta voidaan todeta, että nuoret ovat asiantuntijoiden kanssa samaa mieltä monesta asiasta, vaikka eivät täysin ymmärrä kaikkien termien merkitystä. Nuoret ovat kaikki säästäneet asp-tilille ja tietävät varainsiirtoveron helpotuksesta. Suurimmat erimielisyydet asiantuntijoiden kanssa ovat omarahoitusosuudessa ja lainojen vakuuksissa. Asiantuntijoiden mielestä nuorten säästäminen ei ole niin hyvällä mallilla kuin olisi suotavaa. Omarahoitusosuus nuorilla ei ole hallussa, vaikka osa haastateltavista niin ajatteli. Lyhennystavat ja korot eivät ole hallinnassa ja vastuu niistä jää pankin asiantuntijoille. Lyhennysvapaa kukaan nuorista ei ollut ajatellut hyödyntää eivätkä asiantuntijat sitä suosittelle.

## 6 POHDINTA

Opinnäytetyön aiheen valinta oli pienen harkinnan jälkeen helppoa. Päätettäessäni aiheen olin töissä pankissa ja olin juuri hankkinut itselleni ja puolisololleni ensiasunnon. Aiheen valinta oli selkeä, koska halusin itse oppia asiasta enemmän ja ajattelin sen helpottavan myös etenemistä työelämässä. Työn tekeminen on kuitenkin hieman pit-

kittynyt ja olen jo ehtinyt vaihtamaan työpaikkaa, mutta asia kiinnostaa minua edelleen ja helpottaa minua myös tulevaisuudessa. Pyrin työssäni tuomaan pankeissa käytettävän termistön tutuksi ja helposti ymmärrettäväksi. Rahoitukseen liittyy paljon erilaista termistöä ja asioita, jotka pyrin tuomaan työssäni kattavasti esille ja mielestäni onnistuin siinä.

Työlleni ei ollut varsinaista toimeksiantajaa vaan toimin omana toimeksiantajanani. Työpaikkani vaihdos saattoi osaltaan vaikuttaa asiaan ettei työllä ole toimeksiantajaa. Näin sain kuitenkin vapauden kirjoittaa asioista omasta perspektiivistäni ja omalla aikataulullani. Hankaluuksia työlleni tuotti siirtymiseni yrittäjäksi ja päivätyön sekä opiskelujen yhdistäminen. Oikeastaan yrittäjä on aina töissä niin opiskeluajan löytäminen oli haasteellista.

Työn teoriaosuuteen panostin paljon ja etsin tietoa sekä internetistä, että kirjallisuudesta. Minua todella kiinnosti erilaiset lainojen korot ja niiden eroavaisuudet. Myös verotus ja asunto-osakkeen tai kiinteistön kauppa kiinnostaa minua, mutta työtä oli pakko rajata. Työssä käsitellään ensin ensiasunnon ostaja terminä, jonka jälkeen siirrytään rahoitukseen liittyvään termistöön ja niiden avaamiseen. Työssä myös sivuutetaan verotusta. Pääpaino pysyy kuitenkin rahoitukseen liittyvässä termistössä ja sen avaamisessa lukijalle helppoon muotoon mm. erilaisten kuvaajien avulla. Ensiasunnon ostaja ja siihen liittyvät edut ja eroavaisuudet käydään yksityiskohtaisesti läpi.

Tutkimus tuloksista voidaan päätellä että nuoret eivät ole tietoisia rahoitukseen liittyvästä termistöstä tai rahoitukseen liittyvistä asioista. Tutkimusongelmana oli ”mitä ensiasuntoa ostavan yksityishenkilön tulisi tietää erilaisista rahoitusmahdollisuuksista” ja olen avannut tutkimustulokset mielestäni riittävän kattavasti saadakseni vastauksen ongelmaan. Alkajaisiksi nuorten tulisi tietää ja ymmärtää termistö, jota pankit käyttävät. Tämän lisäksi he eivät tiedä erilaisista lainojen koroista tai lyhennystavoista. Erot yritysainalla tai henkilökohtaisella lainalla eivät ole tiedossa. Myöskään ensiasuntoa ostavan edut ovat hataralla pohjalla ja niistä nuorten olisi hyvä tietää enemmän.

Toimeksiantaja eli minä opein työtä tekemällä sen mitä muidenkin nuorten tulisi tietää rahoitusmahdollisuuksista. Asiat eivät ole hankalia kun niihin viitsii hieman pe-

rehtyä. Tämän työn lukemalla voi säästää talouden varoja ja turvata oman tulevaisuutensa taloudellisesti ja toivon tästä olevan hyötyä nuorille. Minulle ainakin oli.

## LÄHTEET

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Edita Prima Oy. Helsinki

Kasso, M. 2010. Asunto- ja Kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum. Helsinki.

Linnainmaa, L. & Palo M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. Uudistettu painos. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä.

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Edita Prima Oy. Helsinki

Kontkanen, E. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva. Helsinki.

Huolman-Lakari, M-L. 2012. Asunnon verot. Verotieto Oy. Helsinki.

Korkman, S. Lassila, J. Määttänen, N. Valkonen, T. 2009. Taloustieto Oy. Helsinki.

Hirsjärvi, S & Hurme, H. 2001. Tutkimushaastattelu. Yliopistopaino. Helsinki.

Asuntolaina.org www-sivut. Viitattu 31.03.2015.  
<http://www.asuntolaina.org/ensiasunnon-ostaja/>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 31.03.2015. [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron\\_maksaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen)

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 31.03.2015. [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Asuntolainan\\_korkovahennys](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys)

Asuntolaina.org www-sivut. Viitattu 31.03.2015.  
<http://www.asuntolaina.org/prime-korko/>

Euriborin www-sivut. Viitattu 31.03.2015. <http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html>

Suomen Pankin www-sivut. Viitattu 31.03.2015.  
<http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/default.aspx>

Asuntolaina.co www-sivut. Viitattu 31.03.2015.  
<http://www.asuntolaina.co/oppaat/korko-oppaat/miten-valita-oikea-korko-asuntolainalle/>

Nordean www-sivut. Viitattu 31.03.2015  
<http://www.nordea.fi/Tietoa+Nordeasta/Korot/709094.html?searchPhrase=euribor&b=0#d2ddf134-b326-4cd3-9fdf-128a14c765d0>

Asuntolainalaskurin www-sivut. Viitattu 31.03.2015.

[http://www.asuntolainalaskuri.com/asuntolainan\\_korko.php](http://www.asuntolainalaskuri.com/asuntolainan_korko.php)

Finanssivalvonnan www-sivut. Viitattu 31.03.2015.

[http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Korot\\_nousevat.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Korot_nousevat.aspx)

Finanssivalvonnan www-sivut. Viitattu 23.04.2015.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhenystapa/Pages/Default.aspx>

Lainatieto.fi www-sivut. Viitattu 24.04.2015.

<http://www.lainatieto.fi/asuntolainat/annuiteetti-tasalyhennys-tasaera>

Osuuspankin www-sivut. Viitattu 24.04.2015.

<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainan-maksaminen/lyhennystavat?id=20810&srcpl=8>

Finanssivalvonnan www-sivut. Viitattu 24.04.2015.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhenystapa/Pages/Annuiteetilaina.aspx>

Finanssivalvonnan www-sivut. Viitattu 24.04.2015.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhenystapa/Pages/Tasaeralaina.aspx>

Nordean www-sivut. Viitattu 24.04.2015.

<http://newsroom.nordea.com/fi/2014/10/28/asuntolainan-korko-ja-lyhennystavat/>

Yleisradion www-sivut. Viitattu 19.09.2015.

[http://yle.fi/uutiset/lyhennysvapaa\\_vuosi\\_autuus\\_vai\\_ahdinko/7937696](http://yle.fi/uutiset/lyhennysvapaa_vuosi_autuus_vai_ahdinko/7937696)

Valtionkonttorin www-sivut. Viitattu 19.09.2015.

[http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisoille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma](http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma)

Veronmaksajien www-sivut. Viitattu 20.09.2015.

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

Ovikoodi.fi www-sivut. Viitattu 20.09.2015.

<http://www.ovikoodi.fi/oppaat/ensiasunnon-ostajan-opas/>

Ympäristöhallinnon www-sivut. Viitattu 21.09.2015.

<http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen>

Valtionkonttorin www-sivut. Viitattu 10.10.2015.

[http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille ja yhteisoille/Lainat takaukset ja korkotuet/Valtiontakaukset/Usein\\_kysyttya](http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset/Usein_kysyttya)

Valtiokonttorin www-sivut. Viitattu 10.10.2015.

[http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille ja yhteisoille/Lainat takaukset ja korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki\\_ASPlainalle](http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle)

Danske Bankin www-sivut. Viitattu 10.10.2015.

<https://www.danskebank.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/Henkiloasiakkaat/usein-kysyttya/Lainat/Pages/Mita-voin-kayttaa-lainan-vakuutena.aspx>

Laki24.fi www-sivut. Viitattu 10.10.2015.

<http://www.laki24.fi/lave-lainavakuus-lainanvakuudet/>

Uusilaina.fi www-sivut. Viitattu 17.10.2015.

<http://www.uusilaina.fi/asuntolaina-vai-taloyhtiolaina/>

Taloussanomien www-sivut. Viitattu 18.10.2015.

<http://www.taloussanomien.fi/asuminen/2014/03/06/remonttia-pukkaa-tama-lainatulee-halvemmaksi/20143133/310>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 18.10.2015.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen\\_yhtenaistamisohje\(35630\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje(35630))