



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Juliaana Saukkonen

Liiketalouden AMK-opiskelijoiden näkemys ensiasunnon ostosta, säästämisestä ja asuntolainasta

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Huhtikuu 2021

Tekijä Otsikko	Juliaana Saukkonen Liiketalouden AMK-opiskelijoiden näkemys ensiasunnon ostosta, säästämisestä ja asuntolainasta
Sivumäärä Aika	39 sivua + 2 liitettä huhtikuu 2021
Tutkinto	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja	lehtori Tero Hujala
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää Metropolia Ammattikorkeakoulun liiketalouden opiskelijoiden näkemyksiä ensiasunnon ostosta, säästämisestä ja asuntolainasta. Tarkoituksena oli saada ajankohtaista tietoa opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeista, säästämis-tavoista sekä ajatuksia asuntolainan saamisen mahdollisesta haasteellisuudesta.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään asunnon hankinnassa huomioitavia asioita, ensiasunnon ostajan etuja, eri säästämismuotojen ominaisuuksia sekä asuntolainan hakemiseen, vakuuksiin ja korkoihin liittyviä asioita.</p> <p>Työn tutkimusosuudessa on käytetty kvantitatiivista tutkimusta, ja tiedonkeruu on toteutettu sähköisen kyselylomakkeen avulla. Teoriaosuuden tietoja on käytetty pohjana kyselyn toteutuksessa. Kyselylomake lähetettiin Metropolian liiketalouden opiskelijoille sähköpostitse ja kyselyyn vastasi 86 liiketalouden opiskelijaa.</p> <p>Tutkimuksen tuloksista ilmeni, että enemmistö liiketalouden opiskelijoista suunnittelee ensiasunnon hankintaa, mutta monille asia ei ole kuitenkaan ajankohtainen tällä hetkellä, vaan vasta tulevaisuudessa. Vastaajista yli puolet säästää ensiasuntoa varten tällä hetkellä, ja säästämismuodoista suosituimmat olivat asuntosäästö-palkkiotili sekä sijoitusrahastot. Asuntolainan saaminen koettiin vastaajien keskuudessa enimmäkseen melko helpoksi, mutta melko paljon oli myös vastaajia, jotka olivat epävarmoja asian suhteen. Tulosten perusteella ensiasunnon hankkimista vaikeuttavana tekijänä pidettiin eniten asuntojen korkeaa hintatasoa sekä liian pieniä säästöjä.</p>	
Avainsanat	Asunnon ostaminen, ensiasunto, säästäminen, asuntolaina

Author Title	Juliaana Saukkonen Metropolia UAS Business School students' views on buying their first home, saving and home loan
Number of Pages Date	39 pages + 2 appendices April 2021
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor	Tero Hujala, Senior Lecturer
<p>The goal of this thesis was to find out Metropolia University of Applied Sciences' Economics and Business Administration students' views on buying their first home, saving and home loan. The purpose was to get current information of students' purchase plans of buying their first home, saving habits as well as thoughts on the potential challenge on getting a home loan.</p> <p>The theoretical part of thesis focuses on facts to consider when buying a home, the benefits for first home buyers, features of various saving habits as well as details related to applying for a home loan, to loan collateral and interests of the loans.</p> <p>The quantitative research method was used in the research part of the thesis and data collection was carried out as a survey. The survey was created based on the information of the theoretical part. The survey was sent to Metropolia students of Economics and Business Administration by email and was answered by 86 students.</p> <p>The study's results showed that the majority of respondents are planning to buy their first home but for many students the issue is current later in the future. More than half of the respondents save for their first home currently and the most popular forms of saving are an ASP account and investment funds. The respondents found getting a home loan mostly quite easy but quite a few respondents were uncertain about it. The results showed that the high level of dwelling prices and too small savings complicate the purchase of the first home the most.</p>	
Keywords	Purchase of home, first home, saving, home loan

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asunnon hankinta	2
2.1	Asuntomarkkinat Suomessa	2
2.2	Asuntoilmoitus ja asuntonäyttö	6
2.3	Taloyhtiölainat	7
2.4	Ostoprosessi	9
2.5	Ensiasunnon ostajan edut	11
3	Säästäminen	13
3.1	Osake- ja rahastosäästäminen	13
3.2	Säästötilit	14
3.3	ASP-säästäminen	15
3.3.1	ASP-tili	15
3.3.2	ASP-laina	16
4	Asuntolaina	17
4.1	Lainan hakeminen	18
4.2	Lainan vakuudet	18
4.3	Lainan takaisinmaksu ja lyhennystavat	19
4.4	Lainan korot	21
5	Kyselytutkimus	22
5.1	Tutkimusmenetelmä	22
5.2	Toteutus ja lomakkeen rakenne	23
6	Tutkimustulokset	25
7	Johtopäätökset ja pohdinta	33
	Lähteet	36
	Liitteet	
	Liite 1. Kyselylomake	
	Liite 2. Saateteksti	

1 Johdanto

Oman asunnon ostaminen on yleensä yksi elämän suurimmista investoinneista, joka vaatii tarkkaa suunnittelua ja valmistautumista sekä yleensä asuntolainan. Lainan saaminen voi edellyttää useiden vuosien pitkäjänteistä säästämistä, sillä lainanhakijalta yleensä odotetaan, että 10 prosentin omasäästöosuus on säästettynä asuntoa ostettaessa.

Opinnäytetyöni aiheena on liiketalouden ammattikorkeakouluopiskelijoiden näkemys ensiasunnon ostosta, säästämisestä ja asuntolainasta. Työn tarkoituksena on saada ajankohtaista tietoa aiheesta ja selvittää, suunnittelevatko liiketalouden opiskelijat ensiasunnon ostamista, miten he näkevät asuntojen hintatason, ovatko he valmistautuneet asunnon ostamiseen säästämällä ja kokevatko he asuntolainan saamisen haasteellisena. Opinnäytetyössä ei ole yhtä varsinaista tutkimusongelmaa, mutta kyselytutkimuksella pyritään saamaan vastaus seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- Suunnittelevatko liiketalouden opiskelijat ensiasunnon ostoa?
- Säästävätkö liiketalouden opiskelijat ensiasuntoa varten tällä hetkellä ja millä tavoin?
- Miten liiketalouden opiskelijat kokevat asuntolainan ottamisen?

Opinnäytetyöni on tutkimustyyppinen opinnäytetyö, jossa tutkimusmenetelmänä käytetään kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusta. Tutkimusaineisto kerätään sähköisellä kyselylomakkeella. Lomakkeeseen johtava linkki lähetetään sähköpostin kautta vastaantajille. Tutkimuksen kohderyhmäksi on rajattu liiketalouden päiväopiskelijat Metropolia ammattikorkeakoulussa.

Opinnäytetyön aihe valikoitui oman kiinnostuksen perusteella. Seuraan paljon asunto-markkinoita ja suunnittelen itse ensiasunnon ostoa. On mielenkiintoista selvittää, kuinka suuri osa liiketalouden opiskelijoista suunnittelee ensiasunnon ostoa ja valmistaudutaanko siihen säästämällä säännöllisesti sekä koetaanko asuntolainan saaminen vaikeana.

Opinnäytetyö koostuu johdannosta, teoriaosuudesta, tutkimusosasta ja loppupohdinnasta. Työn teoriaosuudessa käsitellään tilastoja Suomen asuntomarkkinoilta, kuten vanhojen osakehuoneistojen hintojen kehitystä sekä vuokra-asuntojen vuokrien kehitystä. Tarkastelussa on myös asunnon ostamisen eri vaiheet sekä ensiasunnon ostajan etuja asunnonhankinnassa. Teoriaosuudessa on myös käyty läpi tärkeimmät säästämis- muodot sekä tietoa asuntolainan hakemisesta, vakuuksista ja koroista. Tutkimusosuudessa kuvataan tutkimuksen toteutus, jonka jälkeen havainnollistetaan kaavioiden avulla tutkimuksen tuloksia. Lopussa on pohdintaosio, jossa kootaan tutkimuksen johtopäätöksiä ja arvioidaan opinnäytetyön onnistumista.

2 Asunnon hankinta

Omistusasuminen on ollut Suomessa pitkään yleinen ja haluttu asumismuoto. Enemmistön omistusasujissa muodostavat ikääntyneet ja vanhempi aikuisväestö. (Kyttä & Pahkasalo & Vaattovaara 2010, 118.) Oman asunnon hankinta on aina suuri päätös, joka on syytä suunnitella hyvin. Taloudellisesti oman asunnon ostaminen on kuitenkin usein kannattavampaa kuin vuokralla asuminen (Kallunki & Martikainen & Niemelä 2019, 87). Omassa asunnossa kuukausittaiset asumismenot voivat olla jopa edullisemmat kuin vuokra-asunnossa, erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa pienten asuntojen vuokrat ovat korkeita. On kuitenkin aina tarkasteltava tilannetta kunkin alueen asuntomarkkinatilanteen mukaan, sillä alueellisia vaihteluita voi olla paljonkin.

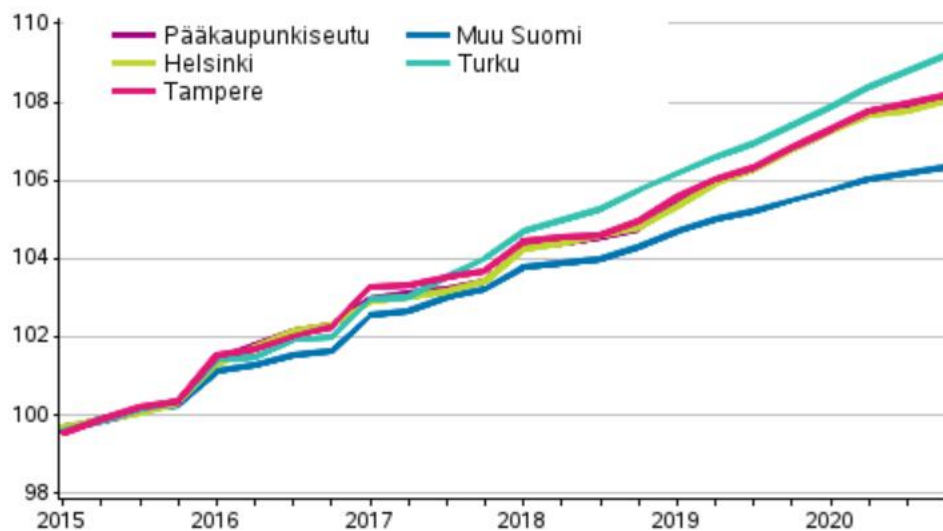
2.1 Asuntomarkkinat Suomessa

Suomen asuntokannasta iso osa on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla. Nykypäivänä asuntoja rakennetaan eniten kaupungeissa, ja vuonna 2019 valmistuneista asunnoista selvästi suurin osa, noin 75 prosenttia, oli kerrostaloasuntoja. Pääkaupunkiseudulla uusien kerrostaloasuntojen osuus oli vieläkin suurempi, lähes 88 prosenttia kaikista valmistuneista asunnoista. (Tilastokeskus 2020a.) Asuntomarkkinoilla onkin tällä hetkellä tarjolla paljon vanhoja kohteita, esimerkiksi 1970-luvun asuntoja on myynnissä melko runsaasti. Myös uudiskohteiden osalta löytyy tarjontaa monista eri kaupungeista.

Suomessa oli vuokralla asuvia henkilöitä vuoden 2019 lopussa noin 1,5 miljoonaa, joka on reilu neljäsosa koko väestöstä. Erityisesti nuoret asuvat yleisimmin vuokralla. Nykyään nuoret myös enenevässä määrin hankkivat ensiasunnon vanhempana kuin nuoret

noin kymmenen vuotta sitten. Myös määrällisesti ensiasunnon ostajia on nykyään vähemmän kuin noin kymmenen vuotta sitten. Keski-ikä ensiasunnon ostajilla oli 29,7 vuotta vuonna 2019, ja ensiasunnon ostajia oli tuolloin 21 500 henkilöä. Ensiasunnon ostajista suurin osa asui Suomen kymmenen suurimman kaupungin alueella asunnon ostamisvuonna. (Tilastokeskus 2020b.)

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna Suomen suurten kaupunkien osalta eniten Vantaalla, Turussa, Tampereella ja Helsingissä. Kuvioista 1 voidaan nähdä, miten vuokrat ovat prosentuaalisesti nousseet pääkaupunkiseudulla hieman yli 8 prosenttia ja nousua on ollut muun Suomen osalta 6,3 prosenttia verrattuna vuoteen 2015. (Tilastokeskus 2021a.)

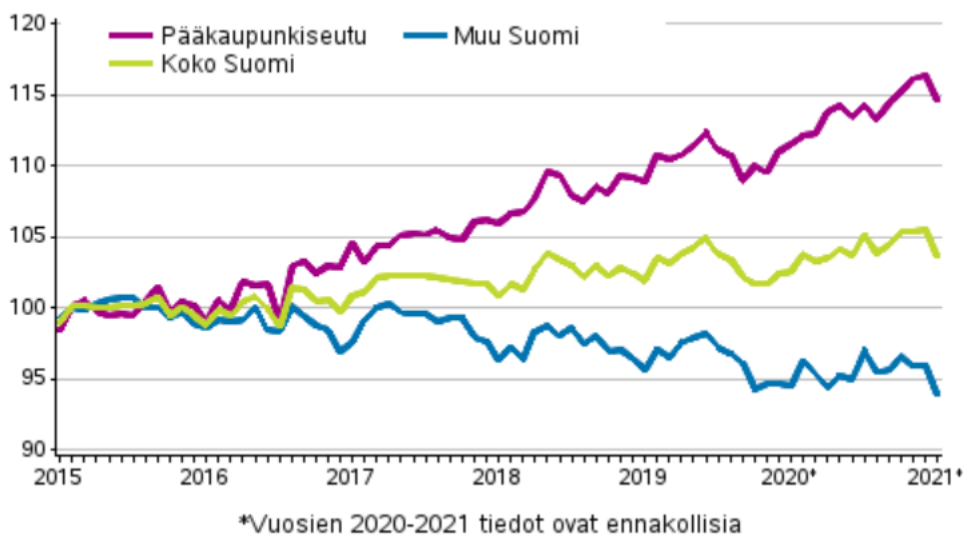


Kuvio 1. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys (Tilastokeskus 2021a).

Vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat eniten Turussa, jossa vuokrat kohosivat 1,6 prosenttia vuodessa. Sen jälkeen vuokrat kohosivat vuodessa eniten Keravalla (1,5 prosenttia) sekä Espoossa, Vantaalla ja Porvoossa (1,4 prosenttia). Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen neliövuokra oli pääkaupunkiseudulla vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä 20,3 euroa/m² ja muualla Suomessa 13,0 euroa/m². Uusissa vuokrasuhteissa, jotka ovat alkaneet viimeisten kuuden kuukauden aikana, keskineliövuokra on ollut edelleen noususuuntainen. Yksiön keskineliövuokra oli Helsingissä 27,7 euroa/m², Tampereella 19,4 euroa/m² ja

Turussa 18,3 euroa/m². (Tilastokeskus 2021a.) Vuokra-asuminen näyttää pääsääntöisesti kallistuvan edelleen vuosittain. Suomessa on kuitenkin merkittäviä alueellisia eroja vuokrien suuruudessa esimerkiksi Pohjois- ja Etelä-Suomen välillä. Lisäksi eroja on yleensä myös kaupunkien sisällä eri alueiden välillä.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla 14,6 prosenttia vuodesta 2015. Samaan aikaan muualla Suomessa vanhojen osakeasuntojen hinnoissa on tapahtunut laskua 6,0 prosenttia (kuvio 2). Vuodesta 2015 vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet eniten Helsingissä, Turussa, Tampereella ja Espoossa. (Tilastokeskus 2021b.)



Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain 2015-2021M01 (Tilastokeskus 2021b).

Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,7 prosenttia ja laskivat muussa Suomessa 0,6 prosenttia vuodentakaiseen hintatasoon verrattuna. Suuralueista ainoastaan Etelä-Suomessa hinnat nousivat vuodentakaisesta tasosta ja Länsi-, Pohjois- sekä Itä-Suomessa vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan suurimmissa kaupungeissa Oulua lukuun ottamatta asuntojen hinnat nousivat verrattuna vuoden 2020 tammikuuhun. Vanhojen osakeasuntojen keskimääräiset neliöhinnat tammikuussa 2021 olivat ennakkotietojen mukaan Helsingissä 4 563 euroa/m², Tampereella 2 543 euroa/m² ja Turussa 2 277 euroa/m². (Tilastokeskus 2021b.) Asuntomarkkinoilla kysyntä kohdistuu selvästi

pääkaupunkiseudulle ja muihin isoihin kaupunkeihin, mikä nostaa myös asuntojen hintatasoa kaupungeissa. Sijainnin vaikutus asunnon arvoon on suuri, ja hyvästä sijainnista täytyy olla valmis maksamaan asuntoa ostaessa.

Omistusasumisen kustannukset koostuvat monesta erilaisesta kulusta, jotka on huomioidava oman asunnon ostoa suunnitellessa. Asuntolainan lyhennysten lisäksi maksettavaksi tulee yhtiövastike, jos ostettava asunto on asunto-osake esimerkiksi kerros- tai rivitalossa. Taloyhtiön yhtiökokouksessa tehdään päätös kuukausittaisen yhtiövastikkeen määrästä. Yhtiövastike jaetaan yleensä hoitovastikkeeseen, jolla maksetaan rakennuksen ylläpitokuluja sekä rahoitusvastikkeeseen, jota käytetään taloyhtiölainojen lyhennyksiin. Lisäksi saattaa olla joitakin taloyhtiökohtaisia erillisiä kuluja esimerkiksi saunavuorosta tai autopaikasta. Asumisen kustannuksiin täytyy laskea myös sähkö-, vesi- ja lämmitysmaksut. Näiden kustannusten määrät vaihtelevat suuresti riippuen esimerkiksi asuntotyypistä, energiatehokkuudesta ja lämmitysmuodosta. Asunnon vakuutukset täytyy myös huomioida kustannusten laskemisessa. Omakotitaloon tarvitaan laajemmat vakuutukset kuin kerros- tai rivitaloasuntoon. Omakotitalon omistajan on lisäksi huolehdittava vuosittainen kiinteistövero sekä jätehuollon järjestäminen. Taloyhtiössä yhtiövastikkeeseen on laskettu mukaan myös jätehuolto. Lisäksi kannattaa huomioida mahdolliset remonttikulut jo asunnon hankintakustannuksissa. (Aurea LKV 2015.)

Ympäristöministeriön ja Nuorisotasuntoliitto ry:n (NAL) teettämän Nuorten asuminen 2020 -tutkimuksen mukaan 18–29-vuotiaista suomalaisnuorista kaksi kolmesta ajattelee ostavansa oman asunnon tulevaisuudessa. 8 prosenttia sen sijaan vastasi, ettei aio ostaa omaa asuntoa ja hieman yli neljäsosa ei osannut sanoa, että aikooko ostaa tulevaisuudessa omaa asuntoa. Opiskelijoiden osalta vastaukset jakautuivat niin, että 30 prosenttia ei tiennyt, aikooko ostaa asunnon, 65 prosenttia vastasi aikovansa ostaa oman asunnon ja vain 5 prosenttia ei ajatellut ostavansa omaa asuntoa tulevaisuudessa. (Aho & Myllymäki & Sandqvist & Strandell 2021, 53–54.)

Tutkimuksen mukaan 18–29-vuotiaiden suomalaisten nuorten mieluisin asuntotyyppi on omakotitalo, sillä 59 prosenttia vastasi asuvansa mieluiten omakotitalossa. Kerrostalon valitsi mieluisimmaksi vaihtoehdoksi 19 prosenttia ja rivitalon 14 prosenttia tutkimukseen vastanneista nuorista. 8 prosenttia ei osannut sanoa missä asuntotyypissä he asuisivat mieluiten. Nuorempien vastaajien kohdalla kerrostalo oli hieman suosittu vaihtoehto

kuin vanhempien vastaajien kohdalla. Rivitalo taas nousi sitä suositummaksi, mitä vanhempi vastaaja oli kyseessä. Omakotitaloa pidettiin kuitenkin mieluisimpana vaihtoehtona kaiken ikäisissä vastaajaryhmissä. (Aho ym. 2021, 75.)

2.2 Asuntoilmoitus ja asuntonäyttö

Asuntoilmoituksissa ilmoitettavalla myyntihinnalla eli kauppahinnalla tarkoitetaan sitä hintaa, jonka ostaja asunnonostotilanteessa maksaa myyjälle (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a). Velaton hinta taas koostuu kauppahinnasta sekä siitä velkaosuudesta, joka koko taloyhtiön yhteisestä lainasta kohdistuu kaupan kohteena oleville asunto-osakkeille. Velaton hinta auttaa hahmottamaan ostettavan asunnon kokonaishintaa paremmin kuin myyntihinta. Siinä tapauksessa, että taloyhtiöllä on velkaa jäljellä, ostaja voi yleensä sopia isännöitsijän kanssa, suorittaako hän asunnolle kuuluvan osuuden yhtiön lainasta pois asunnon ostotilanteessa vai maksaako hän yhtiölainan lyhennyksiä rahoitusvastikkeen muodossa joka kuukausi. (Asunnon ostajan lainasanakirja.)

Kun tarkoituksena on ostaa vanhasta taloyhtiöstä osakehuoneisto, tiedot asunnosta ja taloyhtiöstä on tärkeä selvittää perusteellisesti ennen kuin kauppooja tehdään, jotta kaupanteon jälkeen ei ilmene odottamattomia yllätyksiä. Tärkeä asiakirja on isännöitsijäntodistus, josta selviää taloyhtiön tilanne, muun muassa rakennuksen ikä, ostettavan huoneiston pinta-ala sekä tiedossa olevat rakennuksen tai huoneiston remontit. Isännöitsijäntodistuksessa ilmoitetaan myös taloyhtiön mahdollinen velka sekä huoneiston osuus näistä veloista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.) Yleensä isännöitsijäntodistuksen liitteenä on yhtiöjärjestys, tilinpäätös ja talousarvio, selvitys korjaustarpeesta, energiatodistus ja tiedot tehdyistä suuremmista remonteista. Isännöitsijäntodistus täytyy koota aina ajantasaisten tietojen mukaan. (Rantanen & Viiala 2015, 94.) Myös yhtiökokouksen viimeisimmästä pöytäkirjasta saattaa saada tietoa mahdollisista suunnitelluista remonteista. Iältään useita kymmeniä vuosia vanhan rakennuksen kohdalla on hyvä huomioida, että putkiremontti on todennäköisesti tulossa, jos sitä ei vielä ole tehty. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla määriteltynä lunastuslauseke, jolloin taloyhtiöllä tai sen osakkaalla voi olla oikeus lunastaa asuntokaupan yhteydessä uudelle omistajalle siirtyvä osake. Lunastusoikeuden määraajat ilmoitetaan yhtiöjärjestyksessä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 2 luku 5 § 1 ja 3 momentti) Lunastusoikeudesta voi olla maininta

asunnon myynti-ilmoituksessa, mutta asunnon ostajan on hyvä selvittää yhtiöjärjestyksestä lunastusoikeuden ehdot ja määräajat, koska niillä voi olla vaikutusta kauppakirjaan merkittävään asunto-osakkeen maksuaikatauluun.

Asunnon myynti-ilmoituksessa kerrottuun tontin omistusmuotoon kannattaa kiinnittää huomiota, sillä se voi vaikuttaa tarvittavan rahoituksen määrään asunnon ostoa suunniteltaessa. Jos tontin omistusmuodoksi on ilmoitettu omistus, silloin taloyhtiö on yleensä tontin omistaja, eikä asunnon ostajalta tällöin veloiteta tontista erillistä tontinvuokravastiketta. Toisena vaihtoehtona voi olla vuokratontti, ja silloin tontin omistaja voi olla esimerkiksi kaupunki, kunta tai sijoitusrahasto. Asunto-osakkeen omistaja maksaa tontinvuokraa osana hoitovastiketta. Ennen asunnon ostoa on tärkeä selvittää, kuka on tontin omistaja, kuinka pitkä tontinvuokrasopimus on kyseessä, mikä on tonttivuokran suuruus ja mitkä ovat perusteet mahdollisille tontinvuokran korotuksille, sillä näillä voi olla vaikutusta asumiskustannuksiin. Kolmantena vaihtoehtona on valinnainen vuokratontti, tällöin asunnon ostaja voi maksaa asunnon ostamisen yhteydessä huoneistokohtaisesti määritellyn osuuden vuokratontista, eli lunastaa tonttiosuuden. Jos tonttiosuutta ei halua lunastaa heti, se on yleensä tontinvuokrasopimuksen ehtojen puitteissa mahdollista lunastaa myös myöhemmin. Ennen lunastamista osakkaan on kuitenkin maksettava normaalisti tonttivistiketta. (RE/MAX Finland 2018.)

Asuntoesittely on tärkeä paikka tutustua asuntoon huolella. Rakenteita ja materiaaleja voi tarkastella pintapuolisesti, ja erillinen kuntotarkastus voi olla paikallaan vanhan asunnon ollessa kyseessä. Syvällä rakenteissa oleva mahdollinen kosteusvaurio ei kuitenkaan aina näy normaalissa kuntotarkastuksessa. Huoneiston kuntoon ja hintaan vaikuttavat merkittävästi rakennuksen ikä sekä asunnossa tehdyt remontit. On huomioitava, että käytetyissä asunnoissa laatu ja hinta eivät ole yhtä korkealla tasolla kuin uudiskohdeissa. Jos on ostamassa kovin vanhaa asuntoa, täytyy kuitenkin valmistautua siihen, että rakennukseen tullaan tekemään remontteja, jotka osaltaan nostavat yhtiövästikkeen määrää. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

2.3 Taloyhtiölainat

Vanhojen taloyhtiöiden osalta velkaa on yleensä otettu esimerkiksi putki- tai julkisivuremonttia varten. Asunnon ostoa suunniteltaessa on syytä tarkistaa taloyhtiön tiedoista, onko taloyhtiöllä mahdollisesti monia lainoja isojen remonttien takia ja mikä on se osuus lainoista, joka kohdistuu kyseessä olevaan asuntoon. On myös tärkeä varmistaa, onko

rahoitusvastikkeeseen jo laskettu kustannukset kaikista lainoista. Jos jokin remontti on tehty vain hieman ennen kuin asunto ostetaan, on mahdollista, ettei kyseisen remonttilainan kustannuksia ole vielä ehditty muuttaa kuluksi rahoitusvastikkeeseen. Nykyään käytännössä kaikissa uudiskohteissa iso osa asunnon hinnasta on lainaosuutta. Jos tarkoituksena on hankkia asunto uudiskohteesta, on erittäin tärkeää, että yhtiölainan ehtoihin ja maksusuunnitelmaan perehdytään tarkasti ennen ostopäätöstä. Huomioitavaa on, että usein taloyhtiölainoissa ensimmäiset vuodet ovat lyhennysvapaata aikaa, jolloin rahoitusvastikkeessa on vain lainan korot. Siinä vaiheessa, kun varsinaisten lyhennysten maksu alkaa, rahoitusvastikkeen määrä ja sen myötä asumiskustannukset nousevat merkittävästi ensimmäisiin vuosiin verrattuna. (Huoneistokeskus 2018a.) Siksi on tärkeää laskea kaikki kustannukset koko suunnitellulle laina-ajalle.

Yleensä asunnonostaja joutuu asuntoa ostaessaan tekemään päätöksen siitä, maksaako kerralla yhtiölainaosuuden pois asuntolainallaan vai nostaako pienemmän asuntolainan ja maksaa yhtiölainaa rahoitusvastikkeen muodossa joka kuukausi. Vaihtoehtoja kannattaa vertailla oman taloudellisen tilanteen pohjalta. Taloyhtiölainan ehdoista tai lyhennyseristä ei voi yksittäinen osakas sopia, vaan yhtiölainaa maksetaan määritelty summa joka kuukausi, sillä se on etukäteen neuvoteltu. Sen sijaan omaan henkilökohtaiseen lainaan voi usein olla vaikuttamassa itse esimerkiksi kuukausittaisen lyhennysosuuden tai lyhennysvapaiden osalta ja niinpä oma pankkilaina on usein joustavampi vaihtoehto. Myös lainan korot ovat yksityishenkilöiden asuntolainassa yleensä matalammat kuin taloyhtiölainassa. Lisäksi asuntolainan korot ovat verotuksessa osittain vähennyskelpoisia, toisin kuin taloyhtiölainan korot, joita ei voi samalla tavalla vähentää. Oma henkilökohtaista lainaa varten saatetaan edellyttää erillisiä lisävakuuksia, jotta pankki myöntää lainan. Pankki myös tekee lainanhakijalle maksukykykyselyksen ennen lainan myöntämistä. Taloyhtiölainassa ei samanlaista pankin tekemää maksukykykyselystä edellytetä. (Huoneistokeskus 2018a.)

Taloyhtiölainan kohdalla on tarkasteltava sitä, miten se vaikuttaa henkilökohtaiseen kokonaisvelkaan. Korkotason nousu voi ilmetä oman lainan korkokustannusten kasvamisen lisäksi myös rahoitusvastikkeiden suurentumisena, jos molempien lainojen korkoina on markkinakorko kuten esimerkiksi euribor. Suurissa taloyhtiölainoissa riskinä on myös se, että joku osakkaista ei maksa rahoitusvastikkeita eli omaa osuuttaan taloyhtiön velasta maksusuunnitelman mukaan. Taloyhtiöllä on kuitenkin mahdollisuus ottaa hallintaansa kyseisen osakkaan huoneisto ja vuokrata sitä, jotta rästissä olevia yhtiövastik-

keita saataisiin katettua. Huoneiston haltuunotto on mahdollista kerrallaan maksimis-
saan kolmen vuoden ajaksi ja siihen tarvitaan yhtiökokouksen päätös. Haltuunotosta
huolimatta osakkaalla on edelleen omistusoikeus ja maksukyvytön osakas voi myös
myydä asunnon, mikä voi helpottaa maksukyvyttömyyttä. Jos asuntoa ei saada myy-
dyksi, tai pankki ei jousa lainan suhteen, maksukyvyttömän osakkaan yhtiölainaosuus
tulee maksettavaksi toisten osakkaiden kesken. (Finanssivalvonta 2018a.)

2.4 Ostoprosessi

Ostotarjous asunnosta kannattaa aina tehdä kirjallisesti. Ostotarjous on aina sitova ja
siihen täytyy merkitä kaupan kohde, kauppahinta ja omistus- ja hallintaoikeuden siirty-
misen ajankohdat. Myös mahdollisesta käsirahan maksamisesta tai sopimussakosta on
syytä olla maininta. Kaupantekopäivä ja ostotarjouksen voimassaoloaika sekä mahdolli-
set ehdot tarjoukselle täytyy myös selvittää ostotarjouksesta. Esimerkiksi asuntolainan
saamisen voi laittaa ehdoksi, eli jos ostajan pankki ei myönnä asuntolainaa ostajalle ky-
seessä olevaan kohteeseen, ostotarjous ei ole tällöin sitova. (Huoneistokeskus 2018b.)
Useimmiten voimassaoloaika ostotarjouksessa on enimmillään muutaman päivän mittai-
nen. Sinä aikana myyjä voi halutessaan hyväksyä tarjouksen tai myyjällä on myös mah-
dollisuus tehdä ostajalle vastatarjous. Se lopettaa ostotarjouksen voimassaolon ja vas-
tatarjousta käsitellään uutena tarjouksena. Jos meneillään oleva asuntokauppa peruun-
tuu sellaisesta syystä, jota tarjouksen ehdoissa ei ole mainittu, sopimussakko tulee os-
tajan maksettavaksi. Sen sijaan, jos myyjä peruu kaupan, vaikka on hyväksynyt ostajan
ostotarjouksen, täytyy myyjän maksaa ostajalle sopimussakko. Sopimussakon määrä on
enimmillään neljä prosenttia kauppahinnasta. (Etuovi.com 2020.)

Asuntokauppatilaisuus on vuorossa sen jälkeen, kun ostotarjous asunnosta on hyväk-
sytty. Yleensä tilaisuus järjestetään kahden viikon päästä siitä, kun ostotarjoukseen on
saatu hyväksyntä. Tilaisuus on mahdollista nykyään toteuttaa useimmissa pankeissa
myös verkkopankin avulla digitaalisesti. Asuntolainasopimukset allekirjoitetaan pankin
kanssa useimmiten ennen asuntokauppatilaisuutta. Jos asuntokauppatilaisuus pidetään
perinteisen tyylin mukaan, se järjestetään useimmiten ostajan pankissa. Tilaisuuteen
osallistuvat myyjä, ostaja, mahdollisesti kiinteistönvälittäjä ja kaupanvahvistaja, jos ky-
seessä on kiinteistökauppa. Asuntokauppatilaisuus pitää sisällään kauppakirjan läpikäy-
misen ja allekirjoittamisen sekä kauppasumman maksamisen myyjälle. Lisäksi makse-

taan mahdollisen kiinteistönvälittäjän palkkio ja varainsiirtovero Verohallinnolle. Kiinteistönvälittäjä hoitaa tiedot taloyhtiön isännöitsijälle asunto-osakkeiden omistuksen muuttumisesta, mikäli välittäjä on ollut asuntokaupassa mukana. (Nordea 2020a.)

Asunto-osakkeiden kauppa on vähitellen muuttumassa paperisten osakekirjojen käyttämisestä sähköiseen huoneistotietojärjestelmään, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Huoneistotietojärjestelmässä säilytetään tieto osakehuoneiston omistuksesta. Siirtymävaihe on alkanut vuonna 2019 ja siirtymävaiheen aikana paperiset osakekirjat voivat olla asuntokaupassa vielä käytössä, jos taloyhtiö ei ole vielä vienyt osakeluetteloan järjestelmään. Osakehuoneiston ostamisen yhteydessä täytyy selvittää, onko osakeluettelo ja kyseessä olevan asunnon omistustiedot siirretty huoneistotietojärjestelmään. Tiedon mahdollisesta siirrosta saa taloyhtiön isännöitsijältä tai tilannetta voi tiedustella myös Maanmittauslaitokselta. Siinä tapauksessa, että taloyhtiön osakeluettelo on jo huoneistotietojärjestelmässä, ostajan tehtäviin kuuluu hakea omistuksensa rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta kaupanteon jälkeen, jotta tieto omistuksen muuttumisesta siirtyy myös huoneistotietojärjestelmään. Uusissa taloyhtiöissä, jotka on perustettu 1.1.2019 jälkeen, osakehuoneistojen omistustiedot ovat huoneistotietojärjestelmässä sähköisinä taloyhtiön perustamisesta alkaen. (Osakehuoneiston ostajan muistilista.)

Uudiskohteen ostamisen suurin ero verrattuna vanhan asunto-osakkeen ostamiseen on siinä, että asunto voidaan ostaa jo talon suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa. Onkin ostettaessa tärkeää tutustua huolellisesti asunnon pohjapiirustuksiin sekä rakennuksen havainnekuviin ja pihasuunnitelmiin. Jos rakennuttaja myy asunto-osakkeita jo rakentamisvaiheessa, asuntokauppaan kuuluu Asuntokauppalain mukaisia suojajärjestelyjä. Niillä suojataan ostajan asemaa sellaisten tilanteiden varalta, että yhtiön perustaja joutuu taloudellisiin hankaluuksiin, jotka aiheuttavat keskeytyksen kohteen rakentamisessa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Yksi osa rakentamisvaiheen suojaa on perustajaosakkaalle kuuluva velvollisuus asettaa vakuus, jolla varmistetaan, että sopimukset rakentamista sekä asunto-osakkeiden kauppaa koskien tulevat täytetyiksi. Vakuus tarvitaan asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien suojaksi. Kyseisen vakuuden täytyy olla pankkitalletus, pankkitakaus tai vakuutus, joka käy kyseiseen tarkoitukseen. (Asuntokauppalaki 1994, 2 luku 17 § 1 momentti)

Kiinteistöä ostettaessa kaupantekotilaisuudessa täytyy olla paikalla virallinen kaupanvahvistaja, joka kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa vahvistaa kaupan. Kiinteistönkauppaan kuuluu lainhuuto, joka tarkoittaa, että kiinteistön omistusoikeus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ostajan täytyy kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta hakea lainhuutoa Maanmittauslaitokselta tai vaihtoehtoisesti voi sopia, että kiinteistönvälittäjä tai pankki tekee lainhuutohakemuksen. Ennen hakemusta ostajan täytyy maksaa varainsiirtovero. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2020.) Jos ostettavan kiinteistön haluaa asettaa asuntolainalle vakuudeksi, on haettava kiinteistölle kiinnitystä Maanmittauslaitokselta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan sähköinen panttikirja kiinnityksen vahvistamisen jälkeen. Lisäksi rekisteriin kirjataan sähköisen panttikirjan saaja, eli yleensä pankki. (Käytä kiinteistöä lainan vakuutena.)

2.5 Ensiasunnon ostajan edut

Kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupasta pitää ostajan antaa tieto Verohallinnolle varainsiirtoveroilmoituksella ja myös maksaa varainsiirtovero. Kiinteistöjen, kuten omakotitalojen, varainsiirtoveron määrä on 4 prosenttia kohteen velattomasta hinnasta. Asunto-osakkeiden eli esimerkiksi kerrostalo- ja rivitalo-osakkeiden varainsiirtovero on 2 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. (Verohallinto 2020a.) Poikkeus edellä mainittuun pääsääntöön on kuitenkin varainsiirtoverovapaus ensiasuntoa ostettaessa. Varainsiirtoverovapaus vaatii tiettyjen edellytysten täyttymisen toteutuakseen. (Verohallinto 2021.)

Ensiasunnon ostajan täytyy olla iältään 18–39 vuotta luovutus- eli kauppakirjan allekirjoitusajankohtana. Merkityksellistä tässä ehdossa on siis kauppakirjan allekirjoitushetki. Sen sijaan omistusoikeuden siirtymisajankohdalla ei ole vaikutusta tämän edellytyksen täyttymiseen. Edellytyksenä verovapaudelle on myös, että ensiasunnon ostaja ei ole omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista Suomessa tai ulkomailla vuoden 1989 jälkeen eikä ennen kauppasopimuksen allekirjoitushetkeä. Asiaan ei vaikuta se, millä perusteella mahdollinen aiempi omistus on saatu. Jos omistus on saatu esimerkiksi perintönä tai lahjana, mutta omistusoikeus on ollut yli puolet asuinhuoneistosta tai -rakennuksesta, kyseinen edellytys ei tällöin täyty eikä verovapautta voi siis saada. Kuitenkaan verovapautta ei menetä esimerkiksi vapaa-ajan asunnon tai lomaosakkeen aiemman omistamisen takia. (Verohallinto 2021.)

Yksi verovapauden edellytyksistä on, että ensiasunnon ostajan omistukseen tulee kaupanteon myötä vähintään 50 prosenttia asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakeista tai asuinrakennuksesta. Verovapauden saamiseksi ostettavan kohteen tulee olla tarkoitettu vakituisen asumiskäyttöön. Edellytyksenä varainsiirtoverovapaudelle on myös, että ensiasunnon ostaja alkaa käyttämään vakituisena asuntonaan ostamaansa asuntoa. Vakiintunut käytäntö on, että varainsiirtoverovapaus on olemassa ilman erillistä myöntämistä, jos ensiasunnon ostaja alkaa käyttämään ostamaansa asuntoa omana asuntona ja muuttaa siihen kuuden kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta. (Verohallinto 2021.)

Kaikkien määriteltyjen edellytysten pitää täytyä, jotta vapautus varainsiirtoverosta on mahdollinen. Ostajan täytyy tehdä myös varainsiirtoverovapaasta ensiasunnosta Verohallinnolle varainsiirtoveroilmoitus. Jos kaupassa on mukana useita ostajia, verovapautus koskee vain hankintahinnan sitä osuutta, joka kuuluu verovapauden edellytykset täyttävälle ostajalle. (Verohallinto 2021.) Varainsiirtoveron määrä lasketaan aina asunnon velattomasta hinnasta, joten veron määrä voi olla useita tuhansia euroja. Varainsiirtoverovapauden myötä voi siis säästää melko merkittävästi asunnon hankintaan tarvittavissa kustannuksissa.

Asunnon hankintaa varten otetun lainan koroista voi osan vähentää verotuksessa. Vähennykset koroista tehdään aina siltä vuodelta, kun korot on maksettu. Vuonna 2020 maksetuista asuntolainan koroista saa verotuksessa vähentää 15 prosenttia ja vuonna 2021 maksetuista koroista vähennyskelpoinen osuus on 10 prosenttia. Vähennettävä osuus vähennetään pääomatuloista, mutta siinä tapauksessa, että pääomatuloja ei ole, vähennetään osa koroista alijäämähyvityksenä ansiotulojen veroista. Alijäämähyvitys on normaalisti 30 prosenttia korkojen vähennyskelpoisesta osuudesta, mutta ensiasunnon hankintaa varten otetun lainan kohdalla alijäämähyvitys on 32 prosenttia. Hyvitys on voimassa korkeintaan ensiasuntoon muuttamisvuoden ja sitä seuraavat yhdeksän vuotta. (Verohallinto 2020b.)

3 Säästäminen

3.1 Osake- ja rahastosäästäminen

Eri keinoilla on mahdollista säästää ja kerätä tuottoja varoilleen asunnon hankintaa varten. Vaihtoehtoina voivat olla esimerkiksi osake- tai rahastosäästäminen. Osakesijoittamisessa tuotot ovat yleensä parempia kuin rahastosijoituksissa, mutta myös riski on suurempi osakkeissa, erityisesti lyhytaikaisesti sijoitettaessa. Sijoittajan onkin tärkeä selvittää oma riskinsietokykynsä, jotta sijoitukset voi tehdä siihen suhteuttaen.

Osakkeet ovat omistusosuuksia yhtiöstä ja kaikki osakkeet yhdessä muodostavat yhtiön osakepääoman. Kun sijoittaja ostaa yhtiön osakkeita, hänestä tulee kyseisen yhtiön yksi omistajista. Yksityishenkilöiden on kohtuullisen helppoa aloittaa osakesijoittaminen ja aloittaminen onnistuu, vaikka pääoma aloittaessa ei olisikaan kovin suuri. Osakesijoituksilla on hyvä likviditeetti, eli ne voidaan nopeasti muuttaa rahaksi, jos tarve sellaiseen tulee. Sijoitusmuodoista osakkeiden kiinnostavuutta nostaa erityisesti se, että niistä on mahdollista saada korkeimmat tuotot sijoitusten menestyessä suunnitellusti. Pitkällä aikavälillä osakkeista voi saada noin viisi prosenttia korkeampaa tuottoa verrattuna hyvin matalan riskin korkosijoituksiin. Osakkeisiin liittyy paljon suhdannevaihteluita, jotka voivat aiheuttaa heilahtelua osakekursseissa, joten myös riskit ovat melko suuret erityisesti lyhyellä aikavälillä. Osakesijoittamisen tuottoja on ostohetkellä vaikea arvioida ja niinpä on syytä ottaa huomioon sekä sijoituksen arvon nousut että mahdolliset laskut, kun sijoituksia suunnittelee. Sijoitusajan pidetessä on kuitenkin hyvin todennäköistä, että osakekurssit tulevat nousemaan. (Pörssisäätiö 2017a, 4.) Osakesijoittaminen onkin tarkoitettu ensisijaisesti pitkän aikavälin sijoittamiseen, jotta hyvät tuotot olisivat todennäköisiä. Osakesijoittamisessa riskien vähentämisen merkittävimpänä toimenpiteenä voidaan käyttää sijoitusten hajauttamista (Pörssisäätiö 2017b).

Sijoitusrahaston toiminta perustuu siihen, että sijoittajat voivat ostaa rahasto-osuuksia, joista muodostuu rahaston koko rahastopääoma. Rahastopääomaa sijoitetaan erilaisiin sijoituskohteisiin, ja ne sijoittajat, jotka osuuksiin ovat sijoittaneet, ovat siis rahaston omistajia. Kaikilla rahastoilla on vahvistettu sijoituspolitiikka, joka määrittelee sen, miten ja missä suhteessa rahasto sijoittaa varojaan esimerkiksi osakkeisiin, joukkolainoihin, rahamarkkinainstrumentteihin tai muihin arvopapereihin. Kun rahaston sijoituskohteiden arvot vaihtelevat, myös rahastopääoman arvo muuttuu. Sijoittajien rahasto-osuuksien ostot ja myynnit vaikuttavat myös rahastopääoman senhetkiseen arvoon. Yksittäisten

rahasto-osuuksien kulloisenkin päivän arvo voidaan määrittellä, kun tiedetään rahastopääoman koko arvo. Rahaston salkunhoidosta vastaa yleensä rahastoyhtiö. (Kallunki ym. 2019, 116.)

Rahasto-osuudet sijoitusrahastoissa voivat olla kahdenlaista eri tyyppiä, joko tuotto- tai kasvuosuuksia. Tuotto-osuuden omistaja saa vuosittain ne tuotot, jotka hänen omistamalleen osuudelle ovat kertyneet, ja nämä tuotot lasketaan osuuden omistajan pääomatuloksi sinä vuonna, kun tuotot maksetaan. Sen sijaan kasvuosuuden tuotot pääomitehtaan kasvattamaan kasvuosuuden omistajan osuutta edelleen. Jos kasvuosuudelle kertyneen tuoton haluaa muuttaa rahaksi, on myytävä koko sijoitusrahasto-osuus. Myynnistä saatavaa tuottoa käsitellään verotuksessa samoin kuin luovutusvoiton verotusta. (Kallunki ym. 2019, 225–226.)

3.2 Säästötilit

Erilaiset pankkien säästötilit ovat myös vaihtoehto säästämiseen. Säästötili voi olla hyvä vaihtoehto, jos kokee, että omien varojen sitominen pidempiaikaisiin sijoituksiin ei ole omaan taloudelliseen tilanteeseen sopiva ratkaisu. Pankit maksavat säästötilien varoille yleensä korkoa, mutta korko on useimmiten suhteellisen pieni. Siinä kuinka korko määräytyy, voi olla paljon tili- tai pankkikohtaisia eroavaisuuksia. Korkosidonnaisuus voi myös vaihdella tai tilillä saattaa olla kiinteä korko. (Alhonsuo & Nisen & Nousiainen & Pellikka & Sundberg 2012, 200.) Asuntoa varten säästäminen onnistuu hyvin pankin säästö- ja sijoitustileille. Säästötilien korot ovat kuitenkin yleensä niin alhaisia, että esimerkiksi ASP-säästöille pankit maksavat paljon korkeampaa korkoa. Toisaalta pankkitalletukset ovat helppo ja lähes riskitön vaihtoehto säästämiseen.

Finanssiala ry:n keväällä 2019 julkaiseman Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat - tutkimuksen mukaan suomalaisten suosituimpana säästämisen muotona on säästö- ja sijoitustilit. Toiseksi suosituimmaksi säästämisen muodoksi selvisi rahastosäästäminen. Tutkimukseen osallistuneista vastaajista 36 prosenttia sanoi säästävänsä säästö- tai sijoitustilille ja 24 prosenttia vastaajista ilmoitti säästävänsä sijoitusrahastoihin. Kolmanneksi suosituinta oli säästää käyttötalille ja neljänneksi suosituimpana muotona oli pörsiosakkeisiin sijoittaminen. (Finanssiala ry 2019, 12.)

3.3 ASP-säästäminen

3.3.1 ASP-tili

ASP-tilin avaaminen edellyttää, että tilinavaaja on iältään 15–39-vuotias, mutta ASP-sopimuksessa voi kuitenkin olla mukana tilinavaajan 40 vuotta täyttänyt aviopuoliso. Alaikäisen on mahdollista tehdä ASP-sopimus pankissa huoltajan läsnä ollessa. Edellytyksenä tilin avaamiselle on myös se, että henkilöllä ei ole ennen ollut omistuksessaan 50 prosenttia tai enemmän jostakin asunnosta tai kiinteistöstä. Jos ilman maksua eli esimerkiksi lahjana tai perintönä on saatu määräosa, eli alle 100 prosenttia asunnosta, se ei kuitenkaan estä ASP-tilin avaamista. Myöskään tilin avaamisen jälkeen saatu asunto ei estä hyödyntämästä ASP-järjestelmän etuja. ASP-tili on mahdollista siirtää pankista toiseen säästämisaikana, mutta siirron täytyy olla suoritettuna viimeistään kaupantekojankohtana. (ASP-tili.)

ASP-rahoituksen kautta ensiasuntoa hankittaessa säästetään niin sanottu omasäästöosuus, joka on vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Ensiasunnon voi ostaa myös toisen henkilön kanssa yhdessä, ja tällöin molemmat säästävät omaan omistukseensa tulevan osuuden hinnasta 10 prosenttia. ASP-rahoitusta on mahdollista saada myös omakotitalon rakentamista varten, ja tässä tapauksessa ASP-tilille säästettävä summa on 10 prosenttia rakentamisen arvioiduista kustannuksista. ASP-järjestelmän mukaisesti talletukset ASP-tilille täytyy toteuttaa vähintään kahdeksan vuosineljänneksen ajan, mutta vuosineljännesten ei tarvitse olla peräkkäisiä. Talletuksista voi siis olla välillä taukoa, jos kuitenkin vaadittu kahdeksan vuosineljännestä täyttyy. Yhdellä vuosineljänneksellä tarkoitetaan kolmen kuukauden mittaista ajanjaksoa, joita vuoteen mahtuu yhteensä neljä, ja säästettävän summan täytyy olla aina yhtenä vuosineljänneksenä 150 ja 3000 euron välillä. (ASP-säästäminen.) Talletusajankohdat voi jokainen ASP-säästäjä sovittaa itselleen parhaiten sopivaksi, kuitenkin ASP-ehtojen puitteissa. Talletukset voi tehdä esimerkiksi kerran kuukaudessa tai neljä kertaa vuodessa.

ASP-järjestelmään kuuluu, että ASP-tilin säästöille maksetaan vuosittain verovapaata yhden prosentin suuruista talletuskorkoa. Lisäksi pankki maksaa 2-4 prosentin lisäkoron siltä vuodelta, kun ensimmäiset talletukset tehdään sekä seuraavilta viideltä kalenterivuodelta. Lisäkorko maksetaan siinä vaiheessa, kun tavoiteltu säästösumma on toteutunut, ASP-sopimuksen ehdot ovat täyttyneet ja ensiasunto ostetaan. Asunnon hankinnan omasäästöosuus koostuu tehdyistä talletuksista, niille maksetuista vuotuisista koroista

sekä lisäkorosta. Myös muita omia säästöjä voidaan tarvittaessa laskea mukaan 10 prosentin omasäästöosuuteen. Jos ASP-tililtä nostetaan säästöjä, vaikka sopimuksen ehdot eivät ole vielä täyttyneet, ASP-sopimus katkeaa ja säästäminen on aloitettava alusta. (ASP-säästäminen.)

3.3.2 ASP-laina

Kun asunnonhankintaan vaadittava säästötavoite on toteutunut ja ASP-sopimuksen ehdot ovat täyttyneet, ASP-lainan saaminen on mahdollista. Hankittavan asunnon on tultava vakinaiseen asuinkäyttöön ASP-lainansaajalle itselleen, jotta ASP-rahoitukseen kuuluvat edut on mahdollista saada. ASP-lainan eli ASP-korkotukilainan kokonaismäärään vaikuttaa kartutetut, ASP-tilin ehtojen mukaisesti talletetut säästöt ASP-tilille, pankin maksama yhden prosentin vuotuinen korko sekä lisäkorko. ASP-lainan maksimimäärä on 90 prosenttia ostettavan asunnon hinnasta. Ostettavaa asuntoa rahoitetaan ensin ASP-tilin säästöillä, sen jälkeen muilla mahdollisilla omilla säästöillä lainansaajan niin halutessa ja lopuksi ASP-lainalla. Pankin kanssa sovitaan lainan ehdoista, kuten lyhennystavasta samalla tavalla kuin muissakin asuntolainoissa. ASP-lainoissa lainaajan enimmäispituus on 25 vuotta. Korot ASP-korkotukilainassa ovat matalampia muihin ensiasuntolainoihin verrattuna, mutta viitekorkoina käytetään samoja viitekorkoja kuin muissakin asuntolainoissa. Sen lisäksi, että ASP-laina on maksimissaan 90 prosenttia hankittavan asunnon hinnasta, on myös päätetty asunnon sijaintikunnan mukaan euro-määräiset enimmäismäärät lainalle. Helsingissä ASP-korkotukilaina voi olla enimmillään 180 000 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 145 000 euroa ja muissa kunnissa 115 000 euroa. (ASP-laina.) ASP-lainojen enimmäismäärät on hyvä huomioida jo sopivaa asuntoa etsiessä, sillä asunnon sijainnilla on paljon merkitystä tulevan ASP-lainan kannalta.

ASP-lainasta käytetään usein nimitystä ASP-korkotukilaina, sillä ASP-järjestelmään kuuluu lainan ensimmäisen kymmenen vuoden ajan valtion maksama korkotuki. Tukea maksetaan siinä tapauksessa, että ASP-lainan korko nousee suuremmaksi kuin 3,8 prosenttia. Korkotuki kohdistuu koron sille osuudelle, joka nousee yli 3,8 prosentin ja korkotuen suuruus on 70 prosenttia tuosta ylimenevästä osuudesta. Jos korko ei ylitä 3,8 prosenttia, se lasketaan kokonaan lainansaajan korkokustannuksiin. ASP-korkotukilainaan on mahdollista sopia lyhennysvapaata aikaa maksimissaan kaksi vuotta korkotukiaikana tai valtioneuvoston aikana. Lyhennysvapaan saamiseen valtioneuvoston aikana täytyy olla erityinen peruste, kuten sairaus tai työttömyys, jonka takia lainaa ei kykene lyhentämään.

Siinä tapauksessa, että ostettu asunto myydään eteenpäin tai ASP-laina maksetaan kokonaan takaisin, loppuu myös korkotuki. (Valtion korkotuki ASP-lainalle.)

Yksi ASP-järjestelmän eduista on maksuton valtioneuvoston ASP-korkotukilainalle. Maksimimäärä valtion takaamalle korkotukilainalle on 90 prosenttia ostettavan asunnon hankintahinnasta. Valtioneuvoston enimmäismäärä ASP-lainasta on 25 prosenttia ja euroääräinen enimmäismäärä asuntokohtaisesti 50 000 euroa. Kun lainaneuvotteluita järjestetään ennen kaupantekoa, on samalla sovittava valtioneuvoston ASP-korkotuksesta kirjallisesti. Jos ASP-rahoituksessa sovitaan ASP-korkotukilainan lisäksi myös ASP-lisälainasta, valtioneuvoston ASP-korkotuksesta on mahdollista saada myös lisälainaan. ASP-lisälainalle valtioneuvoston ASP-korkotus on kuitenkin maksullinen. (Valtioneuvoston ASP-lainalle.)

ASP-lisälaina voi tulla kyseeseen sellaisessa tilanteessa, jossa ASP-lainan maksimimäärä ei riitä kattamaan ostettavan asunnon hintaa. Kuten ASP-korkotukilainassakin, myös ASP-lisälainassa valtioneuvoston enimmäismäärä on 25 prosenttia lisälainan määrästä ja suurin mahdollinen euromääräinen summa takaukselle 50 000 euroa. ASP-lisälainaan ei ole kuitenkaan mahdollista saada valtion korkotukea. (OP Ryhmä.)

4 Asuntolaina

Oman asunnon hankintaa mietittäessä on tärkeä olla tietoinen omasta taloudellisesta tilanteesta ja selvittää muun muassa omat tulot ja menot sekä varallisuus. Oma taloudellinen tilanne määrittää paljon sitä, minkälaisen asunnon hankinta on ylipäätään mahdollista. Useimmissa tapauksissa asunnonostajien tilanne on sellainen, että asunnon ostoa varten täytyy hakea lainaa pankista. Kun asuntolainaa haetaan, pankin täytyy selvittää lainanhakijan taloudellinen tilanne, ja asuntolainan myöntämiseen vaikuttavat esimerkiksi hakijan tulot, menot, velkojen määrä, omat säästöt ja vakuudet. Pankin kannalta tärkein asia on varmistua lainan hakijan maksukykyä riittävästä. (Kartoita oman taloutesi tilanne.)

Merkittävin pankkien toimintaan liittyvistä riskeistä on luottoriski, eli sellaisen tilanteen mahdollisuus, että lainansaaja ei kykene maksamaan velvoitteitaan kokonaan tai osittain takaisin, ja tämä epävarmuus liittyy aina luotonantotilanteisiin (Kontkanen 2016, 87). Siksi on erittäin tärkeää varmistua lainanhakijan maksukykyä ja lainan riittävästä vakuuksista.

4.1 Lainan hakeminen

Useimmat pankit edellyttävät tiettyjen kriteerien täyttymistä, jotta asuntolainaa voi hakea. Hakijalta usein edellytetään moitteettomuutta raha-asioissa, säännöllisiä tuloja sekä vakituista asuinpaikkaa Suomessa ja suomalaista henkilötunnusta. Asuntolainan hakeminen aloitetaan yleensä pankkien sivuilta löytyvän asuntolainahakemuksen täyttämällä. Hakemuksen pohjalta pankilta saadaan asuntolainatarjous. Se ei kuitenkaan velvoita vielä nostamaan asuntolainaa. (Asuntolaina.) Useimpien pankkien sivuilta löytyy asuntolainalaskuri, jonka avulla voi selvittää tulevan asuntolainan mahdollista kuukausierän suuruutta ja laina-ajan pituutta ennen asunnon ostoa ja lainan hakemista. Laskurin perusteella voi arvioida minkä suuruinen asuntolaina olisi itselle sopiva.

Kun hakee asuntolainaa, on otettava huomioon, että lainan lyhennykset eivät yleensä ole ainoat kustannukset. Lisäksi maksettavaksi voi tulla myös yhtiövastikkeet sekä riippuen siitä, millainen asunto tai taloyhtiö on kyseessä, mahdolliset taloyhtiölainan lyhennykset. (Asuntolaina.)

Myönnettävän asuntolainan enimmäismäärää säädellään lainakatolla. Lainaa voidaan myöntää maksimissaan 90 prosenttia lainalle annettavien vakuuksien markkina-arvosta. Lainanhakijalta vaaditaan omia säästöjä vähintään 10 prosenttia tai tarpeeksi muita vakuuksia lainaa hakiessa. Ensiasuntolainan tilanne on kuitenkin erilainen, sillä lainan määrä saa ensiasunnon ostossa olla maksimissaan 95 prosenttia lainalle annettavien vakuuksien markkina-arvosta. (Finanssivalvonta 2020.) Huomioitavaa on kuitenkin, että jos ensiasuntoa rahoitetaan ASP-lainalla, tällöin lainan enimmäismäärä voi olla enimmillään 90 prosenttia ostettavan asunnon hankintahinnasta.

4.2 Lainan vakuudet

Asuntolainaa varten lainanhakijalla on oltava vakuuksia, joista suurimman osuuden muodostaa ostettavan asunnon vakuusarvo. Lisäksi tarvitaan muita vakuuksia, jotka kattavat lainan loppuosan. Mahdollisia vakuuksia voivat olla kiinteistöt, huoneistot, arvopaperit ja muu omaisuus, jolla on hyvä likviditeetti, eli jonka saa tarvittaessa muutettua suhteellisen nopeasti rahaksi. Joissakin tapauksissa voidaan käyttää myös henkilötakausta eli takaa-jaa tai toisen omaisuutta täytepanttina. ASP-korkotukilainojen osalta tilanne on kuitenkin erilainen, sillä niissä on valtio lainan takaajana 90 prosenttiin asti. (Nordea 2020b.)

Ostettavan asunnon vakuusarvo on useimmiten suurissa kaupungeissa 70–80 prosenttia asunnon markkina-arvosta. Lainan loppuosan lisävakuuksien määrä on riippuvainen muun muassa ostettavan asunnon ominaisuuksista ja hinnasta. Lainalle voi olla myös mahdollista ostaa maksullinen lainatakaus vakuutusyhtiöltä. (Omia säästöjä tarvitaan.) Vakuusarvoissa voi esiintyä hieman vaihtelua muun muassa eri pankkien välillä, ja ostettavan asunnon sijainnilla on myös melko suuri merkitys hyväksyttävään vakuusarvoon.

Rakennuslaina eroaa tavallisesta asuntolainasta siten, että sitä yleensä nostetaan rakennuksen valmistumisasteen mukaisesti monessa erässä. Rakennettava asunto toimii lainan vakuutena, ja muita lisävakuuksia voidaan myös käyttää tarpeen tullen. Asunnon valmiusaste määrittää vakuusarvoa, ja se nousee sen mukaan, kun rakentaminen edistyy. Rakennuslainaa varten täytyy olla laadittuna tarkka ja luotettava rakentamisen kustannusarvio. (Aktia 2021.) Tavallisen asuntolainan vaihtoehtona voi hakea rakennuslainaa, jos oman asunnon haluaa rakentaa tai rakennuttaa itse sen sijaan, että ostaisi valmiin asunnon.

4.3 Lainan takaisinmaksu ja lyhennystavat

Asuntolainan lyhennystavan valinnalla on vaikutusta laina-ajan korkokustannuksiin, siksi on tärkeä tietää ja ymmärtää eri lyhennystapojen eroavaisuudet. Valinta täytyy suhteuttaa omaan taloudelliseen tilanteeseen ja ostettavan asunnon asumiskustannuksiin. Eroavaisuuksia lyhennystavoissa aiheuttavat esimerkiksi kuukausierän määrän vaihtelu laina-aikana tai korkotason muutoksista aiheutuva pitenevä tai lyhenevä laina-aika. Lyhennystapoja ovat annuiteetilaina, tasalyhennyslaina sekä kiinteä tasaerälaina. Lisäksi on olemassa bullet-laina, jota kuitenkin käytetään pitkälti vain väliaikaiseen rahoitukseen. Bullet-lainan laina-aikana maksetaan yleensä vain korkoja, ja lainan koko pääoma lyhennetään sovittuna ajankohtana kertalyhennyksenä. (Nordea 2020c.)

Annuiteetilainassa kaikki maksuerät ovat määrältään yhtä suuria. Maksuerät koostuvat asuntolainan lyhennysosuudesta ja koroista. Kun viitekoron tasoon tulee muutoksia, maksuerän määrä vaihtuu, mutta laina-aika ei muutu. (Finanssivalvonta 2018b.) Lainajan alussa, kun lainan pääomaa on vielä suurin osa jäljellä, maksuerän määrästä isompi osa on koron osuutta ja vastaavasti pienempi osa varsinaista lainapääoman lyhennystä. Lainajan edetessä maksuerät jakautuvat tasaisemmin lyhennyksen ja koron osuuteen, jonka jälkeen tilanne kääntyy niin, että suurin osa maksuerästä on lyhennystä ja enää

vain pieni osa korkoa. Maksuerän määrää voi kuitenkin nostaa tai laskea vaihtelut viitekorossa.

Tasalyhennyslainassa varsinaista lainapääomaa lyhennetään joka maksuerässä saman verran, mutta laina-ajan edetessä kulloinenkin korkotaso vaikuttaa maksuerän kokonaismäärään. Korko lasketaan aina kulloinkin jäljellä olevan lainapääoman mukaan. Kun viitekoron tasoon tulee muutoksia, maksuerän määrä vaihtuu, mutta laina-aika ei muutu. (Finanssivalvonta 2018b.) Annuiteettilainaan verrattuna tasalyhennyslainassa maksuerien suuruus vaihtelee isommin laina-ajan alusta loppuun. Laina-ajan alkuvaiheessa, kun lainaa on vielä paljon jäljellä, maksuerät ovat isompia, sillä korko lasketaan aina jäljellä olevalle lainapääomalle, joka alussa on suuri. Laina-ajan edetessä maksuerät pääsääntöisesti pienenevät, kun euromääräinen korko on pienemmän lainapääoman vuoksi myös pienempi. Viitekoron nousu erityisesti laina-ajan alussa voi kuitenkin melko merkittävästi suurentaa ensimmäisiä maksueriä. Tasalyhennyslaina sopii parhaiten sellaiselle lainanhakijalle, jonka maksukykyä eivät häiritse korkeammat maksuerät lainanmaksun alkuvuosina.

Tasaerälainassa kaikki maksuerät ovat määrältään yhtä suuria. Maksueriin on laskettu sekä lainapääoman lyhennysosuus että korkokulut. Kun viitekoron tasoon tulee muutoksia, maksuerän määrä ei muutu, mutta laina-aika vaihtuu. (Finanssivalvonta 2018b.) Tasaerälaina poikkeaa annuiteetti- ja tasalyhennyslainasta siltä osin, että viitekoron muutokset eivät näy maksuerän määrässä vaan laina-ajan pituudessa. Tasaerälainassa kaikkien maksuerien summat tiedetään etukäteen, mikä helpottaa oman talouden hallintaa ja suunnittelua. Viitekoron nousut tai laskut eivät siis vaikuta maksuerän määrään, vaan pidentävät tai lyhentävät laina-aikaa. Esimerkiksi viitekoron nousun myötä suurin osa maksuerästä tai jopa koko maksuerä saattaa sisältää ainoastaan korko-osuutta, jolloin varsinainen lainapääoma ei lyhene ollenkaan, ja tällöin laina-aika pitenee.

Lainanhakijalla on mahdollisuus varmistaa lainan takaisinmaksua erikseen ostettavalla lainaturvavakuutuksella, joka yleensä juuri asuntolainaan otetaan. Vakuutus tuo turvaa muun muassa kuoleman, työkyvyttömyyden tai työttömyyden yllättäessä. Eri pankkien tarjoamissa lainaturvavakuutuksissa on vaihtoehtoja vakuutuksen ehtojen ja kattavuuden suhteen, ja vakuutuksen hinta yleensä määräytyy vakuutuksen kattavuuden perusteella. Usein vakuutus kattaa työkyvyttömyys- tai kuolemantapauksessa maksamatta olevan määrän lainan pääomasta ja koroista. (Kontkanen 2016, 159.)

Asuntolainan lyhennysvapaiden kuukausien pitämisestä voi sopia pankin kanssa. Useimmissa asuntolainoissa on mahdollista käyttää lyhennysvapaita, jolloin maksetaan vain korkoja lainalle, mutta lainapääomaa ei makseta lyhennysvapaan jakson aikana. Laina-aikana on yleensä mahdollista tehdä muitakin muutoksia maksusuunnitelmaan. (Kontkanen 2016, 158.) Toisinaan taloudellinen tilanne voi olla sellainen, että on tarvetta pitää taukoa lainan lyhennyksestä tai sopia muista muutoksista, niinpä useimmilla pankeilla on joustavuutta lainaehdoissa.

4.4 Lainan korot

Kokonaiskorko asuntolainalle koostuu valitusta viitekorosta ja pankin marginaalista, joka määritellään aina asiakaskohtaisesti (Asuntolaina). Pankit laskevat todellisen vuosikoron lainatarjouksissa, jotta lainojen kustannuksia olisi helpompi verrata toisiinsa. Todellinen vuosikorko muodostuu koron lisäksi muista pankin perimistä maksuista kuten lainan järjestelypalkkiosta, toimitusmaksusta ja lyhennysten yhteydessä veloitettavista kuluista. (Kontkanen 2016, 159.) Asuntolainojen vertailussa on tärkeää arvioida asuntolainaa kokonaisuutena. Korkojen lisäksi on hyvä kiinnittää huomiota muun muassa koko lainaajan kokonaiskustannuksiin, lainaan mahdollisesti kuuluviin lisäpalveluihin ja joustavuuteen lainaehdoissa. (Asuntolaina.) Asuntolainan viitekoroksi voidaan valita euribor-korko tai primekorko tai on mahdollisuus sopia kiinteäkorkoisesta asuntolainasta.

Käytetyimmät viitekorot ovat euribor-korkoja, joiden osalta lainan viitekoron taso tarkistetaan yleensä 1, 3, 6 tai 12 kuukauden välein riippuen valitusta euribor-korosta. Euribor- eli markkinakorkojen tasoa on jokaisen helppo seurata, sillä niiden muutoksista löytyy tietoa päiväkohtaisesti. Euribor-korkojen tasot voivat muuttua nopeasti, jolloin muutokset näkyvät pian myös asuntolainan muuttuvina korkokustannuksina. Euribor-korkojen lasku pienentää lainan korkokuluja, kun taas korkojen nousu kasvattaa kuluja. Yleisesti lyhyt korontarkistusväli hankaloittaa korkokustannusten ennustamista pitkissä asuntolainoissa. (Kontkanen 2016, 156.)

Pankkien omat viitekorot eli primekorot noudattavat euribor-korkojen tasoa, mutta niiden muutokset vievät enemmän aikaa kuin euribor-korkojen muutokset. Primekorko voi muuttua pankin tekemällä päätöksellä. Pankin johdolla on valtuus päättää primekoron tasosta, mutta muutokset primekorkoon täytyy tehdä tasapuolisesti ja sillä tavalla, että se ei syrji kuluttajia. (Kontkanen 2016, 156.) Primekoron arvon täytyy olla julkinen, joten pankkien sivuilta löytyy yleensä kulloinkin voimassa oleva primekorko.

Kiinteän koron etuna euribor- ja primekorkoihin verrattuna on se, että tulevat maksuerät eivät muutu odottamattomasti, sillä kiinteä korko suojaa mahdolliselta korkojen nousulta. Tämän vuoksi kiinteäkorkoisissa lainoissa pankit usein perivät korkeampaa marginaalia lyhytkorkoisiin lainoihin verrattuna. Jos markkinakorot laskevat, kiinteäkorkoisen lainan korko pysyy kuitenkin sovitulla tasolla, eikä pienempiä markkinakorkoja sekä korkokustannuksia pääse hyödyntämään omassa asuntolainassa. Kiinteän koron voi usein sopia tietylle ajanjaksolle, esimerkiksi viideksi vuodeksi, jonka jälkeen korosta voidaan sopia uudelleen. Asuntolainaan voi myös sopia enimmäiskoron, eli lainan korko ei voi tällöin nousta tietyn määrätyn tason yläpuolelle, vaikka markkinakorot nousisivatkin. Tällaisessa tilanteessa puhutaan kattokorkolainasta. (Kontkanen 2016, 156.)

5 Kyselytutkimus

Opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena on selvittää Metropolian liiketalouden päiväopiskelijoiden näkemyksiä ensiasunnon ostosta sekä siihen liittyvästä säästämisestä ja asuntolainasta. Tutkimuksella pyritään saamaan vastauksia siihen suunnittelevatko liiketalouden opiskelijat ensiasunnon ostoa, säästävätkö he asuntoa varten sekä miten he näkevät asuntolainan nostamisen. Tutkimuksen empiirisen osion toteutuksessa käytetään sähköistä kyselylomaketta.

5.1 Tutkimusmenetelmä

Kvantitatiivisessa eli määrällisessä tutkimuksessa asioita käsitellään numeerisesti ja tuloksien esittämiseen käytetään taulukoita tai kuvioita. Kvantitatiivisen tutkimuksen aineiston keräämisessä on usein käytössä tutkimuslomake, ja tutkimukseen tarvitaan riittävän suuri otos, joka myös edustaa tutkittavaa joukkoa mahdollisimman todenmukaisesti. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa voi olla tutkittavana erilaisia lukumääriä ja prosenttiosuuksia, lisäksi sen avulla voidaan tutkia esimerkiksi erilaisia asioiden välisiä suhteita. (Heikkilä 2014, 15.) Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena on saada numeerista ja prosentuaalista tietoa opiskelijoiden näkemyksien jakautumisesta eri tutkimuskysymysten kohdalla sekä esittää saatuja tuloksia erilaisten kaavioiden muodossa, joten tutkimukseen valikoitui kvantitatiivinen tutkimusote.

Tutkimuksessa tarkoituksena on selvittää nimenomaan päätoimisesti opiskelevien henkilöiden näkökulmaa ensiasunnon ostoon, säästämiseen ja asuntolainaan, joten tutkimuksen perusjoukko rajattiin Metropoliasa liiketalouden ammattikorkeakoulututkintoa

suorittaviin päiväopiskelijoihin. Metropoliasa on keväällä 2021 läsnä olevia liiketalouden päiväopiskelijoita 668 henkilöä.

Tutkimuksen validiteettia eli pätevyyttä on pyrittävä varmistamaan hyvällä suunnittelulla ja tarkasti harkitulla aineiston keräämisellä. Validiteetissa tutkimuksessa tutkittavien kysymysten täytyy selvittää tutkimusongelmaa ja niillä pitää pystyä mittaamaan tutkimusongelman kannalta oikeita asioita. Myös edustava otos perusjoukosta ja korkea vastausprosentti lisäävät validiteettia tutkimuksessa. (Heikkilä 2014, 27.)

Tutkimuksen tulosten tarkkuus ja luotettavuus eli reliabiliteetti on myös yksi tutkimuksen vaatimuksista. Pieni otoskoko tutkimuksessa voi johtaa siihen, että tulokset ovat liian sattumanvaraisia. Tulosten yleistämisessä on kiinnitettävä huomiota kyseisen tutkimuksen luotettavuuteen. Kyselytutkimuksissa on melko yleistä, että vastausprosentti voi jäädä pieneksi. Tämä on hyvä tiedostaa jo tutkimuksen otannan suunnittelussa. (Heikkilä 2014, 28.) Internetkysely on yleinen tapa toteuttaa kyselytutkimuksia, mutta merkittävänä haasteena on saada vastausprosentti riittävälle tasolle. Jos kyselyn aihe ei kiinnosta vastaajaa, tai hän ei muuten koe kyselyn tarkoitusta tärkeänä, kyselyyn vastaaminen on erittäin helppo ohittaa.

5.2 Toteutus ja lomakkeen rakenne

Sähköisesti toteutettava internetkysely toimii tiedonkeruutapana hyvin sellaisessa tilanteessa, kun tieto kyselystä pystytään toimittamaan kaikille perusjoukon jäsenille. Edustava otos on tällöin mahdollinen. Internetkyselyllä on helppo nopeasti vastaanottaa tutkimusaineistoa. (Heikkilä 2014, 66.) Internetkysely valikoitui tutkimukseni tiedonkeruutavaksi, sillä linkki kyselylomakkeeseen pystytään lähettämään sähköpostilistan kautta samalla kertaa kaikille Metropolian liiketalouden päiväopiskelijoille ja näin ollen saadaan tieto kyselystä yhtä aikaa koko tutkimuksen kohteena olevalle perusjoukolle. Sähköisissä kyselylomakkeissa vastaaminen pystytään toteuttamaan anonymisti, eli vastauksista ei voida tunnistaa yksittäistä henkilöä.

Strukturoidut kysymykset eli suljetut kysymykset sisältävät valmiiksi määritellyt vastausvaihtoehdot, joista vastaaja valitsee omaan tilanteeseensa sopivan vaihtoehdon (Heikkilä 2014, 49). Suljettuihin kysymyksiin on yleensä helppo ja nopea vastata, joten lomakkeen vastausaika ei kasva liian pitkäksi verrattuna sellaiseen kyselyyn, joka sisältää pal-

jon avoimia kysymyksiä. Tutkimukseen valikoituneet kysymykset ovatkin tästä syystä lähes kaikki strukturoituja kysymyksiä. Lisäksi osassa kysymyksistä on mahdollisuus vastata vaihtoehtoisesti avoimen kysymyksen muodossa, jos annetuista vaihtoehdoista mikään ei ole sopiva vastaajalle.

Kyselylomake (Liite 1) on jaettu neljään eri osioon, ja kysymyksiä on yhteensä 13. Ensimmäisen kysymysoSION otsikko on Taustatiedot. Tässä osiossa kysytään vastaajan sukupuolta ja ikää sekä nykyistä asumismuotoa, jotta voidaan analysoida näiden taustatekijöiden mahdollista vaikutusta myöhempiin vastauksiin ja tutkimustuloksiin. Toisessa kysymysoSIOSIossa aiheena on ensiasunnon ostaminen. Vastaajalta kysytään, onko hänellä suunnitelmissa ostaa ensiasunto, millainen asuntotyyppi olisi mieluisin ensiasuntona sekä millainen myytävien asuntojen hintataso vastaajan mielestä on. Kysymys neljä, jossa kysytään suunnitelmista ensiasunnon ostoon liittyen, antaa tietoa vastaajan suhtautumisesta ensiasunnon hankintaan. Vastaajalla voi olla tällä hetkellä suunnitelmissa ensiasunnon hankinta tai vasta myöhemmin tulevaisuudessa. On myös tärkeä tietää, jos vastaaja ei aio ostaa asuntoa lainkaan tai on jo ostanut ensiasunnon.

Kolmas kysymysoSIO käsittelee säästämistä. Tässä osiossa kysytään vastaajalta, säästääkö hän ensiasuntoa varten tällä hetkellä. Lisäksi kysytään kaksi tarkentavaa kysymystä niille, jotka vastasivat säästävänsä tällä hetkellä. Tarkentavina kysymyksinä kysytään säästämismuotoa, joita voi valita useamman sekä säästettävää summaa kuukaudessa keskimäärin. Neljännen kysymysoSION aiheena on asuntolaina. Vastaajalta kysytään, kuinka vaikeana tai helppona hän kokee asuntolainan saamisen, kuinka suuren lainan hän olisi valmis ottamaan ensiasuntoa varten sekä tietääkö hän, miten asuntolainan kokonaiskorko muodostuu. Lisäksi viimeiseksi kysytään avoimella kysymyksellä vastaajan mielestä suurinta syytä, jonka hän kokee olevan mahdollisesti esteenä ensiasunnon hankkimiselle. Näiden kysymysten avulla saadaan kartoitettua vastaajan omaa näkemystä sekä tietoutta asuntolainaan liittyen.

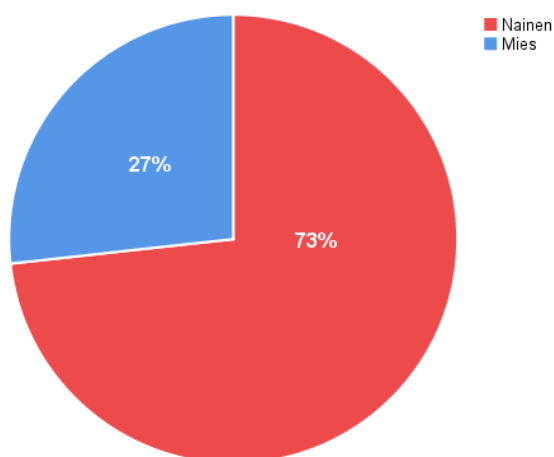
Sähköinen kyselylomake suunniteltiin ja luotiin helmikuussa 2021. Ennen virallista julkaisua kyselylomake testattiin testihenkilöillä, ja tarvittavien muutosten jälkeen kysely lähetettiin Metropolian sähköpostilistan kautta 668 Metropolian liiketalouden päiväopiskelijalle 2.3.2021. Kyselyyn vastaaminen oli mahdollista 14.3.2021 asti eli kysely oli avoinna noin kahden viikon ajan. Kyselyn tavoitteena oli saada vähintään sata vastausta, jotta otos olisi mahdollisimman edustava ja tutkimuksen tulokset riittävän luotettavia. Lähetettävässä sähköpostissa oli saateteksti (Liite 2), josta käy ilmi tutkimuksen tausta ja aihe

sekä linkki kyselylomakkeeseen. Saatetekstin tarkoituksena oli motivoida sähköpostin vastaanottajia vastaamaan kyselylomakkeeseen.

6 Tutkimustulokset

Tässä luvussa käydään läpi kyselytutkimuksen keskeiset tulokset. Kun kyselylomakkeen vastausaika päättyi, saatua vastausaineistoa analysoitiin Microsoft Excel- ja SPSS-ohjelmilla. Tulosten havainnollistamiseen käytetään erilaisia kaavioita. Tarkastelusta jätettiin pois puutteelliset vastaukset, ja lopulta vastauksia kertyi 86 kappaletta.

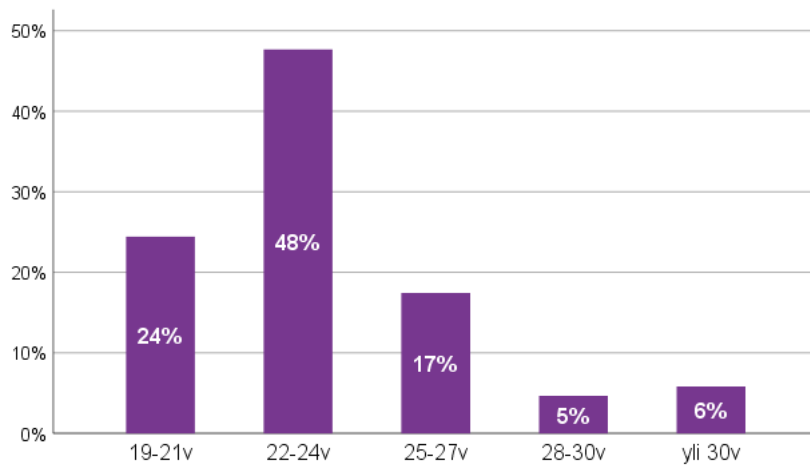
Kyselyn ensimmäisessä osiossa kysyttiin taustatietoja, joita olivat vastaajan sukupuoli, ikä ja nykyinen asumismuoto. Taustatiedoista ensimmäisenä kysyttiin vastaajan sukupuolta. Vastaajista naisten määrä oli 63, eli naisia oli noin 73 prosentin osuus kaikista vastanneista, mikä on selvästi enemmän kuin miesten osuus, joka oli noin 27 prosenttia (Kuvio 3). Vastausvaihtoehtona naisen ja miehen lisäksi oli myös muu, jota ei ollut kuitenkaan kukaan vastannut. Vastaajien sukupuolijakauma on selvästi epätasainen, joten sukupuoleen perustuen ei voida juurikaan tehdä yleistyksiä tutkimuksen tuloksista.



Kuvio 3. Vastaajien sukupuolijakauma.

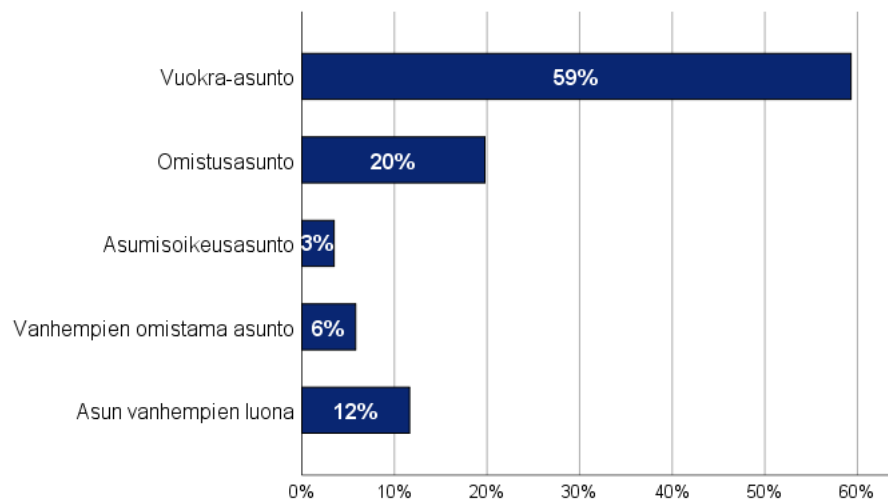
Toisena kysymyksenä tiedusteltiin vastaajien ikää. Kysymyksessä ei ollut valmiita vastausvaihtoehtoja, vaan vastaajat saivat kirjoittaa ikänsä annettuun kohtaan, ja luokittelu ikäjakauman selvittämistä varten tehtiin aineiston käsittelyvaiheessa. Kuviosta 4 ilmenee, että lähes puolet vastaajista, noin 48 prosenttia, on iältään 22–24 vuotta. 19–21-vuotiaat muodostavat toiseksi suurimman osuuden, noin neljäsosan kaikista vastaajista

ja 25–27-vuotiaiden osuus on noin 17 prosenttia. Tätä vanhempia vastaajia on selvästi vähiten, noin 5 prosenttia 28–30-vuotiaita ja 6 prosenttia yli 30-vuotiaita.



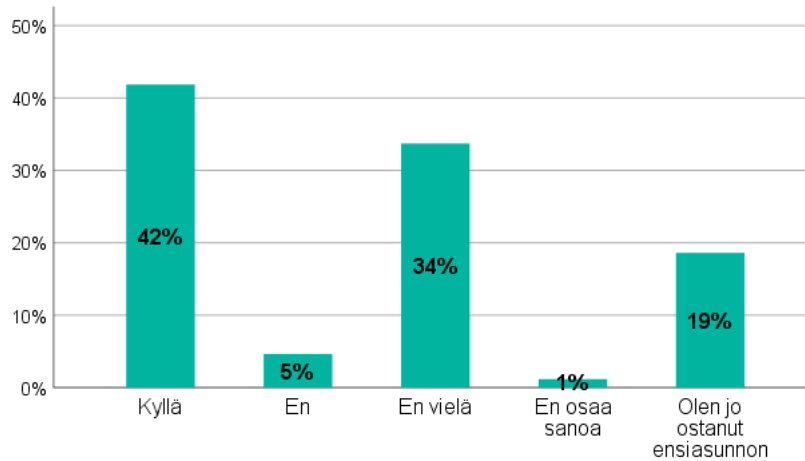
Kuvio 4. Vastaajien ikäjakauma.

Taustatietojen viimeisenä kysymyksenä kysyttiin vastaajien nykyistä asumismuotoa. Selkeästi eniten vastaajissa oli vuokralla asujia, sillä noin 59 prosenttia kaikista vastaajista kertoi tällä hetkellä asuvansa vuokra-asunnossa (kuvio 5). 20 prosenttia kertoi nykyiseksi asumismuodokseen omistusasunnon, 6 prosenttia vanhempien omistaman asunnon ja vain noin 3 prosenttia asumisoikeusasunnon. Vanhempien luona asuu noin 12 prosenttia vastaajista.



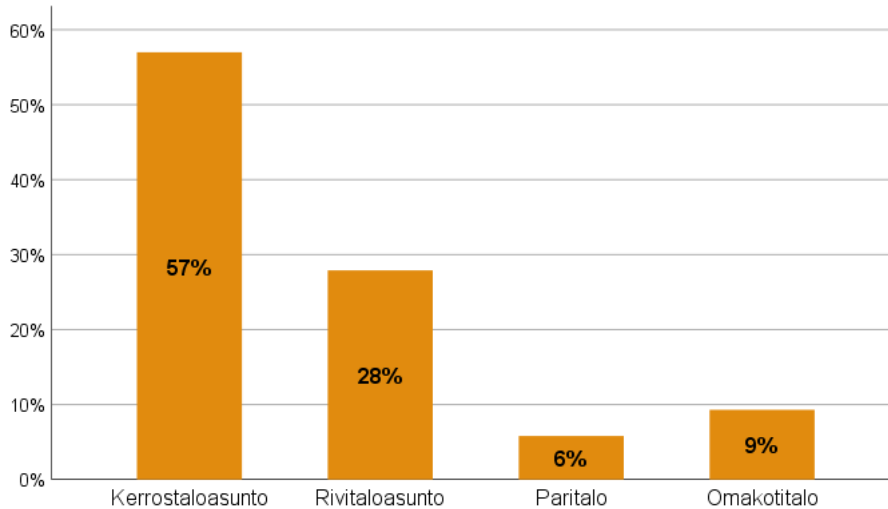
Kuvio 5. Vastaajien nykyinen asumismuoto.

Toisessa kysymysosiossa käsiteltiin ensiasunnon hankintaan liittyviä kysymyksiä. Neljännessä kysymyksessä tiedusteltiin, suunnittelevatko vastaajat ensiasunnon ostoa. Suurin osa, 42 prosenttia kertoi suunnittelevansa ensiasunnon ostamista, kuten voidaan nähdä kuviosta 6. Noin 34 prosenttia vastasi, ettei vielä suunnittele ensiasunnon hankintaa, eli asia on ajankohtainen vasta tulevaisuudessa. Ensiasunnon jo hankkineita oli vastaajista noin 19 prosenttia. Noin 5 prosentilla vastaajista ei ole tarkoitus hankkia ensiasuntoa ollenkaan ja vain 1 prosentti ei osannut sanoa, aikooko ostaa ensiasunnon.



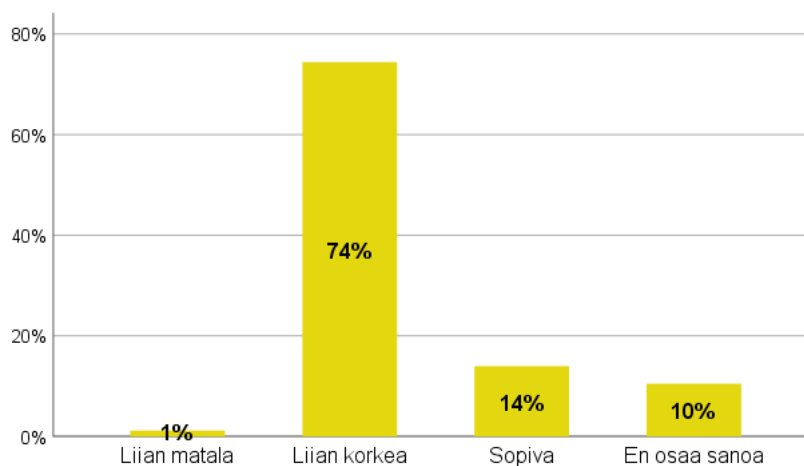
Kuvio 6. Suunnitteletko ensiasunnon ostoa?

Kysymyksessä viisi haluttiin tietää mitä asuntotyyppiä vastaajat haluaisivat heidän ensiasuntonsa olevan. Vastaajista selvästi eniten, 57 prosenttia oli kerrostaloasunnon kannalla (Kuvio 7). Toiseksi eniten, 28 prosenttia vastaajista koki mieluisimmaksi vaihtoehdoksi rivitaloasunnon. Ensiasunnon asuntotyyppiä omakotitalon haluaisi noin 9 prosenttia ja paritalon 6 prosenttia vastaajista.



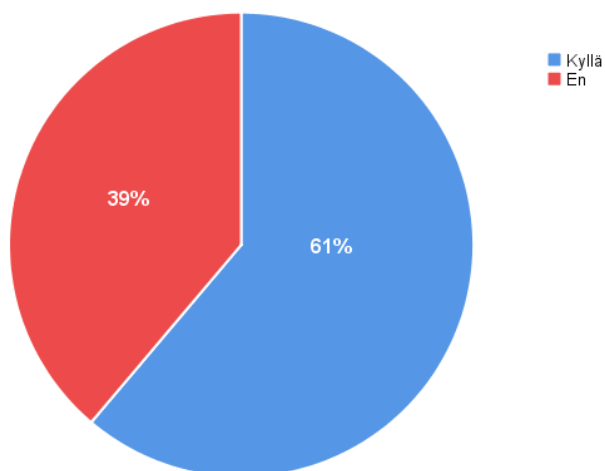
Kuvio 7. Ensiasunnon haluttu asuntotyyppi.

Kuudennessa kysymyksessä kysyttiin vastaajien mielipidettä myytävien asuntojen hintatasosta. Noin 74 prosenttia vastaajista eli selvä enemmistö oli sitä mieltä, että asuntojen hintataso on liian korkea (Kuvio 8). Asuntojen hintatasoa piti sopivana 14 prosenttia vastaajista ja noin 10 prosenttia ei osannut ottaa kantaa myytävien asuntojen hintatasoon. Vain 1 prosentti vastaajista oli sitä mieltä, että hintataso on liian matala.



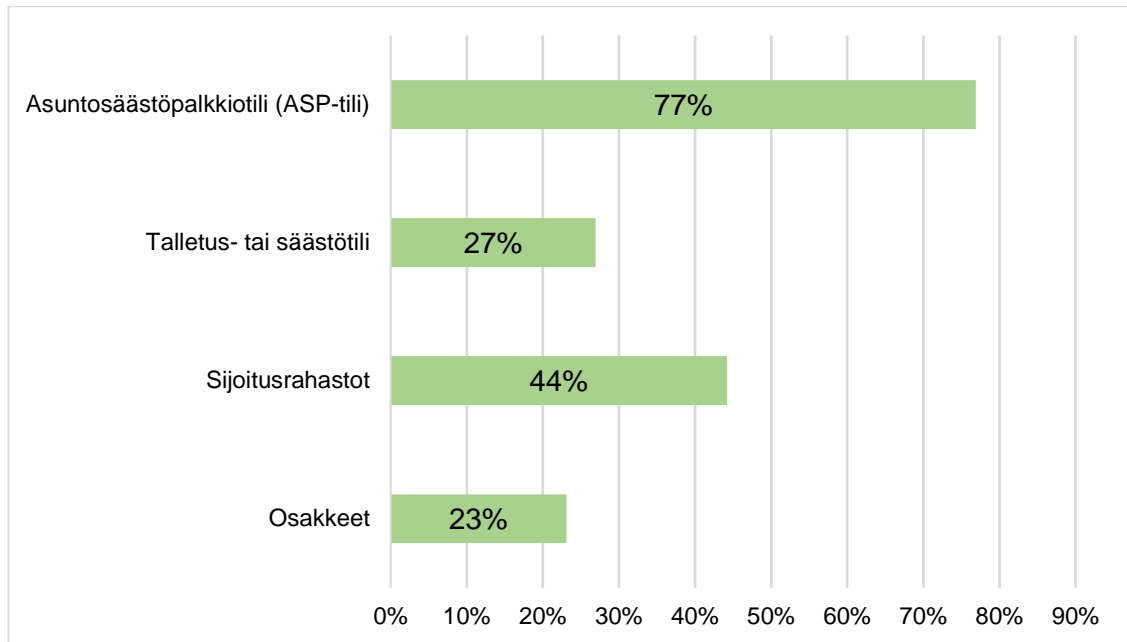
Kuvio 8. Mielipide myytävien asuntojen hintatasosta.

Kolmannessa kysymysosiossa kysymykset liittyvät säästämiseen. Kysymyksessä seitsemän haluttiin tietää säästävätkö vastaajat ensiasuntoa varten tällä hetkellä. Kuten kuvio 9 ilmenee, enemmistö vastaajista, 61 prosenttia kertoi säästävänsä tällä hetkellä ensiasuntoa varten ja vastaavasti 39 prosenttia ei säästä tällä hetkellä ensiasuntoon.



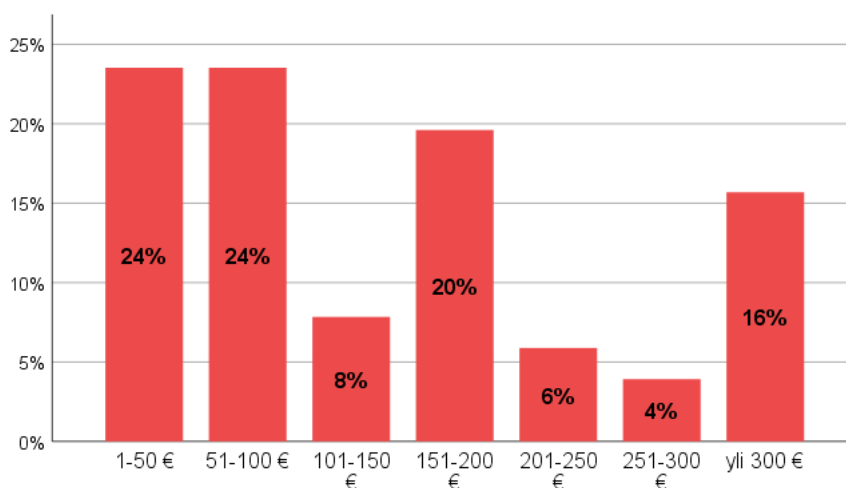
Kuvio 9. Säästätkö ensiasuntoa varten tällä hetkellä?

Kahdeksas ja yhdeksäs kysymys olivat tarkentavia kysymyksiä säästämistavoista niille 61 prosentille, jotka olivat kysymyksessä seitsemän vastanneet säästävänsä ensiasuntoon tällä hetkellä. Kahdeksannessa kysymyksessä haluttiin tietää mitä säästämismuotoja vastaajilla on käytössä ensiasuntoon säästäessään. Vastausvaihtoehtoina olivat osakkeet, sijoitusrahastot, talletus- tai säästötili sekä Asuntosäästöpalkkiotili eli ASP-tili. Lisäksi pystyi tarvittaessa valitsemaan vaihtoehdon jokin muu, jos edellä mainituista vaihtoehdoista ei löytynyt sopivaa. Tässä kysymyksessä oli mahdollista valita useampi kuin yksi vastausvaihtoehto. Säästämismuodoista selvästi eniten oli käytössä ASP-tili, jota käyttää 77 prosenttia vastaajista, ja sijoitusrahastot olivat säästämismuotona hieman alle puolella vastaajista (Kuvio 10). Jonkin verran vähemmän vastauksia saivat talletus- tai säästötilit, 27 prosenttia, sekä osakkeet, 23 prosenttia, mutta niitäkin käytti säästämismuotona noin neljäsosa vastaajista.



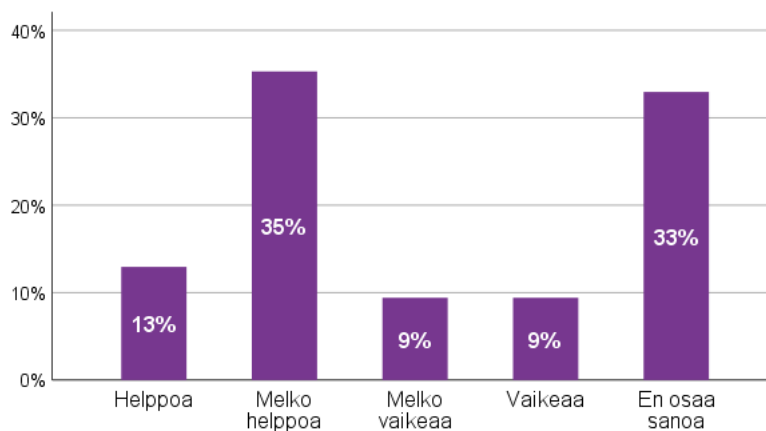
Kuvio 10. Käytetyimmät säästämismuodot ensiasuntoon säästettäessä.

Kysymyksessä yhdeksän kysytään kuinka paljon vastaajat keskimäärin säästävät euro-
määräisesti kuukaudessa ensiasuntoa varten säästettäessä. Kuviosta 11 voidaan
nähdä, että 24 prosentin osuus vastaajista säästää 1–50 euroa kuukaudessa ja yhtä
suuri osuus säästää 51–100 euroa. Lähes puolet vastaajista siis säästää enintään 100
euroa kuukaudessa. 20 prosenttia vastaajista säästää 151–200 euroa ja 16 prosenttia
yli 300 euroa. Muita summia säästettiin selvästi vähemmän.



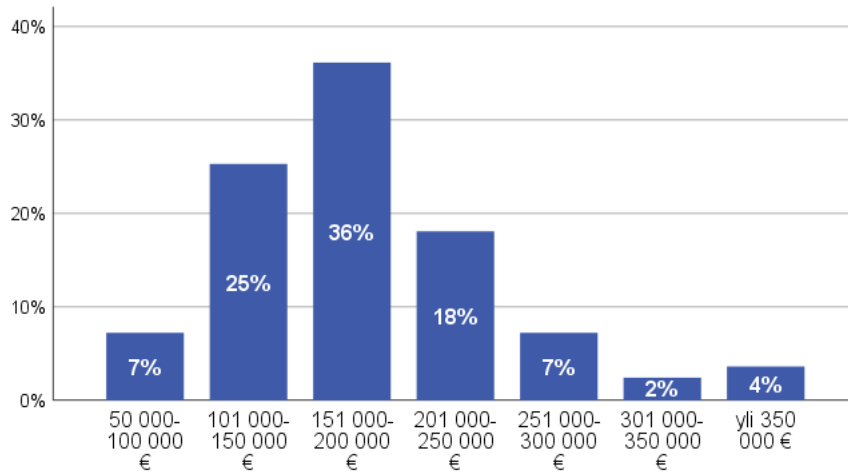
Kuvio 11. Ensiasuntoa varten säästettävä summa kuukaudessa keskimäärin.

Neljännessä kysymysosiossa käsitellään asuntolainaan liittyviä kysymyksiä. Kysymyksessä kymmenen tiedustellaan mitä vastaajat ajattelevat siitä, kuinka helppoa tai vaikeaa asuntolainan saaminen on heidän omalla kohdallaan. Suurin osa vastaajista, noin 35 prosenttia ajattelee asuntolainan saamisen olevan omalla kohdallaan melko helppoa (Kuvio 12). Lähes yhtä suuri osuus, 33 prosenttia vastaajista on kuitenkin myös epävarma asian suhteen, eikä osaa ottaa kantaa siihen onko asuntolainan saaminen heille helppoa vai vaikeaa. 13 prosenttia vastaajista kokee, että asuntolainan saaminen on selvästi heille helppoa. Kaikkein vähiten koetaan asuntolainan saaminen melko vaikeaksi tai vaikeaksi, sillä noin 9 prosentin osuus kokee sen omalla kohdallaan melko vaikeaksi ja saman verran on vastaajia, jotka kokevat sen vaikeaksi.



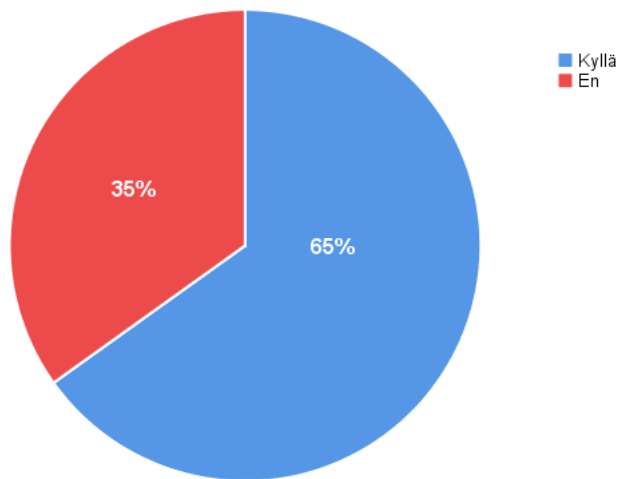
Kuvio 12. Koetko, että asuntolainan saaminen on sinulle?

Kysymyksessä 11 halutaan tietää, kuinka suuren ensiasuntolainan vastaajat olisivat valmiita ottamaan. Tähän kysymykseen vastasi 83 vastaajaa, joista 36 prosenttia olisi valmis ottamaan 151 000–200 000 euron suuruisen ensiasuntolainan (Kuvio 13). Noin 25 prosenttia olisi valmis ottamaan hieman pienemmän, 101 000–150 000 euron suuruisen lainan ja 18 prosenttia vastaajista voisi ottaa 201 000–250 000 euron suuruisen ensiasuntolainan. Selvästi pienempi osuus vastaajista oli alle 100 000 euron suuruisen tai yli 250 000 euron suuruisen ensiasuntolainan kannalla.



Kuvio 13. Kuinka suuren ensiasuntolainan olisit valmis ottamaan?

Kysymyksessä 12 selvitetään vastaajien tietämystä asuntolainan koroista ja kysytään, tietävätkö vastaajat mistä asuntolainan kokonaiskorko muodostuu. Enemmistölle vastaajista asuntolainan kokonaiskorko oli tuttu käsite, sillä 65 prosenttia vastasi tietävänsä mistä asuntolainan kokonaiskorko muodostuu, kuten voidaan nähdä kuviosta 14. Vastaaavasti 35 prosenttia vastaajista ei tätä tiennyt.



Kuvio 14. Tiedätkö mistä asuntolainan kokonaiskorko muodostuu?

Kyselyn viimeisenä kysymyksenä oli avoin kysymys, jossa vastaajat saivat omin sanoin kertoa, mikä on suurin syy, jonka he kokevat mahdollisena esteenä ensiasunnon hankkimiselle. Vastauksista nousi useimmin esiin asuntojen korkea hintataso, joka näkyy etenkin pääkaupunkiseudun asunnoissa. Tähän liittyen mainittiin myös, että ASP-lainan

enimmäismäärät ovat turhan matalia suhteutettuna asuntojen korkeisiin hintoihin. Vastauksissa toistui useasti myös säästämisen vaikeus ja liian pienet säästöt, jotka koettiin esteenä ensiasunnon hankkimiselle. Säästämistä vaikeutti esimerkiksi pienet tulot. Osa vastaajista koki asuntolainan saamisen vaikeana ja arveli, ettei voisi saada riittävästi lainaa. Joissakin vastauksissa nousi esiin se, että ensiasunnon hankkimista vaikeuttaa tällä hetkellä vakituisen työpaikan puuttuminen sekä mahdollisesti valmistumisen jälkeinen huono työllistyminen. Lisäksi mainittiin muun muassa sopivan asunnon löytämisen haasteellisuus sekä se, että sijoittajat ostavat usein suuren osan niistä asunnoista, jotka olisivat sopivia ensiasunnoiksi.

7 Johtopäätökset ja pohdinta

Opinnäytetyön yhtenä tavoitteena oli selvittää, suunnittelevatko Metropolian liiketalouden opiskelijat ensiasunnon hankintaa. Tulosten pohjalta voidaan todeta, että enemmistö vastaajista suunnittelee ensiasunnon ostamista. Osalle asia on kuitenkin ajankohdaisempi vasta tulevaisuudessa. Vain murto-osa vastaajista ei suunnittele hankkivansa ensiasuntoa tai ei osaa ottaa kantaa asiaan. Vastaajissa oli kuitenkin myös heitä, jotka olivat oman asunnon jo ostaneet. Ympäristöministeriön julkaisemassa Nuorten asuminen 2020 -tutkimuksessa opiskelijavastaajista suurin osa aikoi ostaa oman asunnon tulevaisuudessa, joten siltä osin näiden kahden tutkimuksen välillä on nähtävissä samankaltaisuutta.

Suurimpana erona asunnon hankintaan liittyen oli, että Nuorten asuminen 2020 -tutkimuksessa opiskelijoista lähes kolmasosa ei osannut sanoa, aikooko ostaa omaa asuntoa, kun opinnäytetyön kyselyn vastaajista vain noin 1 prosentti ei tätä osannut sanoa. Huomioitavaa kuitenkin on, että tulokset eivät ole aivan vertailukelpoisia, sillä nuorten asumista käsittelevän kyselyn opiskelijavastaajat voivat olla minkä tahansa alan 18–29-vuotiaita opiskelijoita eri puolilta Suomea, kun taas opinnäytetyöni kyselyn vastaajat ovat melko pieni ja rajattu joukko nimenomaan liiketalouden amk-opiskelijoita. Lisäksi opinnäytetyökyselyn vastaajamäärä on melko pieni. Myös kysymysten asettelut ovat erilaisia näiden tutkimusten välillä, mikä voi aiheuttaa myös tulkinnallisia eroavaisuuksia.

Kysyttäessä vastaajilta haluttua asuntotyyppiä ensiasunnoksi ilmeni, että yli puolet vastaajista oli kerrostaloasunnon kannalla, vajaa kolmasosa rivitaloasunnon ja noin 9 prosenttia haluaisi omakotitalon ensiasunnoksi. Nuorten asuminen 2020 -tutkimuksen vas-

taajista yli puolet vastasi omakotitalon ja noin viidesosa kerrostalon mieluisinta asuntotyyppiä kysyttäessä. Vastaukset poikkeavat siis melko merkittävästi tutkimusten välillä, mitä oletettavasti selittää jälleen kysymysten erilainen asettelu ja tutkimusnäkökulma sekä se, että Nuorten asuminen -tutkimuksen vastaajissa oli 18–29-vuotiaita sekä työelämässä olevia että opiskelijoita. Lisäksi vastaajat asuivat eri puolilla Suomea erikokoisissa kaupungeissa. Opinnäytetyökyselyn vastaajien voidaan melko todennäköisesti olettaa asuvan pääkaupunkiseudulla tai sen kehyskunnissa, missä kerrostaloasuminen on erittäin yleistä ja kerrostaloasuntoja on paljon tarjolla.

Kyselytutkimuksen tuloksista selvisi myös, että lähes kolme neljäsosaa vastaajista pitää myytävien asuntojen hintatasoa liian korkeana. Tulos ei ole kovin yllättävä, sillä asuntojen hintatasosta suurissa kaupungeissa ja hintojen noususta on ollut paljon keskustelua ja uutisointia viime vuosien aikana. Lisäksi monilla opiskelijoilla tulot ovat kohtalaisen pienet, mikä voi myös vaikuttaa siihen, että asuntojen hinnat koetaan liian korkeana.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli myös selvittää, säästävätkö liiketalouden opiskelijat tällä hetkellä ensiasuntoa varten ja jos säästävät niin millä tavalla. Tulosten perusteella yli puolet vastaajista, 61 prosenttia, säästää tällä hetkellä ensiasuntoa varten. Suosituimmat säästämismuodot olivat ASP-tili sekä sijoitusrahastot. Voidaan siis arvella, että liiketalouden opiskelijoilla on luultavasti melko hyvä käsitys siitä, että asunnon hankintaa varten on hyödyllistä aloittaa säästäminen hyvissä ajoin, vaikka ei olisi tarkkaa tietoa siitä, milloin asuntoa on hankkimassa. Säästämisen muodot vaikuttavat myös olevan melko hyvin tiedossa. Säästettävät kuukausisummat olivat tulosten mukaan melko pieniä, sillä lähes puolet vastaajista säästi korkeintaan 100 euroa kuukaudessa ja 20 prosenttia säästi 151–200 euroa kuukaudessa. Pienet säästösummat olivat melko odotettuja ja selittyvät todennäköisesti sillä, että tutkimuksen kohderyhmänä on opiskelijat, jolloin yleensä tulotaso on matalampi kuin työssä käyvillä.

Opinnäytetyössä oli myös tarkoituksena saada käsitys siitä, mitä liiketalouden opiskelijat ajattelevat asuntolainan nostamisesta. Kyselyn tulosten mukaan asuntolainan saaminen koettiin kyselyn vastaajien keskuudessa useimmiten melko helpoksi. Toisaalta toiseksi eniten vastaajat eivät osanneet sanoa olisiko asuntolainan saaminen heille helppoa vai vaikeaa, joten asian suhteen vastaajissa oli kuitenkin myös epävarmuutta. Vähiten asuntolainan saaminen koettiin vastaajien keskuudessa vaikeaksi tai melko vaikeaksi. Kysyttäessä ensiasuntolainan suuruudesta kyselyn tuloksista ilmeni, että isoin osa vastaajista olisi valmis ottamaan ensiasuntolainaksi 151 000–200 000 euron suuruisen lainan ja

toiseksi eniten oli niitä vastaajia, jotka olivat valmiita ottamaan 101 000–150 000 euron suuruisen ensiasuntolainan. Kyselyn lopussa olleen avoimen kysymyksen vastauksista ilmeni, että selvästi suurimpana esteenä ensiasunnon hankkimiselle koettiin asuntojen korkea hintataso sekä liian pienet säästöt ja säästämisen haasteellisuus.

Kyselylomakkeen lopulliseksi vastausmääräksi tuli 86 vastausta, joten tavoitteena olleeseen sataan vastaukseen ei päästy. Tämä hieman liian pieni otoskoko heikentää tuloksien luotettavuutta, eikä niitä voi suoraan yleistää koskemaan kaikkia Metropolian liiketalouden opiskelijoita. Vastaajien sukupuolijakauma oli epätasapainossa, sillä naisia oli vastaajista lähes kolme neljäsosaa ja miehiä vain reilu neljännes, joten sekini osaltaan voi hieman vääristää kyselyn tuloksia. Kyselyn perusteella ei tiedetä missä vaiheessa liiketalouden opintojaan vastaajat ovat ja onko tällä asialla kenties vaikutusta vastaajan suunnitelmiin ja toimintaan esimerkiksi ensiasunnon ostamiseen tai säästämiseen liittyen.

Opinnäytetyössä haasteellisinta oli aikataulutus, jonka kanssa olikin välillä hieman ongelmia sekä aiheen rajaus, jota olisi ollut syytä miettiä vielä tarkemmin, jotta tutkimuksen toteutus olisi ollut selkeämpää ja konkreettisempää. Tutkimuksessa käsiteltävät kolme osa-aluetta, ensiasunnon osto, säästäminen ja asuntolaina ovat kuitenkin kaikki vahvasti sidoksissa toisiinsa, joten ne päätettiin ottaa osaksi tutkimusta. Opinnäytetyön tarkoituksena oli saada vastauksia tutkimuskysymyksiin ja niihin saatiinkin vastaukset kyselyn tuloksista, vaikkakaan tutkimuksen tuloksia ei voida yleistää suoraan tutkimuksen perusjoukkoon pienen otoskoon vuoksi.

Lähteet

Aho, Pauliina & Myllymäki, Timo & Sandqvist, Sakari & Strandell, Anna 2021. Nuorten asuminen 2020. Kyselytutkimus. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:8. Ympäristöministeriö, Helsinki. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162899/YM_2021_08.pdf. Luettu 4.3.2021.

Aktia 2021. Rakennuslaina. <https://www.aktia.fi/fi/rakennuslaina>. Luettu 27.1.2021.

Alhonsuo, Sampo & Nisen, Anne & Nousiainen, Satu & Pellikka, Tuula & Sundberg, Sirpa 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. 2. uud. painos. Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy FINVA, Helsinki.

ASP-laina. Valtiokonttori. https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina_asp-laina. Luettu 9.12.2020.

ASP-säästäminen. Valtiokonttori. https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen_asp-saastaminen. Luettu 27.11.2020.

ASP-tili. Valtiokonttori. https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen_asp-tili. Luettu 26.11.2020.

Asunnon ostajan lainasanakirja. S-Pankki. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/lainasanakirja/>. Luettu 20.1.2021.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Finlex. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>. Luettu 4.2.2021.

Asuntolaina. S-Pankki. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/>. Luettu 12.11.2020.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>. Luettu 3.2.2021.

Aurea LKV 2015. Millaisia asumismenoja omistusasunnossa on? <https://www.aurealkv.fi/blogi/millaisia-asumismenoja-omistusasunnossa-on/>. Luettu 5.2.2021.

Etuovi.com 2020. Löytyikö sopiva asunto? Näin teet ostotarjouksen. <https://www.etuovi.com/koti/blogi/loytyiko-sopiva-asunto-nain-teet-ostotarjouksen/>. Luettu 6.2.2021.

Finanssiala ry 2019. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. https://www.finanssiala.fi/materiaalit/SLM%202019_Tutkimusraportti.pdf. Luettu 9.2.2021.

Finanssivalvonta 2018a. Taloyhtiölainojen riskit. Päivitetty 5.9.2018. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiolainojen-riskit/>. Luettu 8.2.2021.

Finanssivalvonta 2018b. Korot, marginaalit, lyhennystapa. Päivitetty 5.9.2018. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/korot-marginaalit-lyhennystapa/>. Luettu 24.11.2020.

Finanssivalvonta 2020. Asuntolainat ja lainakatto. Päivitetty 2.7.2020. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>. Luettu 21.1.2021.

Heikkilä, Tarja 2014. Tilastollinen tutkimus. 9. uud. painos. Edita Publishing Oy, Helsinki.

Huoneistokeskus 2018a. Miten taloyhtiölaina kannattaa huomioida asuntoa ostaessa? <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/miten-taloyhtiolaina-kannattaa-huomioida-asuntoa-ostaessa/>. Luettu 8.2.2021.

Huoneistokeskus 2018b. Asunnon ostotarjouksen pikaopas. <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/asunnon-ostotarjouksen-pikaopas/>. Luettu 6.2.2021.

Kallunki, Juha-Pekka & Martikainen, Minna & Niemelä, Jaakko 2019. Ammattimainen sijoittaminen. 8. uud. painos. Alma Talent, Helsinki.

Kartoita oman taloutesi tilanne. Danske Bank. <https://danskebank.fi/sinulle/elamantilan-teeni/asuntokaupoilla/asunnon-osto/ostan-oman-asunnon#m1>. Luettu 19.11.2020.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a. Vanhan osakehuoneiston ostaminen. Päivitetty 13.5.2014. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>. Luettu 3.2.2021.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b. Uuden osakehuoneiston ostaminen. Päivitetty 13.5.2014. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/uuden-osakehuoneiston-ostaminen/>. Luettu 3.2.2021.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2020. Omakotitalon ostaminen. Päivitetty 16.1.2020. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalo/>. Luettu 5.2.2021.

Kontkanen, Erkki 2016. Pankkitoiminnan käsikirja. 4. uud. painoksen (2015) lisäpainos. Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy FINVA, Helsinki.

Kyttä, Marketta & Pakkasalo, Katariina & Vaattovaara, Mari 2010. Asuminen – eletty unelma. Teoksessa Juntto, Anneli (toim.) Asumisen unelmat ja arki. Gaudeamus Helsinki University Press, Helsinki, 91–120.

Käytä kiinteistöä lainan vakuutena. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/kayta-kiinteistoa-lainan-vakuutena/>. Luettu 1.2.2021.

Nordea 2020a. Mitä asuntokauppatilaisuudessa tapahtuu? <https://www.nordea.fi/henki-loasiakkaat/sinun-elamasi/muuttamassa/asuntokauppa.html>. Luettu 20.1.2021.

Nordea 2020b. Asuntolainan vakuudet. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html>. Luettu 5.11.2020.

Nordea 2020c. Asuntolainan lyhennystavat. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>. Luettu 24.11.2020.

Omia säästöjä tarvitaan. Danske Bank. <https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/asunnon-osto/ostan-oman-asunnon#m2>. Luettu 20.11.2020.

OP Ryhmä. ASP-lisälaina kalliimpiin asuntoihin. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asp-laina>. Luettu 21.12.2020.

Osakehuoneiston ostajan muistilista. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistot-ja-asuntokauppa/ostajan-muistilista>. Luettu 29.1.2021.

Pörssisäätiö 2017a. Osakeopas. <https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2017/06/Osakeopas-2017.pdf>. Luettu 21.12.2020.

Pörssisäätiö 2017b. Näin aloitat osakesijoittamisen eli nyrkkisääntöjä aloittelijalle. <https://www.porssisaatio.fi/blog/2017/12/10/nain-aloitat-osakesijoittamisen-eli-nyrkki-saantoja-aloittelijalle/>. Luettu 21.12.2020.

Rantanen, Roy & Viiala, Helena 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. uud. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy, Helsinki.

RE/MAX Finland 2018. Vuokratontti vai omistustontti? Omistusmuodolla on väliä asunto- ja kiinteistökaupassa. <https://www.remax.fi/vuokratontti-vai-omistustontti-omistusmuodolla-on-valia-asunto-ja-kiinteistokaupassa/>. Luettu 12.2.2021.

Tilastokeskus 2020a. Asuntokanta 2019. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot. Päivitetty 14.10.2020. https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_001_fi.html. Luettu 25.2.2021.

Tilastokeskus 2020b. Asuntokunnat ja asuinolot 2019. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot. Päivitetty 14.10.2020. https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_002_fi.html. Luettu 1.3.2021.

Tilastokeskus 2021a. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat eniten Turussa. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat. Päivitetty 21.1.2021. https://www.stat.fi/til/asvu/2020/04/asvu_2020_04_2021-01-21_tie_001_fi.html. Luettu 1.3.2021.

Tilastokeskus 2021b. Asuntokaupan tahti jatkui hyvänä tammikuussa. Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat. Päivitetty 26.2.2021. https://www.stat.fi/til/ashi/2021/01/ashi_2021_01_2021-02-26_tie_001_fi.html. Luettu 2.3.2021.

Valtion korkotuki ASP-lainalle. Valtiokonttori. https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina_valtion-korkotuki-asp-lainalle. Luettu 20.12.2020.


Valtiontakaus ASP-lainalle. Valtiokonttori. https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina_valtiontakaus-asp-lainalle. Luettu 9.12.2020.

Verohallinto 2020a. Varainsiirtovero. Päivitetty 18.12.2020. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu 8.2.2021.

Verohallinto 2020b. Ensiasunnon korkovähennys. Päivitetty 31.12.2020. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/ensiasunnon_korkovahenny/. Luettu 15.2.2021.

Verohallinto 2021. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. Päivitetty 9.2.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79875/ensiasunnon-varainsiirtoverovapaus2/>. Luettu 12.2.2021.

Kyselylomake

 Metropolia

Liiketalouden opiskelijoiden näkemyksiä ensiasunnon ostosta, säästämisestä ja asuntolainasta

Tämän kyselyn avulla kartoitetaan Metropolian liiketalouden opiskelijoiden näkemyksiä ensiasunnon ostosta, säästämisestä ja asuntolainasta. Kyselyyn vastaaminen tapahtuu anonyymisti.

Taustatiedot

1. Vastaajan sukupuoli

Valitse Nainen
 Mies
 Muu

2. Minkä ikäinen olet?

3. Minkälainen on nykyinen asumismuotosi?

Valitse yksi Vuokra-asunto
 Omistusasunto
 Asumisoikeusasunto
 Vanhempien omistama asunto
 Asun vanhempien luona
 Jokin muu,
mikä?

SEURAAVA >>

Sivu 1 / 5

Ensiasunnon ostaminen

4. Suunnitteletko ensiasunnon ostoa?

Valitse yksi Kyllä
 En
 En vielä
 En osaa sanoa
 Olen jo ostanut ensiasunnon

5. Haluaisitko ensiasuntonsi asuntotyypin olevan?

Valitse yksi Kerrostaloasunto
 Rivitaloasunto
 Paritalo
 Omakotitalo
 Jokin muu,
mikä?

6. Onko myytävien asuntojen hintataso mielestäsi?

Valitse yksi Liian matala
 Liian korkea
 Sopiva
 En osaa sanoa

<< EDELLINEN SEURAAVA >>

Sivu 2 / 5

Säästäminen

7. Säästätkö ensiasuntoa varten tällä hetkellä?

- Valitse yksi Kyllä
 En

8. Jos säästät, mikä on säästämismuotosi?

- Osakkeet
 Sijoitusrahastot
 Talletus- tai säästötili
 Asuntosäästöpalkkiotili (ASP-tili)

Jokin muu, mikä?

9. Jos säästät, mikä on säästämäsi summa kuukaudessa (keskimäärin)?

- Valitse yksi 1-50 €
 51-100 €
 101-150 €
 151-200 €
 201-250 €
 251-300 €
 yli 300 €

<< EDELLINEN

SEURAAVA >>

Sivu 3 / 5

Asuntolaina

10. Koetko, että asuntolainan saaminen on sinulle?

- Valitse yksi Helppoa
 Melko helppoa
 Melko vaikeaa
 Vaikeaa
 En osaa sanoa

11. Kuinka suuren ensiasuntolainan olisit valmis ottamaan?

- Valitse yksi alle 50 000 €
 50 000-100 000 €
 101 000-150 000 €
 151 000-200 000 €
 201 000-250 000 €
 251 000-300 000 €
 301 000-350 000 €
 yli 350 000 €

12. Tiedätkö mistä asuntolainan kokonaiskorko muodostuu?

- Valitse yksi Kyllä
 En

13. Mikä on suurin syy, jonka koet mahdollisena esteenä ensiasunnon hankkimiselle?

<< EDELLINEN

SEURAAVA >>

Sivu 4 / 5



Liiketalouden opiskelijoiden näkemyksiä ensiasunnon ostosta, säästämisestä ja asuntolainasta

Tämän kyselyn avulla kartoitetaan Metropolian liiketalouden opiskelijoiden näkemyksiä ensiasunnon ostosta, säästämisestä ja asuntolainasta. Kyselyyn vastaaminen tapahtuu anonyymisti.

Oletko tyytyväinen antamiisi arvoihin? Tämän sivun jälkeen tapahtuu tallennus, etkä enää voi tällä lomakkeella muuttaa arvoja.

Tietojen lähetyks

<< EDELLINEN

VALMIS

Sivu 5 / 5

Saateteksti

Vastaa opinnäytetyökyselyyn ensiasunnon hankinnasta

Hyvä liiketalouden opiskelija,

Olen tekemässä tradenomiopintoihini kuuluvaa opinnäytetyötä, jossa tutkitaan Metropolian liiketalouden opiskelijoiden näkemyksiä liittyen ensiasunnon ostoon, säästämiseen ja asuntolainaan. Sähköinen kysely on osa tätä tutkimusta ja toivoisin, että auttaisit minua aineiston keräämisessä vastaamalla tähän kyselyyn.

Vastaaminen kyselyyn tapahtuu anonyymisti ja se vie vain muutaman minuutin. Kyselylomakkeen vastaukset käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti ja tilastollisin menetelmin, eikä tuloksista voi tunnistaa yksittäistä vastaajaa.

Linkki kyselyyn: <https://elomake.metropolia.fi/lomakkeet/30381/lomake.html>

Kyselyyn voit vastata 14.3.2021 klo 23.59 asti.

Suuret kiitokset ajastasi!

Juliaana Saukkonen