



Yleisen korkotason nousun vaikutus liikelouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto

Emil Nyberg

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liikelouden koulutusohjelma

Amk-opinnäytetyö

2023

Tiivistelmä

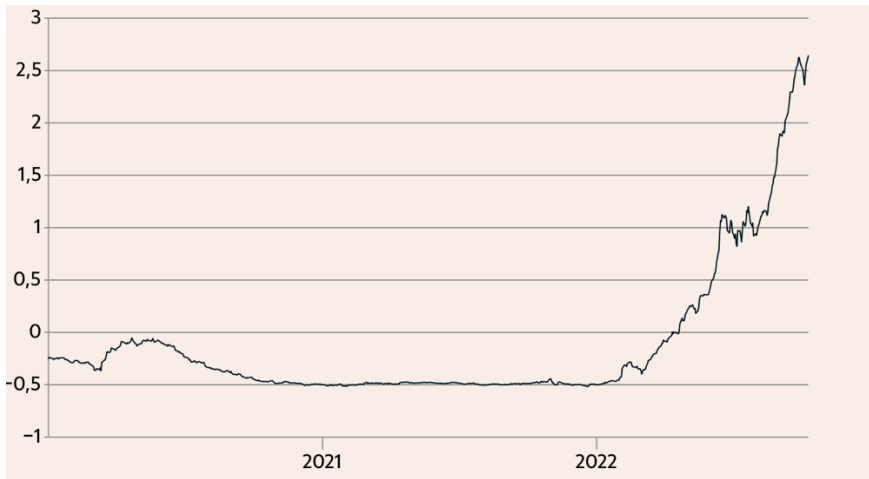
Tekijä(t) Emil Nyberg
Tutkinto Liiketalouden koulutusohjelma
Raportin/Opinnäytetyön nimi Yleisen korkotason nousun vaikutus liiketalouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto
Sivu- ja liitesivumäärä 54 + 5
<p>Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, vaikuttiko vuoden 2022 aikana tapahtunut yleisen korkotason nousu Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto. Tutkimuksen kohderyhmäksi valikoituivat 18–39-vuotiaat Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat.</p> <p>Aiheen tietoperustassa käsitellään ensin Euroopan keskuspankkia sekä sen tehtäviä ja inflaatiota. Toisen kappaleen tavoitteena on, että lukija ymmärtää Euroopan keskuspankin päätehtävän olevan hintavakauden ylläpitäminen. Inflaation kasvaessa nopeasti, Euroopan keskuspankki reagoi nostamalla ohjaukorkojaan. Ohjaukorkot puolestaan ohjaavat muita markkinoilla vallitsevia korkoja ja näin muutokset ohjaukoroissa näkyvät myös 12 kuukauden euriborissa, joka on yleisin viitekorko, johon asuntolainat sidotaan. Kolmannessa kappaleessa käydään läpi asuntolainan korot, ensiasunnon ostajan edut sekä asuntomarkkinoiden tulevaisuudennäkymät.</p> <p>Tutkimuksen empiirinen osuus toteutettiin kvantitatiivisten tutkimusmenetelmien avulla ja data kerättiin strukturoidun kyselylomakkeen avulla marraskuussa 2022. Kyselylomake lähetettiin tuhannelle Haaga-Helian liiketalouden opiskelijalle satunnaisotannalla ja lopulliseksi otokseksi muodostui 127 henkilöä ja näin ollen vastausprosentti oli 12,7 prosenttia.</p> <p>Tutkimuksen pääongelmaan saatiin vastaus, vaikka aihe jakoi Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat kahtia. Vastaajista 51 prosenttia olisi edelleen valmis ostamaan ensiasunnon yleisen korkotason nousun vaikutuksesta huolimatta, mutta 49 prosenttia vastaajista lykkäisi ensiasunnon ostoa yleisen korkotason nousun seurauksena. Alakysymyksiin saatiin myös vastaukset ja Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat suhtautuvat omistusasumiseen positiivisesti. Tuloksista voidaan kuitenkin havaita, että korkotason nousulla on vaikutusta opiskelijoiden asenteisiin ensiasunnon ostosta, mutta enemmistö olisi siltin edelleen valmis ostamaan ensiasunnon korkojen noususta huolimatta. Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat eivät olisi myöskään valmiita joutamaan asumismielityksissä voidakseen ostaa ensiasunnon. Vastaajista vain 21 prosenttia joustaisi asumismielityksissä ja yleisin jouston kohde olikin asunnon koko.</p>
Asiasanat Yleinen korkotaso, ASP-tili, Inflaatio, Ohjaukorko, Euroopan keskuspankki, Viitekorko

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tausta & johdatus aiheeseen	1
1.2	Tutkimuksen tavoite ja rajaus	2
2	Euroopan keskuspankin toiminta & korkotason nousu 2022	5
2.1	Yleinen korkotaso	5
2.2	Euroopan keskuspankki & rahapolitiikka	5
2.3	Ohjaukset	7
2.4	Inflaatio	9
2.4.1	Pandemian vaikutus & kysyntä- ja kustannusinflaatio	10
2.4.2	Energiakriisi	12
3	Ensiasunnon osto	14
3.1	Asuntovelallisen korot	14
3.2	Edut ensiasuntoa ostettaessa	16
3.3	Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä	18
3.4	Ensiasunnon luototus & lisävakuudet	20
3.5	Asuntomarkkinoiden tulevaisuudennäkymät	22
4	Tutkimusmenetelmät & tutkimuksen toteutus	24
4.1	Tutkimusmenetelmän valinta	24
4.2	Tutkimuksen kohderyhmä	25
4.3	Tutkimusongelma & hypoteesi	25
4.4	Tutkimusaineiston kerääminen & kyselylomake	26
4.5	Tutkimuksen reliabiliteetti & validiteetti	28
5	Tutkimuksen tulokset	29
5.1	Kyselyn otos & vastaajien taustatiedot	29
5.2	Omistusasumiseen suhtautuminen & varautuminen	32
5.3	Korkotason nousun vaikutus ensiasuntoa ostettaessa	37
5.4	Tutkimustulosten vertailu hypoteeseihin	40
6	Johtopäätökset	42
6.1	Tutkimuksen havainnot	42
6.2	Tutkimuksen luotettavuus	44
6.3	Jatkotutkimusehdotukset	45
6.4	Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi	46
	Lähteet	48
	Liitteet	55
	Liite 1. Kyselylomake	55

1 Johdanto

Helmikuun 2022 aikana Euroopassa puhkesi sota, jonka seurauksena inflaatio kiihtyi ja tämän seurauksena myös korot ovat nousseet radikaalisti. Erityisesti 12 kuukauden euribor on noussut ja se onkin käytetyin viitekorko asuntolainoissa Suomessa. (Ala-Risku 2022). Syyskuun 2022 lopussa 12 kuukauden euribor oli jo noussut yli 2,6 prosenttiin. Alla olevassa kaaviossa näkyy 12 kuukauden euriborkoron kehitys.



Kuvio 1. 12 kuukauden euribor:n kehitys (mukaillen Suomen Pankki 2022)

Euroopan keskuspankki teki ohjauskorkojen nostopäätöksen vuoden 2022 heinäkuussa ensimmäistä kertaa vuoden 2011 jälkeen. Syyskuussa korkoja taas nostettiin uudelleen ja tällä kertaa enemmän kuin koskaan aikaisemmin. (Euroopan keskuspankki 2022a). Käytännössä Euroopan keskuspankki on joutunut toimimaan äärimmäisen nopean inflaation seurauksena ja nostamaan ohjauskorkojaan. Tämänhetkinen inflaatio johtuu osittain myös koronapandemian aiheuttamista tekijöistä, mutta nousseilla polttoaineiden sekä energian hinnoilla on ollut suurin vaikutus nopeasti kiihtyvässä inflaatiossa.

1.1 Tutkimuksen tausta & johdatus aiheeseen

Energiakriisi nosti päätään jo vuoden 2021 aikana, kun Venäjä vähensi kaasutoimituksia Eurooppaan. Vuoden 2022 helmikuussa alkanut sota puolestaan sai inflaation kiihtymään entisestään, kun Venäjä vähensi entisestään kaasu toimituksia, joilla on oleellinen merkitys sähkön hintaan. Polttoaineiden hintojen nousulla on puolestaan ollut myös vaikutusta inflaatioon. Tuottajat ovat joutuneet nostamaan hyödykkeidensä hintoja, johtuen nousseista kustannuksista. Rajusti kasvaneen inflaation vuoksi Euroopan Keskuspankki on nostanut ohjauskorkojaan hillitäkseen inflaatiota. Ohjauskorkojen nostopäätöksellä on puolestaan ollut vaikutusta myös asuntolainojen viitekorkoihin.

Näin ollen asuntolainan korot ovat nousseet ja nousseiden korkokustannusten sekä elinkustannusten vuoksi myös asuntokauppojen määrä on laskenut.

Kappaleessa 2 käsitellään Euroopan keskuspankin toimintaa ja korkotason nousua vuonna 2022. Kappaleessa käydään läpi syitä siihen, mitkä tekijät ovat yleisen korkotason nousun taustalla ja mitä ohjauskorot ovat. Kolmas kappale puolestaan käsittelee ensiasunnon ostoa ja asuntomarkkinoiden tulevaisuutta. Kolmannen kappaleen tarkoituksena on luoda lukijalle ymmärrys ensiasunnon oston kannalta oleellisista asioista, kuten viitekoroista ja ensiasunnon ostoa varten tehdyistä helpotuksista. Opinnäytetyön kolmannessa kappaleessa käydään tämän lisäksi läpi asuntomarkkinoiden tulevaisuudennäkymiä. Toinen teoriakappale toimiikin myös oppaana ensiasunnosta haaveilevalle, sillä kyseisessä kappaleessa selitetään myös miksi ensiasunnon ostaja saattavat nyt olla parhaimmassa tilanteessa pitkiin aikoihin. Tutkimuksen menetelmät ja tutkimuksen toteutus ovat neljännen kappaleen teemana. Tutkimuksen tulokset ovat esiteltyinä viidennessä kappaleessa ja viimeisessä kappaleessa kuusi, esitetään johtopäätökset.

1.2 Tutkimuksen tavoite ja rajaus

Tutkimuksen päätavoitteena on selvittää, vaikuttiko vuoden 2022 aikana tapahtunut yleisen korkotason nousu Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden päätökseen ostaa ensiasunto. Tutkimuksella pyritään tämän lisäksi selvittämään liiketalouden opiskelijoiden suhtautumista omistusasumiseen, sekä sitä, olisivatko liiketalouden opiskelijat valmiita joustamaan asumismielityksissä, voidakseen ostaa ensiasunnon. Tutkimuksen kohderyhmänä olivat 18–39-vuotiaat liiketalouden opiskelijat. Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus kohdistetaan juuri liiketalouden opiskelijoille, koska usein ensiasunnon ostamisen ajankohtaisuus alkaa valmistumisen jälkeen ja varautuminen ensiasunnon ostoon aloitetaan jo aikaisemmin. Opiskelijat alkavat myös yleensä käymään vakituisesti töissä viimeistään valmistumisen jälkeen, joten ensiasunnon ostaminen alkaa myös olemaan ajankohtaista. Tässä opinnäytetyössä kerrotaan myös ASP-tilistä, josta tietäminen on hyödyllistä ja merkittävää lukijoille, jotka aikovat joskus ostaa ensimmäisen oman asunnon. Opinnäytetyöstä onkin siis apua asunnon ostosta haaveileville. Työn tavoitteena on tuottaa informaatiota Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden suhtautumisesta ensiasunnon ostoon yleisen korkotason nousun sekä nousseen inflaation jälkeen.

Aiheen kirjoittaja valitsi juuri sen ajankohtaisuuden vuoksi. Korkojen nousu vaikuttaa erityisesti myös asuntovelalliseen, joten aihe on hyvin esillä nykyisessä maailmantilanteessa. Ensiasunnon ostoa voi myös olla hyvä suoja inflaatiota vastaan ja moni arvostaakin kiinteän omaisuuden hyväksi suojaksi juuri sitä vastaan. Säästöpankkiryhmän pääekonomisti Henna Mikkonen kirjoittaakin kiinteän omaisuuden tarjonnan perinteisesti kohtuullisen hyvää suoja inflaatiota vastaan (Säästöpankkiliitto 2022a). Vaikka kiinteä omaisuus olisikin hyvä suoja inflaatiota vastaan, on kirjoittajan

mielestä mielenkiintoista nähdä, olisivatko liikelatouden opiskelijat edelleen valmiita ostamaan ensiasunnon yleisen korkotason noususta huolimatta, vai lykkäisivätkö liikelatouden opiskelijat ensiasunnon ostoa.

Ensiasunnon ostamisen keski-ikä on Suomessa lähes 30 vuotta (Uusitalo 2022) ja ASP-tilin ikäraja on 15-39 vuotta. Tämän perusteella ikäraja ASP-tilissä kohdistuu nuoriin aikuisiin sekä opiskelijoihin ja Uusitalo kirjoittaaakin ASP-lainan saajien keski-ian olleen vuonna 2021 27 vuotta. Tämän perusteella opinnäytetyöllä on merkitystä opiskelijoille, jotka voivat opinnäytetyötä tarkastelemalla pohtia onko heidän järkevää ostaa ensiasuntoa nyt, kun korot ovat nousseet huomattavasti vuoden 2022 alusta.

Tavoitteena on, että ensiasuntoa ostamassa oleva henkilö voi tutkimuksen perusteella vertailla myös mitä mieltä muut samanlaisessa tilanteessa olevat ovat mieltä ensiasunnon ostamisesta tämänhetkisessä maailmantilanteessa ja myös sitä, että vaikuttavatko kasvaneet korot ostopäätöksen tekemisessä. Myös vallitseva inflaatio nostaa korkoja ja myös mahdollisesti pienentää kuluttajan halua sekä kykyä ostaa ensimmäinen asunto. Opinnäytetyö toimii siis myös ikään kuin oppaana, mitä kaikkea ensiasunnon ostossa kannattaa ottaa huomioon ja kuinka erityisesti korot voivat olla merkittävässä asemassa ostopäätöstä tehdessä. Opinnäytetyö tuokin siis hyötyä kirjoittajan lisäksi myös kohderyhmälle eli muille liikelatouden opiskelijoille.

Pääongelma: Olisiko Haaga-Helian liikelatouden opiskelija edelleen valmis ostamaan ensiasunnon yleisen korkotason noususta huolimatta?

Alakysymykset:

1. Miten liikelatouden opiskelijat suhtautuvat omistusasumiseen?
2. Missä asioissa liikelatouden opiskelijat joustaisivat voidakseen ostaa ensiasunnon?

Alla oleva peittomatriisi esittää alakysymykset sekä valitut tutkimusmenetelmät.

Taulukko 1. Tutkimuksen peittomatriisi

Tutkimuksen alakysymys	Teoreettinen viitekehys	Tutkimusmenetelmä	Tutkimuksen tulokset
Miten liiketalouden opiskelijat suhtautuvat omistusasumiseen?	3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5	Kvantitatiivinen kyselylomake	5.2
Missä asioissa liiketalouden opiskelijat joustaisivat voidakseen ostaa ensiasunnon?	3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5	Kvantitatiivinen kyselylomake	5.3

2 Euroopan keskuspankin toiminta & korkotason nousu 2022

Seuraavassa kappaleessa käydään läpi Euroopan keskuspankkia ja sen rahapolitiikkaa sekä sen toimia ja syitä miksi korkotaso on noussut vuonna 2022. Käytännössä Euroopan keskuspankki on nostanut ohjauskorkojaan hillitäkseen erittäin radikaalissa nousussa olevaa inflaatiota. EKP:n ohjauskoroilla on puolestaan suora vaikutus korkotasoon. Korkokäytävää käsitellään myös ohjauskorkoja käsittelevässä kappaleessa. Inflaatio kappaleessa käsitellään puolestaan pandemian, sekä kysyntä- ja kustannusinflaation vaikutuksia. Lopuksi käsitellään energiakriisiä.

2.1 Yleinen korkotaso

Euroopan keskuspankki tavoittelee noin kahden prosentin vuotuista inflaatiota keskipitkällä aikavälillä. EKP pyrkii noin kahden prosentin vuotuisella inflaatiolla turvaamaan kestäväen talouskasvun kuitenkin vaarantamatta hintavakautta. EKP pyrkii myös turvaamaan talouskasvun ehkäisemällä deflaatiota sekä tekemällä olosuhteet otollisiksi investointeihin ja kulutukseen. (Euroopan Keskuspankki 2022b; Pörssisäätiö 2020.)

Anari ja Kolari (2019) Kirjoittavat yleisen korkotason muodostuvan rahateoriassa kolmesta eri osasta. Rahateorian mukaan yleinen korkotaso muodostuu odotetusta inflaatiosta, reaalikorosta sekä niiden summasta eli nimelliskorosta. Rahapolitiikka on kiristynyt EKP:n siirtyessä tavanomaiseen korkopolitiikkaan. Kiristynyt rahapolitiikka on taas vaikuttanut korkotason nousuun (Kortelainen ym. 2022).

Kansantalouden kokonaiskysyntä vähenee korkotason nousun myötä ja kansantalouden kokonaiskysyntä taas hidastaa hintatason nousua (Finnvera 2022). Korkotasolla on erityisesti vaikutusta asuntovelalliseen. Tämä johtuu korkojen suorasta vaikutuksesta kuluttajan käytettävissä oleviin varoihin sekä elintasoon. (Pörssisäätiö 2020.) Euroopassa päivittäinen korkotaso, euribor muodostuu Euroopan keskeisimpien pankkien kautta. Euriboria käytetään viitekorkona, rahoitusmarkkinoiden keskeisissä sopimuksissa, kuten asuntolainoissa. (Pörssisäätiö 2022.) Euroopan keskuspankkia käsitellään seuraavassa kappaleessa tarkemmin.

2.2 Euroopan keskuspankki & rahapolitiikka

EKP on euroalueen 19 maan yhteinen keskuspankki, jonka päätehtävänä on ylläpitää hintavakautta sekä pitää inflaatio kurissa. Ylläpitämällä hintavakautta EKP varmistaa, että inflaatio pysyy hitaana. Tämän lisäksi EKP valvoo euroalueen pankkeja sekä varmistaa, että ne ovat vakavaraisia sekä luotettavia. Valvonnalla varmistetaan luotettavuus eli se, että pankkeihin talletetut rahat ovat olosuhteista huolimatta turvassa (Euroopan keskuspankki 2022c). Keskuspankki pyrkii talletusko-

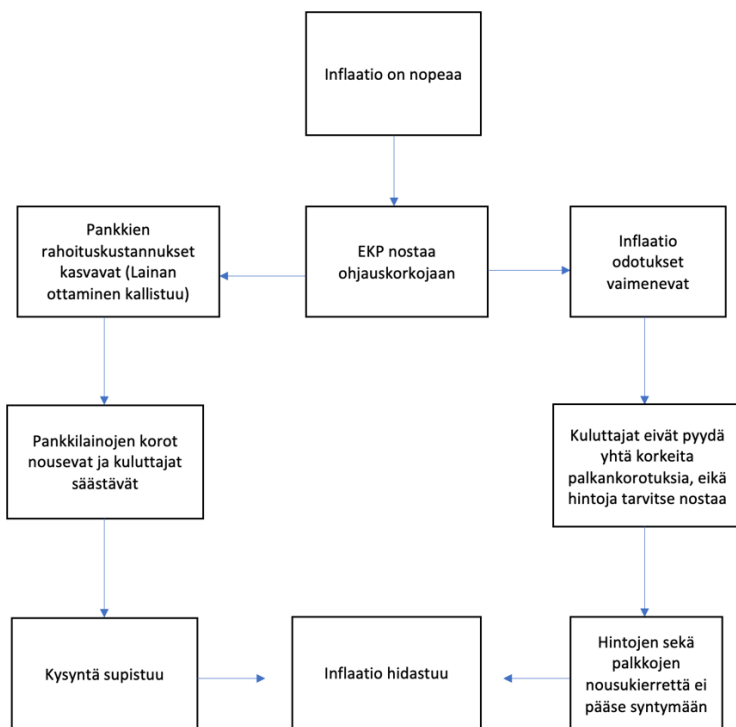
ron ja ohjauskoron avulla vaikuttamaan valuutan arvoon lisäämällä tai vähentämällä valuutan tarjontaa. Keskuspankeilla on perinteisesti ollut näistä oma mandaattinsa eli poliittiset eivätkä hallinnolliset toimenpiteet pääse vaikuttamaan näihin suoraan. Rahapolitiikalla on myös suora yhteys korkotasoihin ja rahapolitiikan kiristyminen onkin näkynyt korkotason nousuna. (Aydemir & Ovenc 2016,670; Kortelainen, Nelimarkka & Vilmi 2022). Suvanto ja Kontulainen (2016, 23) kirjoittavatkin rahapolitiikan tarkoittavan keskuspankin toimia, joilla se pyrkii vaikuttamaan kokonaistaloudelliseen kehitykseen, kuten inflaatioon. Näitä keinoja ovat esimerkiksi edellä mainitsemani ohjauskorot sekä rahan määrä.

Euroalueen rahapolitiikka on yhteinen ja siihen kuuluvat EKP:n lisäksi euroalueen kansalliset keskuspankit. Yhteisen rahapolitiikan päätavoite on hintavakauden ylläpitäminen, joka on myös tärkeää yksittäisten talouksien kannalta. Tämä heijastuu siten, että esimerkiksi juuri yksittäisten talouksien sekä yritysten on helpompi suunnitella rahankäyttöä, kun sekä hinnat, että säästöt pysyvät jokseenkin samanlaisina. EKP:n neuvosto ei anna hintojen nousuvauhdin olla jatkuvasti yli 2 %, vaan se on huomannut hintavakauden ylläpitämisen luonnistuvan parhaalla mahdollisella tavalla, kun se tavoittelee noin 2 % inflaatiovauhtia juuri keskipitkällä aikavälillä. (Suomen Pankki s.a.a). Rahapolitiikan strategiassaan EKP korostaa keskipitkää aikaväliä. Tämä tarkoittaa sitä, että poikkeamat hintavakaustavoitteesta yritetään kuroa umpeen keskipitkällä aikavälillä. Keskipitkällä aikavälillä tarkoitetaan yleensä muutamia vuosia, koska keskipitkää aikaväliä ei ole määritelty. Sitä voidaan kuitenkin perustella sillä, että rahapolitiikan vaikutukset inflaatioon sekä reaalityönteeseen vievät aikaa eivätkä ne näy heti. Mitatessa inflaatiossa voi tämän lisäksi olla rahataloudellisista tekijöistä riippumattomia muuttuvia vaihteluita, kuten esimerkiksi öljyn hinta, joka muuttaa taas kuluttajaindeksiin sisältyvien polttoaineiden hintoja. Tämän kaltaiset muutokset taas näkyvät hintaindeksin vuosimuutoksissa useiden kuukausien ajan, mutta todellisuudessa se ei kuitenkaan kuvaa muutoksia rahan arvossa, vaan polttoaineiden suhteellisen hinnan muutosta. (Suvanto & Kontulainen 2016, 67)

Euroopan keskuspankki päättää ohjauskoroista ja nostamalla ohjauskorkoja pankkien on kalliimpaa ottaa lainaa keskuspankilta, ja pankit joutuvat maksamaan enemmän korkoa saadakseen rahaa lainaan. Tämän lisäksi ohjauskorot vaikuttavat myös siihen miten paljon keskuspankki maksaa korkoa pankkien yön yli -talletuksille. Euroopan keskuspankin ohjauskorkojen muuttuminen vaikuttaa näin asuntolainojen korkoihin. Ohjauskorkojen nostaminen on siis tapa hillitä inflaatiota. Ohjauskorkojen nousun seurauksena pankkien on kalliimpaa ottaa lainaa, mikä taas vaikuttaa siihen, että pankkilainojen, kuten esimerkiksi juuri asuntolainan korot nousevat ja säästäminen on kannattavampaa, mistä seuraa taas se, että kysyntä supistuu. Kun lainan ottaminen kallistuu korkojen seurauksena, on kuluttajilla käytössään vähemmän rahaa, mikä taas johtaa siihen, että kysyntä

heikkenee. Tämä taas johtaa siihen, että inflaatio-odotukset vaimenevat ja EKP onnistuu näin hidastamaan inflaatiota. (Euroopan keskuspankki 2022c.) Ohjauskorkojen nousulla on myös vaikutusta asuntolainojen marginaaleihin. Kun pankkien rahoituskustannukset nousevat, joutuvat ne myös nostamaan marginaalejaan johtuen kohonneista riskeistä asuntomarkkinoilla. (Brotherus, J & Keskinen, J. 2022)

Kun EKP nostaa ohjauskorkoja, hillitsee se myös inflaatio-odotuksia. Esimerkiksi työntekijät vaativat suurempia palkankorotuksia, jos on odotettavissa, että inflaatio pysyy nopeana pitkään. Jos työntekijät taas saavat tavallista suuremmat palkankorotukset, joutuvat myös työnantajat nostamaan hintojaan. Nostamalla korkoja EKP siis vaimentaa inflaatio-odotukset, joka vaikuttaa siihen, ettei edellä mainittua hintojen ja palkkojen nousukierrettä pääse syntymään. Nostamalla korkoja myös talletusten sekä lainojen korot nousevat, kunnes yritykset sekä työntekijät ja sijoittajat voivat taas luottaa siihen, että inflaatio hidastuu ja hinnat nousevat näin enää 2 % vuodessa. (Euroopan keskuspankki 2022c).



Kuvio 2. Miten EKP vaikuttaa korkotasoon (Euroopan keskuspankki 2022c)

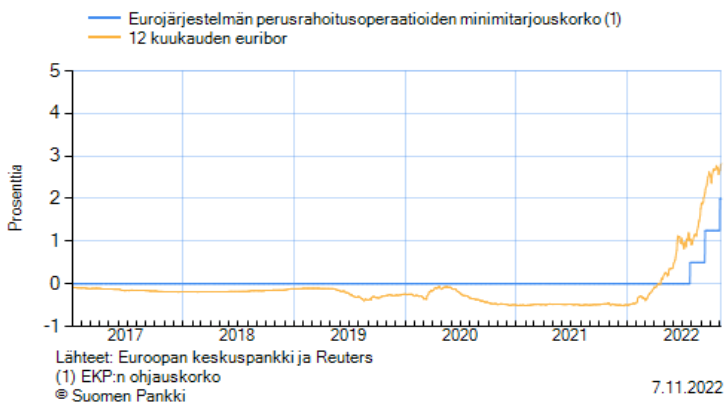
2.3 Ohjauskorot

Euroopan keskuspankin ohjauskorot muodostuvat perusrahoitusoperaatioiden korosta, maksuvalmiusluoton korosta sekä talletuskorosta. Perusrahoitusoperaatioiden korko on normaalioloissa tär-

kein näistä. Perusrahoitusoperaatioiden korkoa tai sen lähellä olevaa korkoa käytetään, kun eurojärjestelmän keskuspankit lainaavat rahaa omille vastapuolipankeilleen viikoittaisissa luotto-ope-
raatioissaan. (Suvanto & Kontulainen, 2016, 73.) Ohjauskorosta kirjoitettaessa tarkoitetaan yleisesti perusrahoitusoperaatioiden korkoa. Käytännössä ohjauskorkoja nostettaessa keskuspankit tiukentavat rahapolitiikkaa ja näin ollen rahan tarjonnan ehdot kiristyvät ja tämä taas johtaa siihen, että lainaa ei oteta yhtä paljon kuin tilanteessa, jossa korot ovat matalimmat. Kuten jo Euroopan keskuspankkia käsittelevässä kappaleessa mainittiin, on ohjauskorkojen nostaminen keino hillitä inflaatiota. Ohjauskorkojen laskeminen taas on keino saada kotitaloudet käyttämään rahaa sekä halvemmän lainarahan turvin kannustaa yrityksiä investointeihin. (Suvanto & Kontulainen, 2016, 73; EKP 2022a.)

Ohjauskoroilla on vaikutusta muihin korkoihin, koska ne ohjaavat markkinoilla vallitsevia korkoja. Alla oleva kuvio kolme kuvaa kuinka euriborkorot ovat tästä hyvä esimerkki. Ohjauskorolla on vaikutusta esimerkiksi euriborkorkoihin, joilla taas on vaikutusta asuntolainoihin. (Suomen Pankki s.a.b.) Pörssisäätiön mukaan ohjauskorolla on taas suora vaikutus lyhyisiin korkoihin ja ohjauskorkoja nostettaessa pankkien rahoituksen kustannus nousee ja se taas heijastuu suoraan kuluttajien lainoihin. (Pörssisäätiö 2020.)

Euroopan keskuspankin ohjauskorko ja 12 kuukauden euribor



Kuvio 3. Euroopan Keskuspankin perusrahoitusoperaatioiden minimitarjouskorko ja 12 kuukauden euribor aikavälillä 2017–2022 (mukaillen Suomen Pankki 2022.)

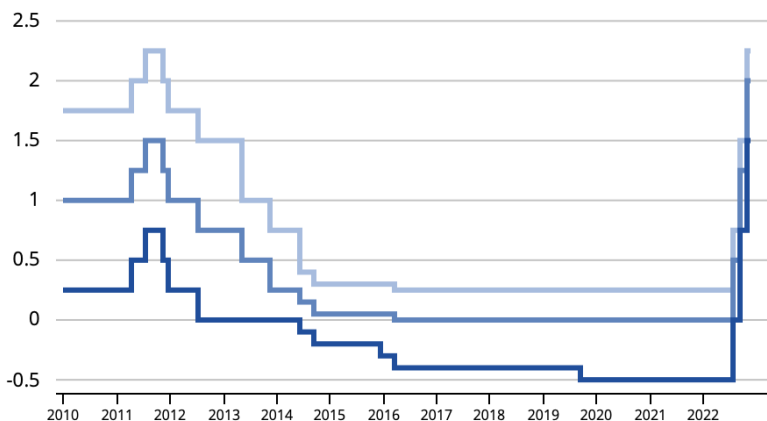
Suvanto ja Kontulainen (2016, 73–74.) kirjoittavat talletuskoron tarkoittavan korkoa, jota keskuspankit maksavat pankeille yön- yli -talletuksille. Myös Euroopan Keskuspankki (2022d) kirjoittaa talletuskoron olevan yksi EKP:n rahapolitiikan kolmesta ohjauskorosta, jota maksetaan liikepankeille silloin kun liikepankit tekevät talletuksia hyvin lyhyiksi ajoiksi keskuspankkiin. Lyhyellä ajalla tarkoitetaan tyyppillisesti EKP:n mukaan juuri yön-yli-talletuksia. Maksuvalmiusluoton korko on

puolestaan korko, mitä pankeilta peritään, jos pankit tarvitsevat yön yli -luottoa täyttääkseen vähimmäisvarantovelvoitteensa tai tilanteessa, jossa päivän päätteeksi pankin keskuspankkilitin saldo olisi jäämässä negatiiviseksi. Pankki maksaa maksuvalmiusluoton tällaisessa tapauksessa takaisin seuraavana aamuna. Maksuvalmiusjärjestelmä muodostuu edelle mainituista, eli talletusmahdollisuudesta sekä maksuvalmiusluotosta. (Suvanto & Kontulainen, 2016, 73–74.)

Alla olevassa kuviossa on esitettyä korkokäytävä, jossa näkyvät EKP:n ohjauskorot. Sen muodostavat maksuvalmiusluoton korko sekä talletuskorko. Korkokäytävä muodostuu korkojen muodostamasta välistä. Perusrahoitusoperaatioiden korkoa kutsutaan ohjauskoroksi, koska korkokäytävä muodostuu perusrahoitusoperaatioiden koron ympärille. Ylimpänä korkokäytävässä näkyy maksuvalmiusluoton korko ja alimpana taas talletuskorko. ”EKP:n korkokäytävä määrittää ehdot millä se on valmis käymään kauppaa muiden pankkien kanssa”. ”Tästä johtuen korkokäytävä määrittää lyhyimpien korkojen vaihteluvälin pankkien välisillä markkinoilla”. Kuten aikaisemmin tässä luvussa on mainittu, vaikuttavat ohjauskorot erityisesti lyhyisiin korkoihin. Lyhyimmät markkinakorot asettuvat mahdollisimman lähelle ohjauskorkoa, johtuen keskuspankin likviditeetin tarjonnan sääntelystä. (Suvanto & Kontulainen 2016, 74–75.)

Key ECB interest rates

(annual percentages)



Kuvio 4. EKP:n korkokäytävä (mukaillen Euroopan keskuspankki 2022e)

2.4 Inflaatio

Inflaatioksi kutsutaan ilmiötä, jossa rahan ostovoima pienenee huomattavan yleisen hintatason nousun seurauksena. Tämän seurauksena kuluttajat voivat ostaa samalla määrällä rahaa vähemmän palveluita ja tuotteita kuin aikaisemmin. Inflaatio vaikuttaa myös säästöihin, jotka menettävät

arvoaan. Suomessa inflaation mittarina käytetään kuluttajahintaindeksiä. Tässä kappaleessa käydään läpi nykyhetken inflaatioon vaikuttaneita tekijöitä, nyt kun inflaatio on jo Suomessa noussut vuoden 2022 lokakuussa 8,3 prosenttiin ja euroalueella 10,7 prosenttiin. (Tilastokeskus 2022.) Höflmayr (2022, 2) taas kirjoittaa inflaation tarkoittavan tuotteiden ja palveluiden yleistä hintojen nousua tietyllä ajanjaksolla.

Tilastokeskuksen yliaktuaari Kristiina Nieminen kirjoittaa elokuun 2022 kokonaisinflaatioon vaikuttaneen erityisesti elintarvikkeiden ja sähköenergian hintojen kohoamisen. Kolmanneksi syyksi Nieminen nimeää bensiniin. Sähkön sekä elintarvikkeiden kustannusten nousun takana on Venäjän toiminta Ukrainassa. Elintarvikkeiden hinnat ovat nousussa erityisesti saatavuusongelmien sekä tuottajahintojen hintojen nousun vuoksi. Nieminen kirjoittaakin saatavuusongelmien johtuvan Ukrainan sekä Venäjän viljasatojen saamisesta markkinoille, kun taas tuottajahintojen nousun takana on energian sekä eläinten rehujen kallistuminen. (Nieminen 15.9.2022.) Myös Suomen pankin neuvonantaja Kortelainen, ekonomisti Nelimarkka sekä vanhempi neuvonantaja Vilmi kirjoittavat artikkelissaan Venäjän toimilla olleen merkityksen energian hintojen nousuun, mistä johtuen inflaatio on kiihtynyt voimakkaasti. Myös globaali kysyntä sekä tuontihintojen nousu ja koronapandemiasta johtuva tarjonnan suppeus ovat olleet olennaisia tekijöitä kiihdyttämään inflaatiota. (Kortelainen ym. 2022.)

Leppänen (2022) kirjoittaa nykyisen inflaatiotason nousun johtuvan erityisesti keskuspankkien elvyttävästä rahapolitiikasta, talouden elpymisestä pandemian jäljiltä, kysyntäinflaatiosta, eli siitä, että tuotteille on liian suuri kokonaiskysyntä sekä kulutusinflaatiosta eli raaka-aineiden kallistumisen vuoksi johtuvasta inflaatiosta. Yritysten tuotannoissa sekä toimituksissa onkin ollut saatavuuskien sekä raaka-aineiden kustannusten kallistumisen johdosta viiveitä.

Kuten aikaisemmassa Euroopan keskuspankkia käsittelevässä kappaleessa mainitsin, tavoittelee se noin kahden prosentin vuotuista inflaatiota keskipitkällä aikavälillä. EKP pyrkii noin kahden prosentin vuotuisella inflaatiolla turvaamaan kestävän talouskasvun kuitenkin vaarantamatta hintavakautta.

2.4.1 Pandemian vaikutus & kysyntä- ja kustannusinflaatio

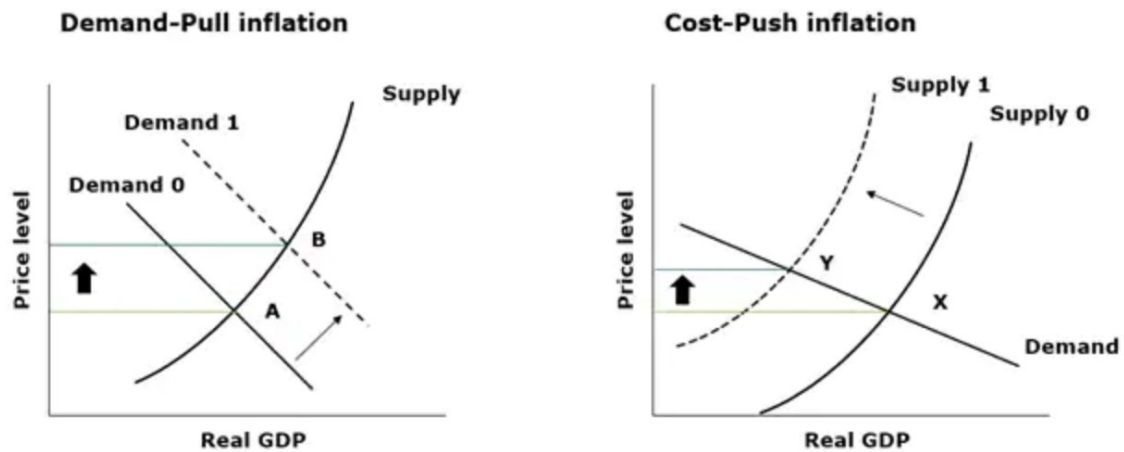
Koronapandemialla on myös osansa nykyhetken inflaatioissa. Kuluttajien palveluiden käytössä oli pitkälti pandemiasta johtuvista rajoituksista johtuen radikaali pudotus. Kuluttajat alkoivat taas käyttämään palveluita enemmän koronarajoitusten hellittäessä. Kuluttajat alkoivat liikkumaan enemmän, minkä johdosta palveluiden kysyntä lisääntyi. Palveluista johtuva inflaatio nousi huomattavasti vuoden 2021 aikana. Pandemialla oli tähän suuri vaikutus, sillä pandemian ahdingosta selviessään erityisesti matkailun sekä majoituspalveluiden hinnat nousivat erittäin voimakkaasti.

Pandemia on myös vaikuttanut tuotteiden saatavuuteen. Yritysten tuotantoa ovat supistaneet niin rajoitukset kuin työntekijöiden sairastumiset. Pandemia on aiheuttanut tuotanto ja kuljetushäiriöitä sekä niiden lisäksi raaka-aine- ja komponenttipulan. (Oinonen & Pönkä 2022)

Komponenttipula johtuu komponenttivalmistajien vuonna 2019 tehdystä päätöksestä vähentää investointeja johtuen komponenttien ylituotannosta. Toinen syy supistuneelle tuotannolle oli autoteollisuuden maailmanlaajuisen kysynnän lasku. Komponenttipula alkoi kuitenkin muodostumaan myöhemmin vuoden 2020 aikana johtuen kasvaneesta kysynnästä. Autoteollisuuden kysyntä elpyi ja komponenttien kysyntä kasvoi myös elektroniikkateollisuuden puolella johtuen etätöistä, etäopetuksesta sekä lisääntyneestä kotona vietetystä ajasta johtuen koronapandemiasta. Komponenttivalmistajat eivät kyenneet vastaamaan kasvavaan kysyntään. (Lindblad & Sinivuori 2021.)

Lindblad ja Sinivuori (2021) kirjoittavat komponenttipulan ja erityisesti mikrosirujen puutteen vaikuttavan myös laajemmin muiden raaka-aineiden saatavuuteen. Komponenttipula heijastuu myös muille toimialoille. Esimerkkinä tästä voidaan esittää kasvanut hiilen ja mineraalien kysyntä. Juuri mikrosirujen puute vaikuttaa erityisesti mikrosiruihin käytettävien raaka-aineiden saatavuuteen, sillä mikrosiruja käytetään kaivoksissa tarvittaviin ajoneuvoihin, mutta komponenttipulan vuoksi ajoneuvojen toimitusajat ovat pidentyneet, minkä johdosta kasvavaan kysyntään ei ole pystytty vastaamaan.

Alapuolella oleva kuvio kuvaa kysyntä- ja kustannusinflaatiota. Vasemmanpuoleinen ”Demand-Pull inflation” kuvaa kysyntäinflaatiota, kun taas oikeanpuoleinen ”Cost-Push inflation” kuvaa kustannusinflaatiota. Kysyntäinflaatiosta on kyse, kun tuotteelle tai hyödykkeelle on enemmän kysyntää kuin tarjontaa. Hinnat nousevat, kun tarjonta ei pysty vastaamaan tuotteen kasvavaan kysyntään. (Lock 2022a.) Kustannusinflaatiosta on kyse, kun tuotteiden sekä palveluiden tarjonta vähentyy tarjonnan häiriöstä johtuen, mutta kysyntä pysyy ennallaan tai jopa kasvaa. Kustannusinflaatio voi saada alkunsa muutamalla eri tavalla kuten esimerkiksi johtuen tuotantohyödykkeiden, raaka-aineiden tai työvoiman puutteesta. Nämä tekijät voivat nostaa tarjonnan kokonaiskustannuksia, jolloin yritykset joutuvat nostamaan lopputuotteiden hintoja. (Lock 2022b.) Lock kirjoittaa raakaöljystä valmistettävien fossiilisten polttoaineiden hinnan nousun olevan yleisin esimerkki kustannusinflaatiosta, sillä polttoaineita käytetään esimerkiksi hyödykkeiden sekä ruoan kuljettamiseen ja kuluttaja ei nousseista hinnoista huolimatta pysty luopumaan kyseisten hyödykkeiden sekä ruoan ostamisesta. Energiakriisistä sekä sen vaikutuksista kerrotaan seuraavassa kappaleessa.



Kuvio 5. Kysyntä- ja kustannusinflaatio esitettyinä (mukaillen Kekarainen, H. 2022)

Koronapandemia aiheutti sekä kysyntä- ja kustannusinflaatiota. Yritykset eivät ole kyenneet vastaamaan kasvavaan kysyntään pandemian jäljiltä ja globaalit toimitusketjut ovat tämän lisäksi kohdanneet ongelmia johtuen merikonttien puutteesta. Loppuhyödykkeiden hinnat ovat kasvaneet, yritysten kasvaneiden kuljetuskustannusten johdosta. Energian hinnan kasvulla on erityisen suuri merkitys nousevassa inflaatiossa johtuen sen vaikutuksesta muihin tuotteisiin. (Kekarainen 2022.)

2.4.2 Energiakriisi

Suomen pankin ekonomisti Poutanen sekä vanhempi neuvonantaja Vilmi kirjoittavat energian hinnannousun vaikuttavan inflaatioon. Energian hinta onkin suora tekijä inflaatioon, ja energian hinnannousun epäsuoria vaikutuksia ovat kuljetusten sekä raaka-aineiden hinnat. Vuoden 2022 maaliskuussa energiahyödykkeiden hintojen nousu vaikutti suoraan energiainflaatioon. Energiainflaatio taas oli suurin yksittäinen inflaatiota kiihdyttänyt asia. Energiainflaatio koostuu nestemäisten polttoaineiden, sähkön sekä maakaasun hintakehityksestä. Maakaasun sekä sähkön kuluttajahinnat ovat nousseet jo vuoden 2021 toukokuusta lähtien poikkeuksellisen paljon ja vaikka tyypillisesti nestemäisten polttoaineiden hinnat ovat vaihdelleet öljyn hintojen voimakkaiden vaihtelujen mukana, on maakaasun hinta vaikuttanut nyt myös polttoaineiden hintaan. Tyypillisesti öljyn hinta on ollut päätekijä selittämään energiainflaatiota, mutta nyt myös maakaasun hintakehitys on noussut keskeiseksi tekijäksi selittämään energiainflaatiota. (Poutanen & Vilmi 2022.)

Tämänhetkinen energiakriisi johtuu Venäjän hyökkäyssodasta Ukrainassa. Kaasukriisin vuoksi sähkön hintataso on erityisen korkealla. Käytännössä Venäjä pystyy vähentämään maakaasun vientiä Eurooppaan. Maakaasun hinta taas vaikuttaa erityisesti sähkön hintaan niissä Keski-Euroopan maissa, jotka ovat erityisen riippuvaisia fossiilisesta sähköntuotannosta. Vaikka Suomi ja muut pohjoismaat ovat vähemmän riippuvaisia fossiilisesta sähköntuotannosta, näkyvät sen vaikutukset

myös pohjoismaissa EU:n sähkön sisämarkkinoiden kautta. Toinen syy sähkön nousseille hinnoille erityisesti pohjoismaissa on taas vesivarastojen alhainen täyttöaste. Vesivarastojen täyttöaste pohjoismaissa on vuoden 2022 elokuussa edelleen alle 10 prosenttia mediaanivuoden täyttöasteeseen verrattuna. Energiämäärän alijäämä taas on melkein Suomen vuotuisen vesivoimatuotannon verran. Erityisesti Norjan sekä Ruotsin alhaisilla vesivarastojen tasoilla on merkitystä sähkön hinnan nousussa, koska vesivaroja käytetään sähkön tuotantoon. (Tampereen Sähkölaitos Oy, 2022; Valtiovarainministeriö, 2022).

Sähkön tukkumarkkinahinta muodostuu eurooppalaisilla sähkömarkkinoilla tunneittain tuotantokustannuksiltaan kalleimman tuotannossa olevan tuotantomuodon mukaan. Tällä tarkoitetaan rajatuotantomuotoa, eli kunakin tuntina kustannuksilta kalleimman hetkellisesti tarvittavan voimalaitoksen tuotantokustannusten mukaisesti. Koska Hiili- tai kaasulauhde on yleensä kallein rajatuotantomuoto, muodostuu sähkön markkinahinta niiden muuttuvista kustannuksista (Valtiovarainministeriö, 2022). Kaasun hinta on kuitenkin ollut jo nousussa vuoden 2021 aikana ennakoitua korkeamman kysynnän sekä talouskasvun seurauksena. Maakaasun hinta on noussut edelleen vuodesta 2021 lähtien, kun Venäjä aloitti maakaasun toimittamisen vähentämisen. Sähkön hinnat ovatkin nousseet nyt erittäin voimakkaasti erityisesti Keski-Euroopassa, johtuen vähentyneistä kaasutoimittuksista. (Omavoima Oy, 2022.)

Sähkön tukkumarkkinahintaan ovat vaikuttaneet erityisesti Suomessa juuri sähkön tuonnin keskeyttäminen Venäjältä sekä fossiilisten polttoaineiden hintojen voimakas nousu ja päästöoikeuden hinnan nousu. Sähkön tuonnilla Venäjältä on ollut erittäin suuri merkitys sähkön hinnalle Suomessa. Sähköä joudutaan tuomaan Suomeen ulkomailta, koska sähköä tuotetaan Suomessa vähemmän kuin sitä kulutetaan. (Omavoima Oy 2022.)

3 Ensiasunnon osto

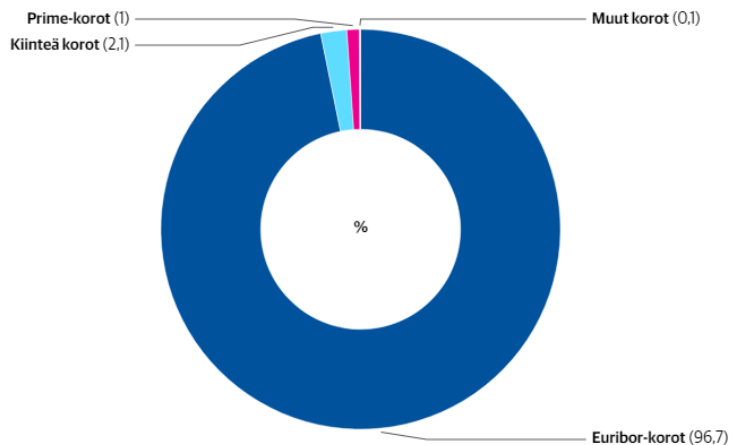
Seuraavassa kappaleessa käsitellään ensiasunnon ostamisen kannalta tärkeitä siihen liittyviä etuuksia. Luvussa käydään läpi asuntovelallisen korkoja, ensiasunnon ostajan etuja, asunnon luototusta sekä vakuuksia ja lopuksi vielä asuntomarkkinoiden tulevaisuudennäkymiä. Kappale kolme sisältää ensiasunnon oston kannalta oleelliset seikat ja tulevaisuudennäkyvät asuntomarkkinoilla. Kappaleessa käydään tämän lisäksi myös läpi, miksi ensiasunnon ostaja on nyt parhaimmassa asemassa asunnon oston kannalta, kuin pitkään aikaan.

3.1 Asuntovelallisen korot

Asuntolainan kokonaiskorko muodostuu viitekorosta sekä marginaalista. Viitekorko on julkisesti noteerattu korko. Asuntolainalle voi valita viitekoroksi kiinteän koron, pankin oman prime koron tai 12 kuukauden euriborkoron. (Nordea 2022a) Asuntolainan kustannukset koostuvat viitekorosta, marginaalista, lainasummasta, lainanhoitokuluista sekä toimitusmaksusta. Lähes kaikki asuntolainat sidotaan euriborkorkoihin ja se onkin yleisin viitekorko asuntolainoissa. (OP Ryhmä s.a.a.) Alapuolella oleva kuvio kuvaa kuinka usein asuntolainat sidotaan siihen.

Lähes kaikki asuntolainat sidotaan euribor-korkoihin

Rahalaitosten uudet asuntolainasopimukset korkosidonnaisuuksittain
31.8.2022, prosenttia



Kuvio 6. Rahalaitosten uudet asuntolainasopimukset korkosidonnaisuuksittain (mukaillen Suomen Pankki 2022)

Euriborkorot ovat euroalueella markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyviä korkoja. Kuten edellisessä kappaleessa on mainittu, käytetään euriborkorkoja euroalueen viitekorkoina (Pörssisäätiö 2020). Kontulainen ja Suvanto (2016, 82) taas kirjoittavat euribor:n olevan vaihtuva viitekorko. Euribor määräytyy sen mukaan millä hinnalla euroalueen pankit tarjoavat euromääräistä

vakuudetonta luottoa toisilleen. Euriborkorot julkaistaan päivittäin ja ne kertovat euroalueen päivittäisen korkotason. Asuntolainoissa euriborkorkoa käytettäessä viitekorkona lainan määrä muuttuu korontarkistuspäivänä. Euriborkorosta voidaan valita eripituisia korkojaksoja, mutta 12 kuukauden euribor on suosituin asuntolainan viitekorko. Lainan korko tarkistetaan kerran vuodessa sitä käytettäessä ja näin kuluttaja kykenee suunnittelemaan talouttaan helposti.

Primekorot ovat pankkien omia viitekorkoja. Pankit päättävät itse primekorkojen tasosta sekä muutoksista. Pankit muuttavat prime-korkoja hallinnollisilla päätöksillä, mutta yleensä ne silti sitoutuvat markkinakorkojen muutoksiin. Asuntolainoissa viitekorkona prime-korkoa käytettäessä lainan korko muuttuu luottolaitoksen tehdessä hallinnollisen päätöksen prime-koron muuttamisesta. Prime-korkoihin vaikuttavatkin markkinakorot ja niiden muutosodotukset, inflaationäkymät, sekä talouden kehitysnäkymät. (Nordea 2022b; Pörssisäätiö 2020.)

Kiinteä korko on ensisijaisesti turvallinen sekä ennakoitava vaihtoehto lainalle. Kiinteän koron valittaessa lainan viitekorko pysyy samana pankin kanssa sovitun kiinteän korkojakson ajan. Viitekorkojen nousut ja laskut eivät vaikuta kiinteään korkoon, joten kuluttajan ei tarvitse huolehtia mahdollisista heilahteluista korkomarkkinoilla. Pankit tarjoavat pankkikohtaisesti omia kiinteitä korkojaan, joilla on pankkien määrittämät omat sovitut kiinteiden korkojen jaksot. Kiinteä korko toimii käytännössä eräänlaisena korkovakuutena, koska se suojaaa kuluttajaa korkojen nousua vastaan. (POP Pankki 2022.) Käytännössä pitkä kiinteä korko on ollut erinomainen vaihtoehto nollakorkokaudella, kun vertaillaan asuntolainojen viitekorkoja nyt vuonna 2022. Tilanteessa, jossa kiinteä korko on valittu nollakorkokaudella pitkäksi ajaksi, ei kuluttajan tarvitse nykytilanteessa huolehtia korkojen heilahtelusta, jossa viitekortot ovat olleet radikaalissa nousussa ohjauskoron nostamisen vuoksi. (S-Pankki s.a.) Myös Suomen Hypoteekkiyhdistys kirjoittaa kiinteän koron olevan suoja nousevia korkoja vastaan (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2014).

Asuntolainan marginaalilla tarkoitetaan pankin osuutta korosta. Lainatessaan rahaa, pankki ottaa riskin ja marginaalilla katetaan riskinottoa sekä pankin toimintakustannuksia. Lyhyesti selitettynä pankki perii lainasta palkkiota ja asuntolainan marginaali on pankin perimä palkkio asuntolainan myöntämisestä. Suomen Pankin mukaan marginaalit ovat olleet nousussa hiljattain ja vuoden 2022 heinäkuussa keskimääräinen asuntolainan marginaali olikin 0,8 prosenttia, kun vielä vuotta aikaisemmin se oli 0,7 prosenttia. Asuntolainan marginaali ei kuitenkaan ole jokaiselle asiakkaalle sama, vaan se vaihtelee asiakaskohtaisesti. Marginaaliin vaikuttaa asiakassuhde, lainan vakuudet, lainan riskipitoisuus, pankin oma hinnoittelustrategia, sekä pankkien keskinäinen kilpailu. Keskinäisen kilpailun vuoksi pankit eivät kerro sivuillaan tarkkaa marginaalin määrää. (OP Ryhmä s.a.b;

Huotilainen & Tegelberg 2022.) Hallipelto (2021, 108) taas kirjoittaa marginaalin muodostuvan pankin asiakkaasta tekemän riskiarvon mukaan. Riskiarvio taas tehdään asiakkaan luottotietojen sekä maksuhistorian perusteella.

Nordean mukaan lainan todellinen vuosikorko on tunnusluku, joka auttaa kuluttajaa vertailemaan lainoja keskenään (Nordea 2022d). Hallipelto (2021, 111) taas kirjoittaa todellisen vuosikoron kattavan kaikki lainaan sisältyvät kustannukset. Laskeakseen todellisen vuosikoron, on kuluttajan otettava huomioon lainan kokonaiskorko, luoton määrä, lyhennysaikataulu sekä luoton nostamisesta ja hoitamisesta koituvat kustannukset, kuten tilinhoitomaksu, avausmaksu sekä laskutusmaksu. EU-direktiivi linjaa todellisen vuosikoron olevan annettaessa aina yksityishenkilöiden lainatarjouksissa.

3.2 Edut ensiasuntoa ostettaessa

Ensiasunnon ostoa on helpotettu Suomessa ja helpotuksia käsitellään tässä luvussa. Ensimmäisenä helpotuksena käsitellään varainsiirtoveroa, minkä jälkeen kirjoittaja kertoo korkovähennyksestä sekä omarahoitusosuudesta. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää käsitellään erikseen luvussa 3.3 sen laajuuden vuoksi.

Perinteisesti asuntoa ostettaessa tulee maksaa varainsiirtovero. Oman vakituisen ensiasunnon ostoon on kuitenkin tehty helpotuksia ja täyttäessään erikseen säädetyt edellytykset, ei ensiasunnon ostajan tarvitse esimerkiksi maksaa Varainsiirtoveroa. (Huolman-Lakari 2022, 11.) Huolman-Lakari (2020, 11) kirjoittaa varainsiirtoveron olevan tyypillisesti neljä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta ja se maksetaan valtiolle. Varainsiirtoveronalaisena toimenpiteenä pidetäänkin kauppaa eli sitä, kun asunto vaihtaa omistajaa. Myös Verohallinnon mukaan kiinteistöä tai asunto-osaketta ostettaessa tulee maksaa varainsiirtovero ja tehdä varainsiirtoilmoitus. Verohallinnon mukaan kiinteistöistä sekä tonteista tulee maksaa 4 prosentin verran varainsiirtoveroa. Asunto-osakkeista puolestaan maksetaan varainsiirtoveroa 2 prosentin verran. (Verohallinto 2022a.) Myös Varainsiirtoverolain (VSVL) toisen luvun 6 §:n mukaan kiinteistön luovutuksessa vero on neljä prosenttia kauppahinnasta ja kolmannen luvun 20 §:n mukaan asunto-osakkeista tulee maksaa kahden prosentin verran veroa. VSVL toisen luvun 11 § käsitellään ensiasunnon verovapautta. (Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.)

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun ostaja ei ole aikaisemmin omistanut 50 % asuinrakennuksesta tai asuntopuoleista hallintaan oikeuttavista osakkeista. Ensiasunnon ostajan on myös hankittava omistukseensa vähintään puolet ostettavasta kiinteistöstä tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta. VSVL toisen luvun 11 §:n mukaan ensiasunnon ostajan on

myös pidettävä ostettavaa rakennusta vakituisena asuntonaan. Viimeisenä ehtona varainsiirtoverosta vapautumiselle on ensiasunnon ostajan ikä. Verovapauden saakin, kun ostaja on kaupante kohetkellä 18–39-vuotias. Ostajan on siis oltava enne luovutuskirjan allekirjoittamista vähintään 18-vuotias. (Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.) Myös Verohallinnon mukaan edellä mainitut ehdot tulee täyttää välttääkseen varainsiirtoveron maksamisen. Verohallinnon sääntelyn mukaan ostettavaan asuntoon on muutettava enintään kuuden kuukauden jälkeen kaupanteosta ja asuntoa tulee käyttää vakituisena asuntona. Johtuen edellytyksistä varainsiirtoverovapaudessa, ei ensiasunnosta saa verovapautta, jos sen hankkii sijoituskäyttöön. (Verohallinto 2022b.) Huolman-Lakari (2020, 11) kirjoittaakin varainsiirtoveron vapauden olevan käytettävissä vain kerran ensiasuntoa ostettaessa. Esimerkiksi tilanne, jossa vanhemmat ovat lahjoittamassa asuntoa lapselle, tulee muistaa lapsen menettävän ensiasunnon verovapauden, jos lapselle siirretään liian suuri omistusosuus asunnosta, vaikka tällaisessa lahjoituksessa ei normaali olosuhteissa maksettaisi varainsiirtoveroa.

Ensiasunnon ostajan on myös mahdollista saada helpotusta lainan korkojen vähentämisestä verotuksessa. Helpotuksena tätä pidetään siksi, että ensiasunnon ostaja voi saada ottamansa lainan koroista tavallista suuremman vähennyksen verotuksessa. Verohallinnon mukaan asuntolainan koron saa vähentää osittain verotuksessa. Verovähennyksen määrä on kuitenkin laskenut vuosi vuodelta. Esimerkiksi vuonna 2018 asuntolainojen koroista sai vähentää 35 prosenttia, kun vuonna 2022 koroista saa vähentää enää vain 5 prosenttia. Osan alijäämähyvityksestä saa vähentää ansiotulojen verotuksessa. Ensisijaisesti korkojen vähennyskelpoisuus vähennetään pääomatuloista ja alijäämä syntyykin, kun pääomatuloja ei ole tai niitä on vähemmän kuin korkoja. Alijäämähyvitys on ensiasunnon ostajalle lainan koroista 32 prosenttia, kun se taas on 30 prosenttia muille asuntoa ostaville (Verohallinto 2022c.)

Asuntoa ei voi ostaa kokonaan velaksi siten, että lainan vakuutena käyttäisi vain ostettavaa asuntoa. Asunnon ostajalla on siten oltava käsirahaa eli toisin sanoen puhutaan omarahoitusosuudesta. Ensiasunnon ostajalla ei kuitenkaan tarvitse olla omia säästöjä yhtä paljoa, kuin muilla asunnon ostajilla. Ensiasunnon ostajan omarahoitusosuus onkin 5 prosenttia sen ollessa 15 prosenttia muille asuntoa ostaville. Finanssivalvonta säätelee omarahoituksen tarvetta lainakaton avulla. Luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 mukaan enimmäisluottosuuhde on 85 prosenttia. (Finanssivalvonta 2022; Nordea 2022c.) Enimmäisluottosuuhde tarkoittaa lainakattoa ja se on 95 prosenttia ensiasunnon ostajalle. Kuten aikaisemmin mainittiin, on ensiasunnon ostajalla oltava omia säästöjä vähintään 5 prosenttia ostettavan asunnon hinnasta tai muita vakuuksia lainaa myönnettäessä, kun taas muilla asuntoa ostavilla on oltava vähintään 15 prosenttia. Ensiasunnon ostajan lainan määrä ei saa toisin sanoen siis ylittää 95 prosenttia vakuuksien arvosta lainaa myönnettäessä, kun taas muilla asuntoa ostavilla tämä luku on 85 prosenttia. (Finanssivalvonta 2020; Nordea 2022c.)

3.3 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli lyhyesti ASP on asuntosäästöpalkkiolakiin perustuva järjestelmä. Järjestelmän avulla valtio tukee 15–39-vuotiaita nuoria ensimmäisen omistusasunnon hankinnassa. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän avulla ensiasunnon ostavan on myös hankittava vähintään 50 % osuus ostettavasta asunnosta (Valtiokonttori 2022). Makkonen (2016, 92) kirjoittaakin ASP:n olevan ensimmäisestä asunnosta haaveileville säästämiseen kannustava järjestelmä. Makkonen kirjoittaa järjestelmän edesauttavan asuntoluoton saamista sekä asunnon hankintaa, kun ASP-ehtojen mukainen säästäminen on toteutettu. Yhteisen ASP-tilin voivat myös avata rekisteröidyssä parisuhteessa tai avioliitossa olevat henkilöt. Tällöin avioparista toinen voi olla yli 40-vuotias. ASP-tilin avaukselle on siis ikäraja, mutta vaikka aviopuoliso tai rekisteröidyssä parisuhteessa oleva toinen osapuoli on yli 40-vuotias voi hän silti avata ASP-tilin ikärajan täyttävän puolison kanssa. ASP-rahoituksen myöntämiselle ei täten ole ikärajaa, mutta ASP-tilin avaamiselle on. (Makkonen, 2016, 95; OP Ryhmä s.a.) Makkonen (2016, 96) kirjoittaa kuitenkin, että asuntosäästö-sopimus voi olla kahden henkilön yhteinen, vaikka nämä eivät olisikaan rekisteröidyssä parisuhteessa tai aviopuolisoita. Tällöin, kummankin on kuitenkin hankittava omistukseensa puolet ensiasunnosta.

ASP-järjestelmän etuja ovat normaalia kattavampi valtioneuvoston takaus, ASP-korkotukilaina sekä ASP-tilin verovapaa korko ja lisäkorko. ASP-järjestelmä muodostuu ASP-rahoituksesta, valtion takauksesta sekä ASP-tilistä, jonka kuka tahansa 15-39-vuotias, joka ei ole aikaisemmin omistanut asuntoa voi avata pankissa (OP Ryhmä s.a.) Verovapaata talletuskorkoa maksetaan asuntosäästäjän ASP-tilille yhden prosentin verran vuosittain koko säästöajalta. Verovapaata lisäkorkoa taas maksetaan 2–4 prosenttia. Lisäkorkon määrä riippuu ASP-rahoituksen myöntävästä pankista. Lisäkorko maksetaan säästöille ASP-rahoitusta myönnettäessä, eli käytännössä silloin, kun asunto on löytynyt. Lisäkorkoa maksetaan tallettamisen avausvuodelta sekä viideltä seuraavalta vuodelta. Talletuskorko sekä lisäkorko ovat ensiasunnon ostajalle verovapaita, kun säästöt käytetään ensiasunnon rahoittamiseen.

ASP-järjestelmässä on määritelty erikseen korkotukilainan enimmäismäärä, joka vaihtelee paikkakunnittain. Esimerkiksi Helsingissä korkotuetun ASP-lainan enimmäismäärä on 215 000 €, kun taas muissa suuremmissa kaupungeissa, kuten Espoossa ja Vantaalla se on enimmissään 160 000 € ja Turussa sekä Tampereella se on enintään 140 000 €. Muualla Suomessa se on enintään 120 000 €. ASP-järjestelmässä ei kuitenkaan ole tulo- tai varallisuusrajoja ja korkotukilainan enimmäismäärä on asuntokohtainen sekä riippumaton lainanhakijoiden määrästä. (OP Ryhmä s.a.) Jos ASP-korkotukilainan määrä ei kuitenkaan riitä kattamaan ostettavan asunnon hankintahintaa, on mahdollista hakea ASP-lisälainaa. Lisälainaan ei kuitenkaan saa korkotukea, mutta osaan siitä voi

saada valtioneuvoston takauksen, joka on enintään 25 % kummankin lainan osalta sekä enimmillään 50 000 euroa (Makkonen 2016, 99; OP Ryhmä s.a.) Valtiontakaus myönnetään ASP-rahoitusta myönnettäessä ja se on korkotukilainan osalta maksuton. Valtiontakauksellista lainaa on mahdollista olla ASP-rahoituksen yhteydessä enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta.

ASP-korkotukilainalle tai osalle sitä voi saada 10 vuoden ajan valtion korkotukea. Mikäli ASP-lainan kokonaiskorko ylittäisi 3,8 prosenttia, maksaisi valtio 70 % tämän tason ylittävästä korosta. Lainan koron ollessa taas alle 3,8 prosenttia, maksaa lainansaaja koron itse. Pankki laskuttaa luotonsaajalta vain luotonsaajan osuuden korosta ja siitä on vähennetty valtion saama osuus. Valtionkonttori taas maksaa korkotuen pankille (Valtiokonttori, 2022).

ASP-järjestelmä toimii siten, että aluksi 15–39-vuotias, joka ei ole aiemmin hankkinut ensiasuntoa, solmii pankin kanssa asuntosäästösopimuksen ja avaa asuntosäästötilin asuntosäästämistä varten. ASP-tiliä avattaessa tehdään ensimmäinen talletus. ASP-tilillä on ehdot, jotka tulee täyttää. ASP-sopimuksen vähimmäissäästöaika onkin kahdeksan vuosineljännestä, jonka aikana ASP-tilille on talletettava 150–3000 euroa kahdeksan vuosineljänneksen ajan. Säästäminen on kuitenkin joustavaa, koska vuosineljännesten ei tarvitse olla peräkkäisiä ja tarpeen vaatiessa neljänneksiä voi myös jättää välistä. Enimmäisaikaa säästämiseksi ei myöskään ole, mutta vähimmäissäästösumman on oltava 10 % asunnon hankintahinnasta. (Makkonen 2016, 92,93.) Pankki lainaa loput 90 % asunnon hankintahinnasta ensiasunnon ostoon, kun aikaisemmin kappaleessa mainittu 10 % asunnon hankintahinnasta on säästetty ja minimisäästöaika eli kahdeksan vuosineljännestä on toteutunut.

ASP-asunnoksi ei kelpaa mikä tahansa asunto ja ASP-järjestelmässä onkin kriteerejä ostettavan asunnon osalta. Kuten ensimmäisessä asuntopalkkiojärjestelmää käsittelevässä kappaleessa mainitsin, on ASP-sopimuksen avulla hankittava vähintään 50 prosentin omistus asunto-osakkeista, osuuksista tai kiinteistöistä ja asunnon on sen lisäksi sijaittava Suomessa. ASP-rahoituksella ei voi rahoittaa sijoitusasuntoa, koska asunnon on tultava omaan asumiskäyttöön. On kuitenkin mahdollista, että ostettava asunto on ostohetkellä vuokrattuna, mutta tällaisessa tilanteessa lainansaajan on irtisanottava vuokrasopimus välittömästi kaupanteon jälkeen sekä otettava asunto omaan asumiskäyttöön kuuden kuukauden sisällä ostamishetkestä. Asumisoikeusasuntoon ei voi käyttää ASP-lainoitusta, mutta rahoituksen käyttäminen osaomistusasunnon ostamiseen on mahdollista, kun osaomistusasunnosta ostetaan vähintään 50 prosentin osuus. ASP-asunto ei muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta voi myöskään olla asunto, jossa tallettaja asuu ennen kaupantekoa. ASP-asunnon voi ostaa omilta vanhemmilta poikkeuksellisesti, kun asunnosta ostaa vähintään 50 % osuuden ja asunto tulee ostajan pääsäännölliseen käyttöön, eivätkä ostajan vanhemmat enää kaupanteon jälkeen asu asunnossa. Huoneenvuokrasuhde on toinen poikkeus, mutta sitä ei sovelleta,

jos asunto oli jo ennen huoneenvuokrasopimuksen tekoa tallettajan käytössä (Makkonen 2016, 101; Valtiokonttori 2022a).

3.4 Ensiasunnon luototus & lisävakuudet

Vaikka ASP-järjestelmä on hyödyllinen ensiasunnon ostamisen kannalta, eivät kaikki kuluttajat sitä kuitenkaan käytä. Lähes jokainen ensiasunnon ostosta haaveileva tarvitsee ensiasunnon ostamiseen luoton ottamista pankilta. Koska erittäin harvalla on asunnon kauppahinnan verran säästöjä, tarvitsee kuluttaja luottoa pankilta. Kirjoittaja käy tässä kappaleessa läpi ehtoja sekä vaateita, joita kuluttaja tarvitsee mahdollistaakseen pankilta saatavan rahoituksen ensiasunnon ostoon. Kappaleessa käydään läpi luototusta, vakuuksia sekä keinoja estää lainanottajan ylivelkaantuminen.

Putkuri ja Voutilainen (2022) kirjoittavat asuntovelallisten Suomalaisten olevan alttiita korkojen nousulle sekä tästä johtuen henkilökohtaiseen talouteen kohdistuvaan muutokseen. Asuntolainaa haettaessa on tärkeää varautua riskeihin. Lainojen mitoittaminen sopivaksi maksukykyyn nähden on tärkein keino varautua riskeihin. Honkanen ja Voutilainen (2022) kirjoittavat taas Suomalaisten kotitalouksien velkojen olevan ennätyksellisen suuria suhteessa tuloihin. Finanssivalvonnan johtokunta antoi vuoden 2022 kesäkuussa suosituksen, jonka mukaan lainanhoitokulut voisivat olla enintään 60 prosenttia lainanhakijan nettotuloista. Suosituksen tarkoituksena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Kyseinen suositus astuu kuitenkin voimaan 1.1.2023.

Makkonen (2016, 116) kirjoittaa kuluttajansuojalaissa olevan veloitteen riittävän asiakkaansuojan takaamiseksi. Kuluttajansuojalain 7 luvun 14 §:n mukaan luotonantajan on ennen luottosopimuksen tekemistä arvioitava, kykeneekö kuluttaja täyttämään sopimuksen mukaiset velvollisuudet, eli maksamaan luoton takaisin. Arviointi on tehtävä luotonhakijan tuloja sekä taloudellisia olosuhteita koskevien tietojen perusteella. (kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38.) Laki edellyttää luotonantajaa tarkistamaan luotonhakijan ilmoittamat tulot palkka- tai eläketodistuksesta tai verotuspäätöksestä. Makkonen (2016, 116, 155) kirjoittaa sääntelyn tarkoituksena olevan ylivelkaantumisen ehkäiseminen sekä luotonottajan takaisinmaksukyvyyn varmistamisen. Luottoharkinta onkin hyvään pankkitapaan sekä luotonantotapaan yleisluontoisesti kuuluva asia, mutta erityisesti se on asiakkaansuojavelvoite. Asuntovelallisen maksukykyä turvataan myös pankkien pakollisella kuuden prosentin riskitestillä. Pankit stressitestaavat lainanhakijan maksukyvyyn 6 prosentin kokonaiskorolla ja enintään 25 vuoden laina-ajalla. Käytännössä stressitestillä testataan miten lainanhakija selviytyisi lainamaksuista korkojen noustessa ja sillä pyritään estämään ylivelkaantumista. Stressitesti tehdään osana maksukyvyyn arviointia. (Svenska Handelsbanken AB s.a; Säästöpankkiliitto 2022b.)

Kuten ensiasunnon ostajan etuja käsittelevässä kappaleessa on mainittu, on ensiasunnon ostajalla oltava vähintään viiden prosentin verran säästöjä asunnon kauppahinnasta. Tämän lisäksi ensiasunnon ostaja, joka ei hyödynnä ASP-järjestelmää tarvitsee lainalle viiden prosentin säästön lisäksi lisävakuuksia. Finanssivalvonta määrittää lainakaton, josta ensiasunnon ostaja hyöttyy verrattuna muihin asuntoa ostavissa oleviin kuluttajiin. Lainakaton perusteella ensiasunnon ostajalle voidaan myöntää lainaa 95 prosentin verran vakuuksien käyvästä arvosta lainaa myönnettäessä. (Finanssivalvonta 2020.)

Makkonen (2016, 207) kirjoittaa vakuuksien jakautuvan reaali- ja henkilövakuuksiin. Reaalivakuuksia ovat esimerkiksi kiinteistöt. Henkilövakuuksia puolestaan ovat takaukset. Takauksia kutsutaan henkilötakauksiksi, sillä yksityishenkilöt suostuvat takaussitoumuksella lainan takaajiksi. Saatavilla olevista vakuuksista, luottotakauksista sekä valtioneuvostotakauksista johtuen henkilötakaukset ovat kuitenkin vähentyneet. Osuuspankin mukaan reaalivakuuksina voidaan pitää myös osakkeita, metsätiloja sekä sijoitusrahasto-osuuksia (OP Ryhmä 2019).

Kuluttajansuojalain 7 luvun 4 §:n mukaan luotonantajan tulee pitää yleisesti saatavilla joko paperisesti tai sähköisesti selkeät sekä kattavat yleistiedot tarjoamista tuotteista. Tiedoissa on käytävä ilmi luotonantajan hyväksymät vakuusmuodot. (kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38.) Finanssivalvonta ei erikseen sääntele vakuuksien arvojen määriä, mutta sen määräyksen mukaan luottolaitoksilla on oltava selkeät menettelytavat eri vakuuksien luokitteluun sekä hyväksymiseen. Luottolaitosten on tämän lisäksi määriteltävä vakuuslajikohtaiset arvostusprosentit hyväksytyille vakuusmuodoille. Vakuusarvoprosentit ovat asuntovakuuksilla usein 70–80 prosenttia. Asuntojen vakuusarvot ovat pankkikohtaisia ja tämän lisäksi erityisen arvokkaissa asuntokohteissa käytetään alhaisempaa vakuusarvoprosenttia kuin edellä mainittua 70–80 prosenttia. Erityisen arvokkaiden asuntojen alhaisempaa vakuusarvoa perustellaan markkinoiden kapeudella. Markkinoiden kapeudella tarkoitetaan sitä, että erityisen arvokkailla kohteilla ei ole yhtä paljon ostajia, kuin tavallisimmilla kohteilla. Kapeampien markkinoiden vuoksi vakuuden arvon kehitystä on hankalampaa ennustaa ja tämän lisäksi vakuutena käytettävä arvokas asunto voi olla vaikeammin realisoitavissa. (Makkonen 2016, 245.) Hallipelto (2021, 257) kuitenkin kirjoittaa asunnon vakuusarvon vaihtelevan 70–75 prosentin välillä.

Ostettavaa asuntoa käytetään yleensä asuntolainan pääasiallisena vakuutena sen suuren vakuusarvon vuoksi (Hallipelto 2021, 257; OP Ryhmä s.a.d). Ostettava asunto toimiikin usein yli 70 prosentin arvon edestä lainan vakuutena. Ensiasunnon ostajalta vaaditaan viiden prosentin omarahoitussuutta, minkä lisäksi vaaditaan vielä lisävakuuksia. Kuten aikaisemmassa kappaleessa on kirjoitettu, jakautuvat vakuudet reaali- ja henkilövakuuksiksi (Makkonen 2016, 245). Jos kumpikaan

näistä vaihtoehtoista ei kuitenkaan ole mahdollinen on mahdollista hakea kuluttajarahoituksessa saatavilla olevaa valtioneuvoston tai luottolaitosten myöntämiä luottotakauksia- sekä vakuuksia.

Valtioneuvoston voi saada 85 prosentin verran ostettavan asunnon hinnasta, kun se taas on ASP-korkotukilainassa 90 prosentin verran. Valtioneuvoston edellytyksenä on myös, että asunto tulee omaan asuinkäyttöön. Toisin kuin ASP-korkotukilainassa, peritään lainan noston tai ensimmäisen erän yhteydessä valtioneuvoston 2,5 prosentin suuruinen summa valtioneuvoston määrästä. Kuluttajan ei tarvitse hakea valtioneuvoston erikseen. Pankki hoitaa valtioneuvoston hakemisen ja valtioneuvoston myönnetään asuntolainan myöntämisen yhteydessä pankissa. (Nordea 2022e; Valtiokonttori 2022b).

Pankit tarjoavat asuntoluotonannossa lisävakuudeksi luotto- ja vakuustakauksia, jotka ovat liiketoimintaperusteisia. Luottotakaus on käytännössä vakuus, jonka avulla luotonantaja turvaa saatavansa tilanteissa, joissa velallinen ei maksa lainaansa takaisin. Luottotakauksen myöntää kuitenkin luotonantajaan nähden ulkopuolinen taho, joka voi kuitenkin olla samaan ryhmittymään kuuluva taho. Ulkopuolinen taho on luottolaitoksen yhteistyökumppani ja se on yleensä erikoistunut takauksiin sekä takausvakuutuksiin. Takauksesta peritään joko kertaluonteinen palkkio tai vuosi- ja kuukausimaksua takauksen voimassaolon ajalta. Velallinen joutuu vakuusvajeen vuoksi maksamaan takauksesta. Kustannus, jonka velallinen maksaa on käytännössä kompensatio luottoriskistä, jonka pankki ottaa. Velallisen vastuu ei kuitenkaan vähene sillä tilanteessa, jossa velallinen laiminlyö maksuja, suorittaa luoton taannut yhtiö luottoa luotonsaajan maksulaiminlyönneistä johtuvan irtisanomisen vuoksi. Tässä tilanteessa velka siirtyy takaajana tai vakuuttajana olevan yhtiön perittäväksi. (Makkonen 2016, 208, 226.)

3.5 Asuntomarkkinoiden tulevaisuudennäkymät

Kysynnän ja tarjonnan lain mukaan hyödykkeen hinnan laskiessa sen kysyntä kasvaa. Hyödykkeen hinnan noustessa, sen kysyntä taas laskee. Asuntojen hinnat muuttuvatkin myös kysynnän ja tarjonnan mukaan. (Hillman 2014.)

Asuntojen hintojen odotetaan laskevan rajummin sitten vuoden 1995 vuoden 2023 aikana. Hintojen laskun takana ovat nousevat korot, jotka kohoavat nyt nopeammin kuin koskaan aikaisemmin. Asuntokauppa kävi vuoden 2022 lokakuussa heikoiten kymmenen vuoden tarkastelujakson aikana, mikä on johtanut jo tietyissä asunnoissa kymmenen prosentin laskuun myytävän asunnon hinnassa. Myös hypoteekkiyhdistyksen asuntoindeksi ennustaa jopa kolmen prosentin hintojen laskua pääkaupunkiseudulla vuoden 2023 kevääseen mennessä. Hintojen laskun odotetaan kohdistuvan erityisesti yksiöihin ja yksiöiden hintojen odotetaankin laskevan jopa kolmella prosentilla koko maassa. Yksiöiden hintojen odotetaan laskevan erityisesti sen vuoksi, että ne eivät ole enää yhtä

houkuttelevia sijoituskohteita kuin aikaisemmin. (Brotherus & Keskinen 2022; Koskivuo & Kostiainen 2022.) Myös Nordean asuntomarkkinakatsauksen mukaan korkojen nousu aiheuttaa asuntojen hintojen laskun erityisesti pääkaupunkiseudulla, johtuen korkeammista hinnoista sekä suuremmista lainamääristä. Nordean asuntomarkkinakatsaus ennustaa koko Suomen tasolla asuntohintojen laskevan viidellä prosentilla.

Asuntomarkkinoilla on siirrytty ostajan markkinaan johtuen kysynnän ja tarjonnan laista. Asunnon ostajalla on nyt enemmän valinnanvaraa ja asuntojen hinnat ovat laskussa. Ensiasunnon ostajille nykyinen tilanne on parempi kuin vuosikausiin. Tämä johtuu kasvavasta yksiöiden sekä kaksioiden tarjonnasta, joka taas laskee niiden hintoja. Ensiasunnon ostajan ei myöskään tarvitse tehdä ostopäätöstä yhtä nopeasti kuin aikaisemmin. Ensiasunnon ostaja hyötyy myös lisääntyvän ostovoiman vuoksi, joka johtuu alemmista reaalihinnoista. Inflaatio sekä nousevat korot ja kotitalouksien pienentyneet reaalitytulot ovat hidastaneet asuntokauppaa. 12 kuukauden euriborin odotetaan nousevan 3 prosenttiin ensi vuoden puolella ja se heikentää asuntomarkkinoiden näkymiä merkittävästi. (Koskivuo 2022; Koskivuo & Kostiainen 2022.) Vaikka asuntomarkkinoille ennustetaan selvää laskea, saattaa asunnon myös saada entistä helpommin. S-Pankin päästrategi Lippo Suominen sekä kehityspäällikkö Annemari Airaksinen kirjoittavat omistusasunnon olevan pitkällä tähtäimellä erinomainen sijoitus niin taloudellisesti kuin elämänlaadun kannalta. Asunnon ostoa ei Airaksisen ja Suominen mukaan kannata viivyttää, jos taloudellinen tilanne on kunnossa. (S-Pankki 2022.) Asuntolaina on myös ainoa varallisuuden kartuttamiseen sopiva laina, jota tavanomaisen palkansaajan on mahdollista saada. Tämä johtuu jo aikaisemmin mainitun vakuusarvon vuoksi. Pankki hyväksyykin ostettavan asunnon vakuusarvoksi yli 70 prosenttia ostettavan asunnon hinnasta. Asuntolaina onkin vakuudellinen laina, jonka korko on matalampi kuin vakuudettoman lainan. (Asunmaa & Sammalisto 2021, 91.)

Ensiasunnon ostamiseen on tulossa helpotuksia ASP-järjestelmän muodossa, kun ASP-järjestelmän ehdot ovat parantumassa vuoden 2023 tammikuussa. Muutoksilla pyritään edistämään kuluttajien mahdollisuutta omistusasumiseen. Kun aikaisemmin ASP-tilin avaamisen yläikäraja oli 39-vuotta, on se 1.1.2023 lähtien 44-vuotta. Myös korkotukilainan määrää korotettiin tilanteissa, joissa kahta ASP-lainaa käytetään yhteisen asunnon ostamisessa. Kun molemmat asunnonhankkijat käyttävät omat ASP-lainansa, voidaan korkotukilainaa myöntää jopa 50 prosenttia enemmän. Valtiontakauksen enimmäismäärää on myös nousemassa 60 000 euroon sen ollessa aikaisemmin 50 000 euroa.

4 Tutkimusmenetelmät & tutkimuksen toteutus

Tässä kappaleessa käydään läpi tutkimusmenetelmä, jota kirjoittaja on käyttänyt sekä perustellaan, miksi kyseinen tutkimusmenetelmä on valittu tutkimuksen toteuttamiseksi. Kappaleessa käsitellään lisäksi, miten tutkimus toteutettiin, miten aineisto kerättiin sekä millä perusteella tutkimuksen kohderyhmä valittiin. Kappaleessa käsitellään edellä mainittujen lisäksi hypoteesi, sekä tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti.

4.1 Tutkimusmenetelmän valinta

Tutkimus voi olla luonteeltaan määrällinen eli kvantitatiivinen tai laadullinen eli kvalitatiivinen. Kvantitatiivinen tutkimus edellyttää riittävän suurta otantaa, kun kvalitatiivinen tutkimus puolestaan rajoittuu pieneen otantaan. Kvantitatiivisella tutkimuksella pyritään vastaamaan niin prosenttiosuuksiin kuin lukumääriin liittyviin kysymyksiin. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa pyritäänkin vastaamaan kysymyksiin ”miksi, missä, mikä, paljonko ja kuinka usein”. (Heikkilä 2014, 14–15.) Kvantitatiivinen tutkimus yhdistetään yleensä kyselypohjaiseen tutkimusstrategiaan (Saunders, Lewis & Thornhill, 2016, 168). Myös Heikkilä kirjoittaa lomakekyselyiden ja internet-kyselyiden olevan tyypillinen tiedonkeruumenetelmä kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Vilka (2021) puolestaan kirjoittaa kyselylomakkeen olevan tavallisin tapa kerätä aineistoa kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Kyselystä käytetään myös survey-tutkimus nimitystä, mikä taas puolestaan tarkoittaa tutkimuksen olevan standardoitu. Standardoinnilla puolestaan tarkoitetaan sitä, että koko kyselyn otannalla, eli kyselyyn valikoiduilla vastaajilla on täsmälleen samanlainen kysely. Kyselyyn vastaajilta kysytään käytännössä samat kysymykset samalla tavalla standardoidussa eli vakioidussa kyselyssä. Kvantitatiivisen tutkimuksen kyselylomakkeessa kysymysten selkeys on tärkeää, jotta jokainen kyselyyn vastaava ymmärtää lomakkeen kysymykset samalla tavalla (Saunders ym, 2016, 166).

Kyselytutkimus sopii erinomaisesti suurelle joukolle ihmisiä ja sen etuna pidetään sitä, että kyselyn vastaaja jää aina tuntemattomaksi. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa kyselylomakkeen etuina voidaan pitää myös kynnystä osallistua tutkimukseen. Kynnys osallistua pienenee, kun vastaaminen tapahtuu anonyymisti. Kyselylomake voidaan myös lähettää sähköpostilla ja se toimii parhaiten tilanteissa, kun kyselyn perusjoukko muodostuu organisaatioiden toimijoista. (Vilka 2021) Heikkilä (2014, 18) puolestaan mainitsee kyselylomakkeen eduksi vastausten saannin nopeuden.

Opinnäytetyöhön on valittu tutkimusmenetelmäksi kvantitatiivinen tutkimus. Kvantitatiivinen tutkimus on valittu johtuen tutkimuksen laajasta otannasta. Tutkimuksessa käytetään apuna Webropol-työkalua, jonka avulla sähköinen kyselytutkimus on toteutettu. Kvantitatiiviseen tutkimusmenetelmään kuuluu kyselylomakkeen käyttö sekä laaja otanta. Kuten edellä on mainittu, on kyselylo-

make erinomainen tapa kerätä vastauksia, kun kyselyn perusjoukko muodostuu saman organisaation toimijoista. Kysely on kohdistettu Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoille, mistä johtuen kvantitatiivinen menetelmä oli selkeä valinta. Kyselyyn vastaajat vastaavat kyselylomakkeessa samoihin kysymyksiin samassa järjestyksessä, mikä tukee myös kvantitatiivisen menetelmän valintaa. Kvantitatiivisen tutkimuksen vastauksia pyritään yleistämään laajempaan joukkoon. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää vaikuttaako tämänhetkinen yleisen korkotason nousu Haaga-Helian liiketalouden opiskelijan päätökseen ostaa ensiasunto ja tutkimuksen tuloksia yleistetään kvantitatiivisen tutkimuksen tavoin suurempaan joukkoon. Tutkimuksen otanta oli tuhat liiketalouden opiskelijaa, joten tutkimuksessa on pyritty saamaan mahdollisimman paljon vastauksia, joiden perusteella tutkimustulosta voitaisiin yleistää. Kvantitatiivisen tutkimuksen avulla saadaankin Heikkilän (2014) mukaan kartoitettua olemassa oleva tilanne ja tämän tuki kvantitatiivinen menetelmä valikoitumista opinnäytetyön tutkimusmenetelmäksi.

4.2 Tutkimuksen kohderyhmä

Kuten aikaisemmin mainittiin, oli tutkimuksen otanta tuhat Haaga-Helian liiketalouden opiskelijaa. Kysely oli kohdistettu 18–39-vuotiaille liiketalouden opiskelijoille. Tuhat liiketalouden opiskelijaa valikoitui satunnaisotannalla. Vilka (2021) kirjoittaa satunnaisotantaa käytettävään tilanteissa, joissa kohderyhmää ei tunneta eikä siitä ole paljoa tietoa. Satunnaisotantaa käytettiin tässä tilanteessa Haaga-Helian tutkimuslupa ohjeistuksen mukaisesti, jonka perusteella kyselylomake pystyttiin lähettämään tuhannelle liiketalouden opiskelijalle. Tutkimuksen kohderyhmä valikoitui myös erilaisten tekijöiden kautta. Ikähaarukka valikoitui ASP-järjestelmän sekä tilastotietojen perusteella. Ensi-asunnon ostajien keski-ikä Suomessa on noin 30 vuotta, kun taas ASP-lainan saajien keski-ikä on 27 vuotta. Johtuen näistä tekijöistä sekä ASP-tilin avaamisen ikäraja (15-39-vuotiaat) päädyttiin tutkimuksessa rajaamaan kohderyhmä 18-39-vuotiaisiin. Tutkimus kohdistuu liiketalouden opiskelijoihin, koska uskon liiketalouden opiskelijoiden olevan perillä rahan käytöstä, sekä olevan tarkkoja siitä minkälaisia taloudellisia päätöksiä he tekevät.

4.3 Tutkimusongelma & hypoteesi

Opinnäytetyön tutkimusosuudessa oli tarkoitus tutkia Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden halua ensiasunnon ostoon yleisen korkotason nousun vuoksi. Euroopan keskuspankki on nostanut ohjauskorkoja useaan kertaan hillitäkseen inflaatiota, mikä on puolestaan heijastunut suoraan asuntomarkkinoihin. Asuntolainojen viitekorot ovat nousseet radikaalisti vuoden 2022 aikana, minkä seurauksena asuntomarkkinoilla on ollut tavallista hiljaisempaa. Toisaalta nousseista viitekorosta sekä lainakustannuksista johtuva kysynnän suppeus ovat asettaneet ensiasunnon ostosta haaveilevan parhaimpaan tilanteeseen pitkien aikoihin. Asuntomarkkinoilla on kysynnän suppeuden sekä ylitarjonnan vuoksi tapahtunut hintojen laskua erityisesti yksiöiden ja kaksioiden osalta. Tästä

johtuen tutkimuksen pääongelman olikin seuraava: Vaikuttiko vuoden 2022 yleisen korkotason nousu Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto?

Tutkimuksen pääongelmaan on pyritty myös löytämään vastaus alakysymysten kautta. Jotta pääongelmaan saataisiin vastaus, on koko kokonaisuuden kannalta oleellista lähteä ratkomaan ongelmaa alakysymysten kautta. Alakysymyksiä ovat seuraavat:

1. Miten liiketalouden opiskelijat suhtautuvat omistusasumiseen?
2. Missä asioissa liiketalouden opiskelijat joustaisivat voidakseen ostaa ensiasunnon.

Tilastokeskuksen mukaan hypoteesi on oletamus, jonka käymistä toteen kokeillaan empiirisellä aineistolla (Tilastokeskus s.a). Heikkilä (2014, 21) puolestaan kirjoittaa mahdollisten hypoteesien yhdistävän tutkimuksen teoreettisen sekä empiirisen osuuden. Koska tutkimuksen on tarkoitus selvittää, vaikuttiko vuoden 2022 yleisen korkotason nousu Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto, olen asettanut tutkimukselleni oletuksia. Hypoteeseja ovatkin seuraavat:

H1: Vastaajat, jotka kokevat taloudellisen tilanteensa erinomaiseksi ovat edelleen valmiita nostamaan täyden lainan korkojen noususta huolimatta.

H2: Vastaajat, joilla on täydet vakuudet eivät suunnittele asunnon oston lykkäämistä.

4.4 Tutkimusaineiston kerääminen & kyselylomake

Tutkittavan aiheen on oltava mitattavissa sekä testattavissa ja tämä tulisi Vilkan (2021) mukaan varmistaa jo tutkimussuunnitelmaa tehdessä. Tutkittavan asian tulee olla muutettavissa mitattavaan muotoon, eli käytännössä teoreettiselta tasolta siirrytään empiiriselle tasolle. Tutkimuksen teoria osuus perustuu kirjallisiin lähteisiin, kuten kirjoihin, artikkeleihin sekä pankkien omiin sivuihin. Empiirinen osio on puolestaan kerätty kyselylomaketta hyödyntäen. Kyselylomakkeen kannalta on tärkeää, että teoreettinen viitekehys liittyy siihen, jotta kyselylomakkeessa ei kysyttäisi mielivaltaisesti asioita, jotka eivät lopulta liity teoreettiseen viitekehukseen. (Vilka 2021.) Myös Heikkilä (2014, 45) kirjoittaa kvantitatiivisessa tutkimuksessa kyselylomakkeen kysymysten suunnittelun olevan tärkein vaihe kyselylomaketta laatiessa. Heikkilän mukaan tutkijan pitää tietää tutkimuksensa tavoitteet, eli käytännössä mihin kysymyksiin tutkija pyrkii vastaamaan. Tutkija voi tämän lisäksi määritellä tutkimuksen taustamuuttujat eli tekijät, joilla on vaikutusta asioihin, joita tutkitaan. Taustamuuttujia voivat olla esimerkiksi sukupuoli sekä sosioekonominen asema. Vastaajien tulisi Vilkan (2021) mukaan ymmärtää teoriassa sekä kyselylomakkeessa olevat käsitteet. Tämän vuoksi kyselylomake on testattava.

Kyselylomakkeen testaaminen ei tarkoita pelkästään sitä, että testaaajiksi valikoidut vain, täyttäsivät kyselylomakkeen ja arvioisivat sen toimivuutta. Testaamisella pyritään siihen, että perusjoukkoa edustavat henkilöt suhtautuisivat kyselylomakkeeseen kriittisesti ja käytännössä arvioisivat kyselylomakkeen selkeyttä, pituutta sekä toimivuutta. Tämän lisäksi testaaajien tulisi pystyä arvioimaan kysymysten oleellisuutta sekä sitä, että puuttuuko kyselylomakkeesta jotain oleellista tutkimusongelman kannalta. (Vilka 2021.)

Tämän kyselyn tutkimuslomake on testattu viidellä perusjoukkoon kuuluvalla henkilöllä, jotka opiskelevat Haaga-Helian ammattikorkeakoulussa liiketaloutta. Vilka (2021) mainitsee palautteen olevan erityisen tärkeää onnistuneen testauksen kannalta. Kyselylomake oli selkeä testaaajien mielestä, koska kyselylomakkeessa on selitetty termejä ja kirjoitettu auki oleellisia tekijöitä vastaamisen kannalta, jotta jokainen vastaaja varmasti ymmärtäisi kysymyksen oikein sekä samalla tavalla. Kysymyslomake sai myös positiivista palautetta sen pituuden kannalta.

Tutkimuksen empiirinen aineisto kerättiin kyselylomakkeella. Kyselylomake puolestaan luotiin Webropol -ohjelmalla, joka on Haaga-Helian oppilaiden käytettävissä oleva ohjelma. Kuten aiemmin on mainittu, lähetettiin tutkimuksen kyselylomake tuhannelle Haaga-Helian liiketalouden opiskelijalle. Satunnaisotannalla valikoidut opiskelijat saivat alussa sähköpostiviestin, jossa informoitiin kuinka kauan vastaajalla olisi aikaa vastata kyselyyn, jos hän päättäisi osallistua. Sähköpostiviestissä mainittiin tämän lisäksi mitä kysely koskee sekä miten kyselyyn vastataan. Sähköpostiviestissä oli tämän lisäksi linkki kyselyyn. Seuraavaksi satunnaisotannalla tutkimukseen valikoidut vastaajat löysivät tutkimuslomakkeen ensimmäiseltä sivulta saatetekstin, jonka tarkoituksena oli luoda vastaajalle tarpeeksi selkeä käsitys siitä, minkälaiseen tutkimukseen vastaaja oli osallistumassa ja kuinka kauan se veisi aikaa vastaajalta. Saatetekstissä mainitaan tämän lisäksi tutkimukseen vastaamisen tapahtuvan anonymisti ja vastauksia käytettävän vain luottamuksellisesti tähän opinnäytetyöhön. Useasti vastaamisen kynnyksen pienenee, kun vastaaja ei ole tunnistettavissa.

Kyselylomakkeella pyrittiin saamaan vastaus pääongelmaan sekä edellä mainittuihin alakysymyksiin. Kyselylomakkeen toisella sivulla eroteltiin taustamuuttujia, eli tulokseen vaikuttavia tekijöitä, kuten vastaajan ikää ja sukupuolta. Seuraavalla sivulla taas pyrittiin erottelemaan taustamuuttujia entisestään kysymällä sosioekonomisesta asemasta, eli vastaajan tuloista, työskentelystä sekä halusta ostaa ensiasuntoa jossakin vastaajan elämänvaiheessa.

Neljännellä sivulla vastaajilta kysyttiin asuntolainan vakuuksista sekä lainanhoitomenoista ja kuinka paljon vastaaja voisi käyttää prosentuaalisesti nettopalkastaan siihen. Jokaisessa kysymyksessä on tällä sivulla selite itse kysymyksen alla, jotta jokainen vastaaja ymmärtäisi mitä kysytään, vaikka

vastaaja ei olisi aikaisemmin edes kuullut kysymyksissä käytettävistä termeistä. Kysymysten selitteiden avulla pyrittiin myös siihen, että jokainen vastaaja ymmärtäisi asian varmasti ja samalla tavalla.

Viidennellä sivulla vastaajilta pyritään saamaan käsitys vastaajien halusta asua omistusasunnossa. Tällä sivulla vastaajilta kysytään suoraan, vaikuttiko korkojen nousu vastaajan haluun nostaa niin paljon lainaa kuin vain pankilta saisi. Asuntolainan kokonaiskorkoa käsittelevällä kysymyksellä sekä omistusasunnossa asumista vuokra-asunnon sijaan käsittelevällä kysymyksellä saadaan vastausta alakysymykseen, joka käsittelee omistusasunnossa asumista. Viidennellä sivulla käsitellään myös sitä, kokeeko vastaaja asuntolainan. Lyhentämistä hyvänä vaurastumisen muotona, ja onko korkotason nousu vaikuttanut asunnon oston lykkäämiseen.

Viimeisellä sivulla käydään läpi korkotason sekä inflaation vaikutusta siihen, olisiko vastaaja valmis karsimaan joissakin asioissa ostaakseen asunnon. Aluksi vastaajalta kysytään, inflaation sekä korkotason vaikutusta siihen, kuinka paljon vastaaja olisi nyt valmis maksamaan ensiasunnosta. Jokaiselle vastaajalle viimeinen näkyvä kysymys on numero 15. Jos vastaaja vastaa kyseisessä kysymyksessä olevansa valmis karsimaan asumismielityksissä, tulee vastaajalle näkyviin 16 kysymys, jossa vastaaja vastaa missä tekijöissä hän pystyisi joustamaan ostaakseen asunnon. Jos kysymykseen numero 15 vastaa vaihtoehdon ”en” loppuu kysely siihen.

4.5 Tutkimuksen reliabiliteetti & validiteetti

Reliabiliteetti sekä validiteetti ovat tärkeitä tekijöitä tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa. Reliabiliteetilla tarkoitetaan sitä, että tutkimus on tarkka. Käytännössä tutkijan tulisi pystyä tehdä tutkimus uudelleen ja saada sama tulos. Tutkimusta voidaankin pitää luotettavana, kun se voidaan toistaa uudelleen samoilla tuloksilla. (Saunders ym. 2016, 202.) Korkea vastausprosentti, edustava sekä tarpeeksi suuri otos ja oikeanlaiset kysymykset ovat Heikkilän (2014, 178) mukaan tutkimuksen luotettavuuden kannalta tärkeitä. Tämän lisäksi tutkimuksen luotettavuuden kannalta on otollista, että tutkija on tutkimusta tehdessään kriittinen sekä tarkka.

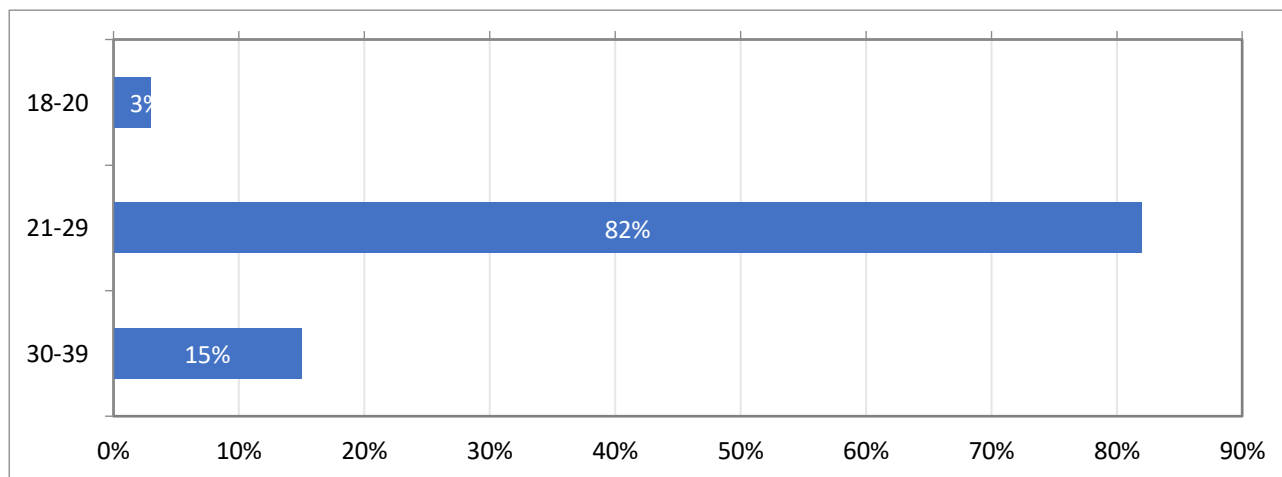
Validiteetti tarkoittaa pätevyyttä. Heikkilä (2014, 177) kirjoittaa validiteetin kuvaavan sitä, miten on onnistuttu mittaamaan juuri sitä asiaa, mitä tutkija aikoi mitata. Tutkimuksen validius tarkoittaa käytännössä sitä, ettei tutkimuksessa ole systemaattista virhettä. Mitattavat muuttujat sekä käsitteet tulee määritellä tarkkaan, jotta tulokset olisivat valideja. Validius varmistetaan huolellisella suunnittelulla sekä tarkkaan määritellyillä tiedonkeruumenetelmillä. Kvantitatiivisen tutkimuksen kyselylomakkeen kysymysten tulee olla tarkkaan mietittyjä, sillä kysymysten tulee kattaa koko tutkimusongelma, sekä mitata tutkimuksen kannalta merkityksellisiä asioita. (Heikkilä, 2014, 27.)

5 Tutkimuksen tulokset

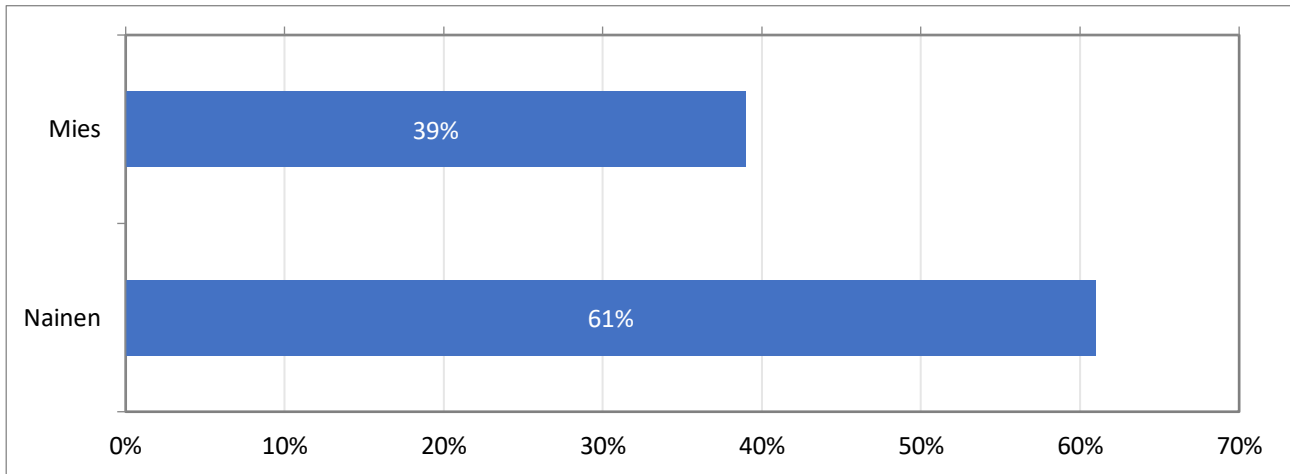
Kappaleessa viisi käydään läpi kyselylomakkeen tulokset, sekä tutkimukselle asetetut hypoteesit. Kyselylomake lähetettiin tuhannelle liiketalouden opiskelijalle ja se saavutti 176 vastaajaa ja 127 vastaajaa vastasi kyselylomakkeeseen. Näin ollen vastausprosentiksi muodostui 12,7 prosenttia. Tutkimuksen tulokset muodostettiin Webropolin sekä Excelin avulla.

5.1 Kyselyn otos & vastaajien taustatiedot

Kyselylomake lähetettiin tuhannelle liiketalouden opiskelijalle ja 127 opiskelijaa vastasi kyselylomakkeeseen. Seuraavilla viidellä kysymyksellä kirjoittaja on pyrkinyt saamaan hajontaa vastauksien välillä ja saamaan hajontaa myös selvittämällä vastaajien sosioekonomista asemaa. Alapuo- lella oleva kuvio 7 kuvaa ikäjakaumaa ja kuvio 8 puolestaan kyselyyn vastanneiden sukupuolija- kaumaa. Ikäjakauma ei jakautunut tasaisesti, mutta jokaisesta vastaajaryhmästä saatiin vastaajia kyselyyn. Vastaajista 3 % oli 18–20-vuotiaita, kun taas suurin vastaajaryhmä eli 21–29-vuotiaiden osuus oli 82 prosenttia. Vastaajista 15 % oli 30–39-vuotiaita. Kyselyyn vastanneiden sukupuolija- kauma jakautui puolestaan niin, että 61 % vastaajista oli naisia ja 39 % vastaajista puolestaan mie- hiä. Naispuolisten vastaajien vastausprosentti oli näin hieman korkeampi kuin miesten, koska yli 50 % vastanneista oli naisia.

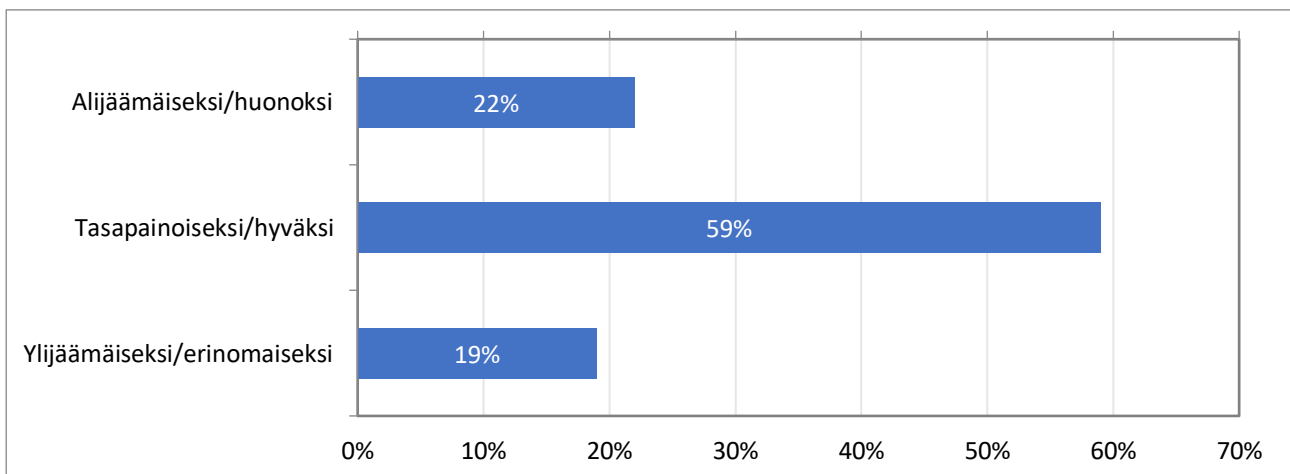


Kuvio 7. Kyselyyn vastanneiden ikäjakauma

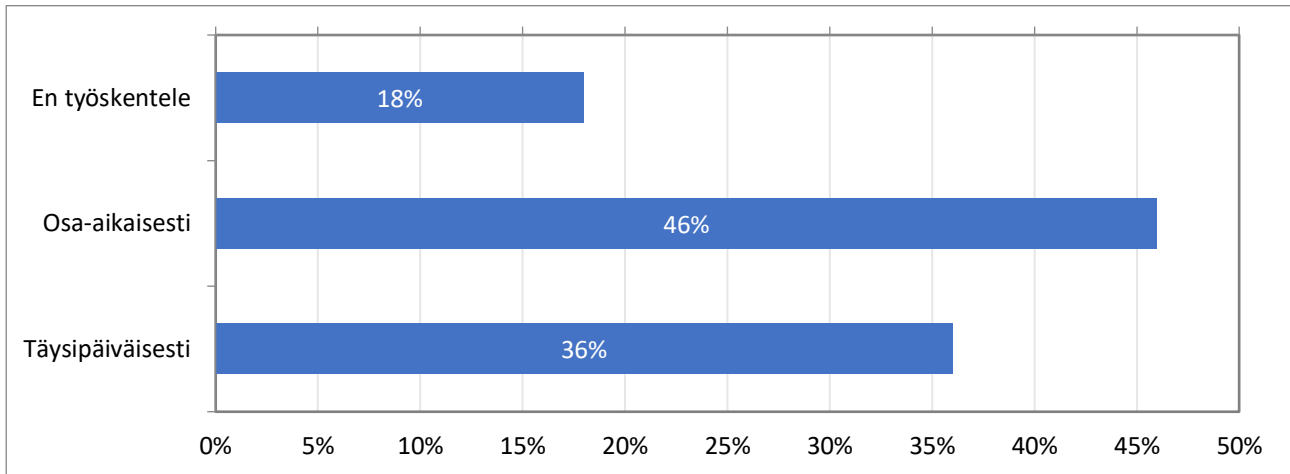


Kuvio 8. Kyselyyn vastanneiden sukupuolijakauma

Vastaajien sosioekonomista asemaa kysyttiin kyselylomakkeella taloudellisen tilanteen muodossa ja vastaajista 59 % prosenttia vastasi kokevansa taloudellisen tilanteensa hyväksi ja tasapainoiseksi. 22 % vastaajista puolestaan vastasi kokevansa taloudellisen tilanteensa huonoksi ja alijäämäiseksi. Viimeiseksi 19 % koki tilanteensa erinomaiseksi ja ylijäämäiseksi. Kyselyyn vastanneista 19 % vastasi siis pystyvänsä säästämään rahaa opiskelun ohella. (Kuvio 9.) Sosioekonomiseen asemaan vaikuttaa myös erityisesti työskentely opintojen ohella. Kyselyyn vastanneista vain 18 % vastasi, ettei käy opintojen ohella töissä, kun taas puolestaan 82 % vastanneista työskenteli osa- tai täysiaikaisesti. Vastausten perusteella voidaankin todeta jopa 78 % kokevan taloudellisen tilanteensa joko hyväksi tai erinomaiseksi ja työtilanteen refleктоivan suoraan siihen, millaiseksi vastaaja kokee taloudellisen tilanteensa. (Kuvio 10.)

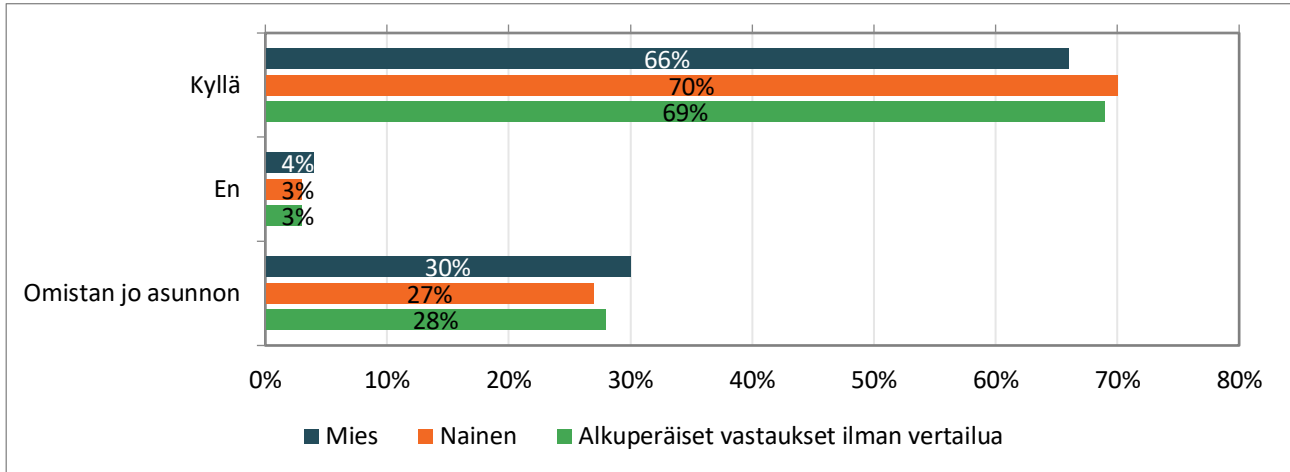


Kuvio 9. Opiskelijoiden taloudellinen tilanne



Kuvio 10. Opiskelijoiden työtilanne

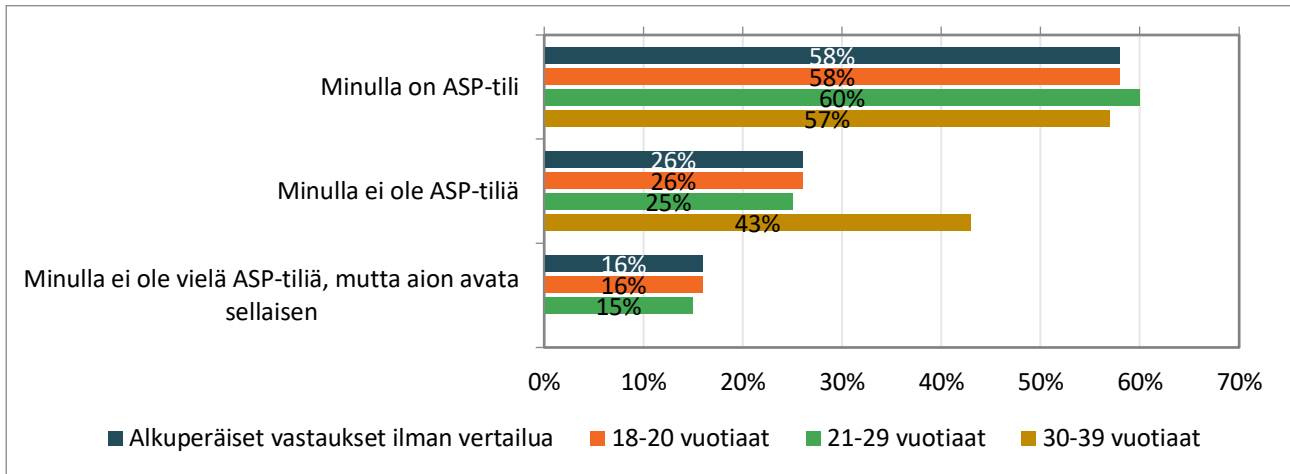
Viimeisenä sosioekonomista tilannetta ja taustatietoja kuvaavana kysymyksenä vastaajilta kysyttiin vastaajien halua ostaa omistusasunto jossakin elämänvaiheessa. Vastaajista vain 3 % vastasi, ettei halua ostaa omistusasuntoa, mikä kuvaa erinomaisesti sitä, kuinka paljon omistusasunnon ostamista arvostetaan ja kuinka moni haluaa kerryttää näin varallisuuttaan asunnon muodossa. Vastaajista asunnon omisti jo 28 % ja 69 % puolestaan vastasi haluavansa ostaa omistusasunnon elämänsä aikana. Vastauksien perusteella Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoille on tärkeää omistaa asunto ja vastauksien perusteella voidaan todeta opiskelijoiden suhtautuvan omistusasumiseen erittäin myönteisesti. Kysely katkesi tässä kohtaa vastaajilta, jotka vastasivat omistavansa jo asunnon. Asunnon omistamisessa ei myöskään ollut eroa miesten ja naisten välillä ja kumpikin sukupuoli vastasi haluavansa ostaa ensiasunnon jossakin elämänvaiheessa. Alapuolella olevassa kuviossa on esitetty sinisellä miesten vastaukset, oranssilla naisten vastaukset ja vihreällä on esitetty alkuperäiset vastaukset ilman, että taulukkoon on luotu vertailua sukupuolien välillä. (Kuvio 11.)



Kuvio 11. Suunnitteletko ostavasi ensiasunnon jossakin elämänvaiheessa

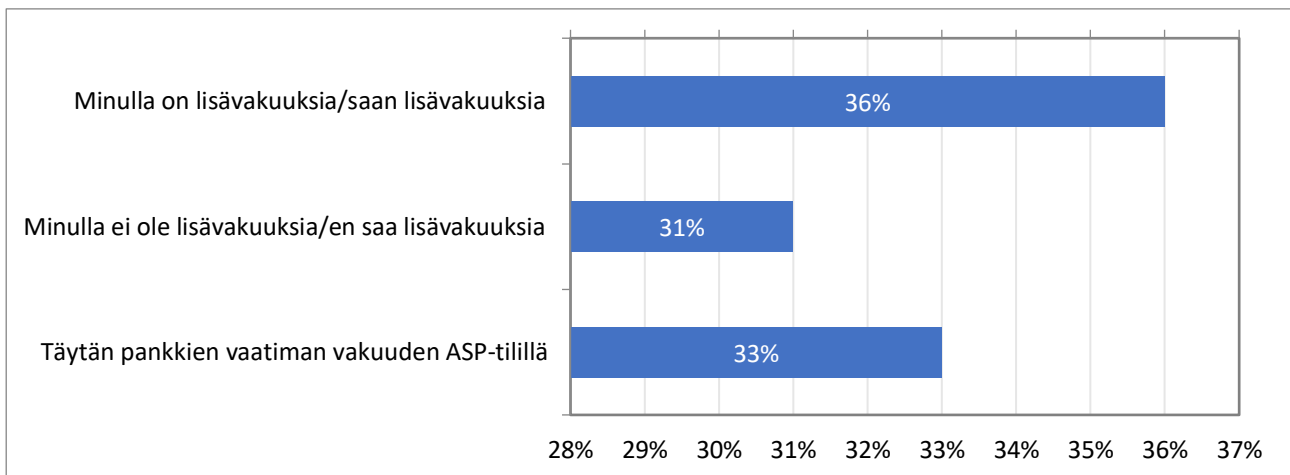
5.2 Omistusasumiseen suhtautuminen & varautuminen

Seuraavilla kyselylomakkeen kysymyksillä pyrittiin saamaan suoraan vastauksia siihen, miten liikelatouden opiskelijat suhtautuvat omistusasumiseen ja ovatko opiskelijat jo varautuneet sekä suunnitelleet ensimmäisen omistusasunnon hankintaa. Kuviossa 12 vastaajilta kysyttiin asuntosäästö-palkkiotilin omistamisesta ja vastaajista, jopa kolme neljäsosaa vastanneista omisti jo, tai aikoi avata asuntosäästö-palkkiotilin. Nuoremmissa ikäluokissa vastaajat olivat samalla kannalla, mutta 30–39-vuotiaiden vastauksista voidaan tulkita, että asuntosäästö-palkkiotilin avaaminen ei ole enää ajankohtaista vastaajaryhmässä, jos ASP-tiliä ei ole aikaisemmin avattu. Nuorten keskuudessa asuntosäästö-palkkiotilin avaaminen on yleistä ja noin 75 prosentille nuorista on selvästi tärkeää omistaa asunto. ASP-tilin yleisyyttä voidaan myös reflektoida vastaajien haluun ostaa omistusasunto. ASP-tilillä pyritään auttamaan sekä helpottamaan nuoria ensimmäisen asunnon hankinnassa ja kuvion 11 perusteella, jopa yli 95 prosenttia vastasi myönteisesti omistusasunnon hankintaan. ASP-tilin suosiota voidaan siis reflektoida kuvioon 11 ja asuntosäästö-palkkiotilin omistaminen on myös suora merkki siitä, kuinka omistusasumiseen suhtaudutaan. Nuoret ovat myös selkeästi varautuneet ensimmäisen asunnon ostamiseen, ja tietoisuus ASP-tilistä on ilmiselvästi nuorten keskuudessa korkealla.



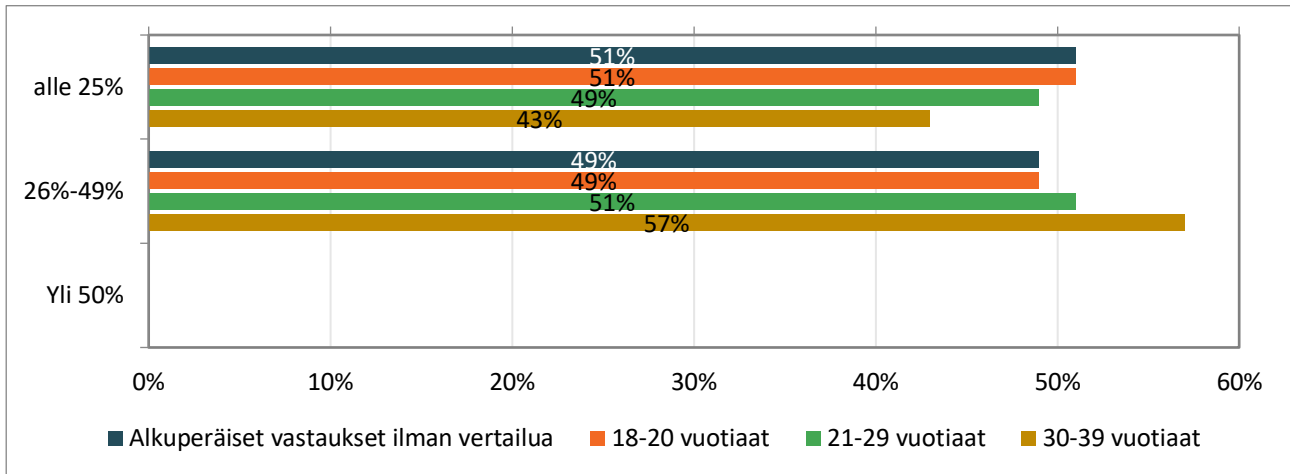
Kuvio 12. Asuntosäästöpalkkiotilin omistaminen

Voimakas arvostus omistusasumista kohtaan näkyy myös lainan vakuuksien omistuksesta. Noin 70 prosentilla vastaajista on lisävakuudet. (Kuvio 13.) Myös asuntolainan vakuuksien täyttämisen perusteella voidaan sanoa omistusasunnon ostamisen olevan tärkeää liiketalouden opiskelijoille. Liiketalouden opiskelijat ovatkin varautuneet jo hyvissä ajoissa omistusasunnon ostamiseen kuvioiden 12 ja 13 perusteella.



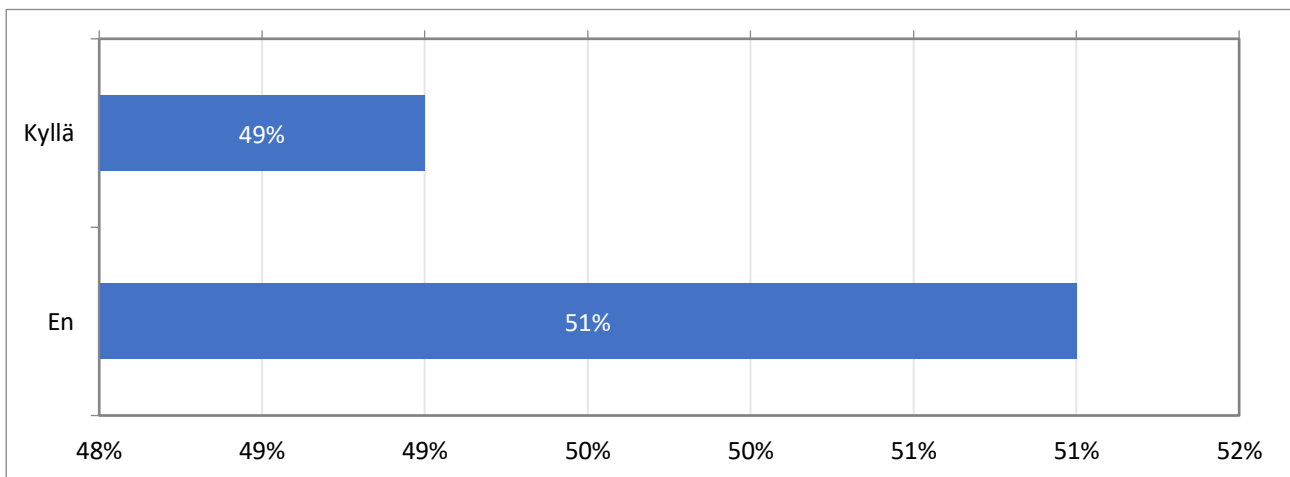
Kuvio 13. Asuntolainan vakuudet

Kuvio 14 puolestaan kuvaa sitä, kuinka monta prosenttia liiketalouden opiskelijat olisivat valmiita käyttämään palkoistaan lainanhoitokustannuksiin. Vastaajaryhmien vastauksissa ei ilmennyt suuria eroja, mutta 30–39-vuotiaat ovat vastausten perusteella valmiimpia käyttämään hieman enemmän lainanhoitokustannuksiin, kuin nuoremmat vastaajaryhmät. Kahden muun vastaajaryhmän vastauksien välillä ei puolestaan ole hajontaa. Yksikään vastaaja ei olisi valmis käyttämään palkastaan yli 50 % lainanhoitokuluihin. (Kuvio 14.)



Kuvio 14. Kuinka monta prosenttia palkastasi voisit käyttää lainanhoitomenoihin

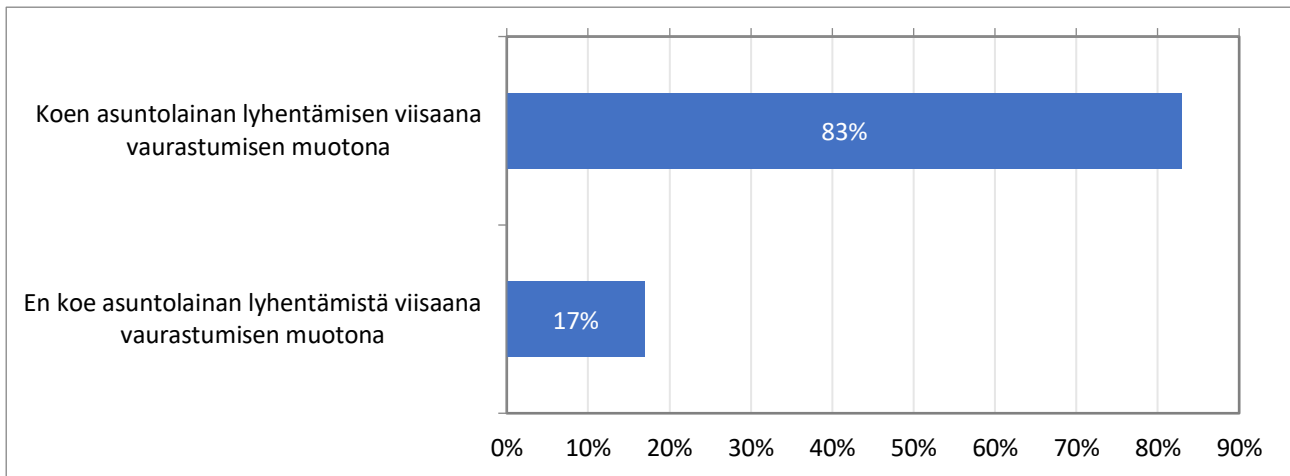
Yleisen korkotason nousun seurauksena on vaikuttanut selvästi Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden päätökseen ostaa ensiasunto kuvion 15 mukaan. Vastaajista 49 % vastasi kyllä eli on suunnitellut ensiasunnon oston lykkäystä yleisen korkotason nousun seurauksena, mutta 51 % vastaajista puolestaan vastasi ei, eli 51 % ei lykkäisi ensiasunnon ostamista. Yleisen korkotason nousu jakaakin vastaajat näin kahtia, mutta yleisen korkotason nousulla on kuitenkin selkeä vaikutus päätökseen ostaa ensiasunto. (Kuvio 15.)



Kuvio 15. Oletko yleisen korkotason nousun seurauksena suunnitellut lykkääväsi ensiasunnon ostoa

Yllättävintä ensiasunnon ostamisen lykkäämispäätöksessä oli se, että vaikka 49 % vastaajista suunnitteli ensiasunnon ostamisen lykkäämistä, vastasi 83 % kuitenkin pitävän asuntolainan lyhentämistä ja asuntoihin säästämistä viisaana vaurastumisen muotona. (Kuvio 16.) Vaikka 83 % vastaajista kokee asuntolainan lyhentämisen viisaana keinona vaurastua, vaikuttavat korkeat korot

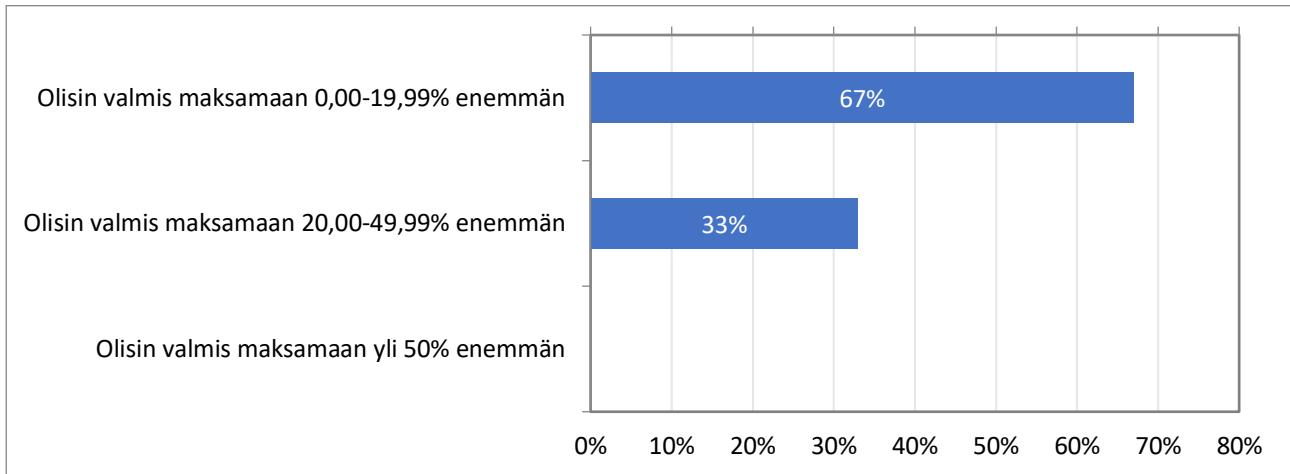
kuitenkin enemmän negatiivisesti päätökseen ostaa ensiasunto suhteessa vaurastumiseen, vaikka vastaajat kokisivatkin asunnon ostamisen viisaana keinona kerryttää varallisuutta tulevaisuudessa.



Kuvio 16. Onko asuntolainan lyhentäminen viisas vaurastumisen muoto

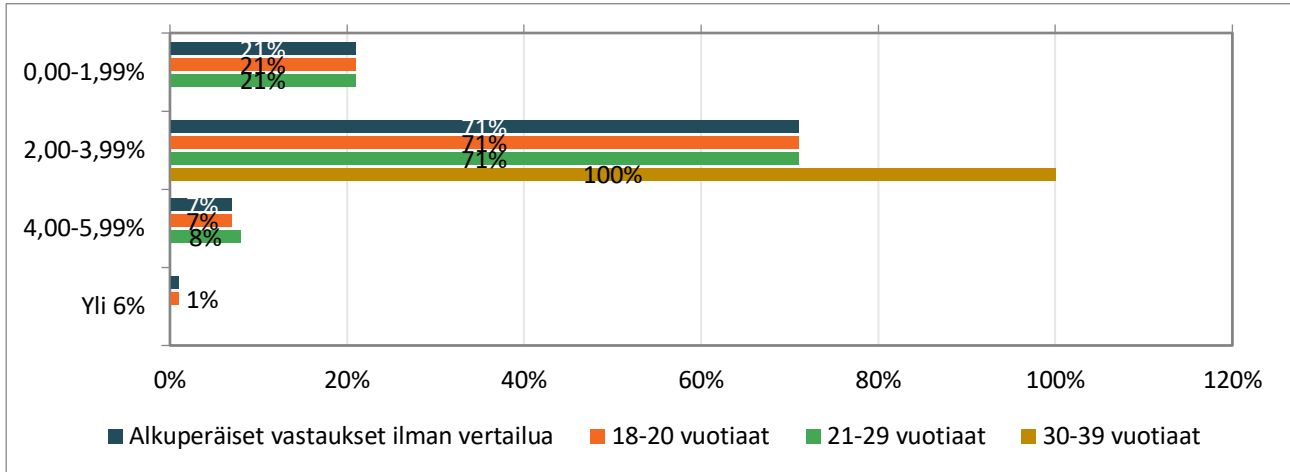
Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin sitä, kuinka paljon enemmän vastaajat olisivat valmiita maksamaan asumiskuluissa voidakseen asua omistusasunnossa vuokra-asunnon sijaan. Yksikään vastaaja ei olisi valmis maksamaan yli 50 prosenttia enempää asumiskuluissa kuin vuokra-asunnossa. Kysymyksen yhteydessä oli selite esimerkeistä asumiskuluissa. Sähkön hinta oli yksi tekijä ja kirjoittaja uskookin sen sekä lainan korkojen olevan yksi selite, miksi yksikään vastaaja ei olisi valmis maksamaan yli 50 % enemmän asuakseen omistusasunnossa vuokra-asunnon sijaan. Vastauksista ilmeni selkeästi, että 67 prosenttia vastaajista ei olisi tällä hetkellä valmis maksamamaan edes 20 prosenttia enemmän asuakseen omistusasunnossa. (Kuvio 17.) Kirjoittaja uskoo kasvaneilla kustannuksilla olevan tähän selkeä yhteys, sillä kuvioiden 11 ja 16 mukaan kyselyyn vastanneet Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat ovat selvästi halukkaita ostamaan ensiasunnon ja kasvattavansa omaisuutta lainan lyhentämisen muodossa.

Korkojen nousun myötä nousevat myös kustannukset ja kirjoittaja uskookin vastaajien ajattelevan myös edelleen kasvavia kustannuksia, kuten sähkön hinnan kasvamista ja yleisimmän asuntolainan viitekoron, 12 kuukauden euriborin kohoamista. Kirjoittajan mielestä kuvion 17 vastausten perusteella vastaajat ovat ajatelleet kasvaneita kustannuksia eivätkä kasvaneista kustannuksista joutuksen maksaisi yhtä paljon, kuin aiemmin ennen euriborin sekä esimerkiksi sähkön hinnan nousua. Vastauksista selviääkin näin ollen varovaisuus kirjoittajan mielestä.



Kuvio 17. Kuinka paljon enemmän olisit valmis maksamaan asuaksesi omistusasunnossa vuokra-asunnon sijaan

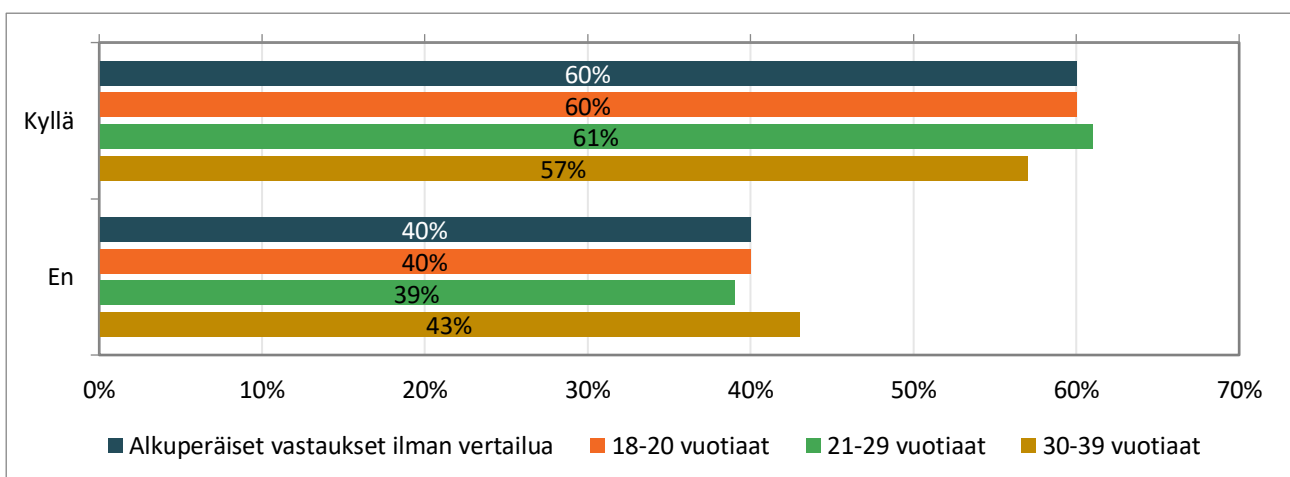
Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin asuntolainan kokonaiskorosta. Vastauksista sinisellä on esitettyä alkuperäiset vastaukset ilman vertailua. Oranssilla näkyvät vastaukset ovat 18–20-vuotiaiden vastauksia, vihreä värin kuvastaa puolestaan 21–29-vuotiaiden vastauksia ja viimeisenä kultaisena värinä on esitettyä 30–39-vuotiaiden vastaukset. Vastauksista käy ilmi, että suurin osa vastaajista olisi valmis maksamaan asuntolainan kokonaiskorkoa maksimissaan 2,00–3,99 % kokonaiskorkoa. Kuvion 18 perusteella vanhin ikäryhmä vastaajista erottui joukosta siten, että tässä ikäryhmässä ei ollut eriäviä vastaajia, eikä vastaajaryhmän välillä ollut hajontaa. Muiden vastaajaryhmien välillä esiintyi hieman hajontaa. Vain noin 8 % muista ikäryhmistä olisi valmis maksamaan enemmän kuin 3,99 % kokonaiskorkoa ja vastaajista vain 1 % olisi valmis maksamaan kokonaiskorkoa maksimissaan yli 6 prosenttia. Kirjoittajan mielestä vastauksista näkee selkeästi vastaajien tottuneen alhaisiin korkoihin sillä 12 kuukauden euribor oli negatiivinen ennen sen nopeaa kasvua. Näin ollen kirjoittajan mielestä vastaajat ovat tottuneet aikaisempaan matalaan korkotasoon, eivätkä vastaajat olisi nyt valmiita maksamaan korkeaa kokonaiskorkoa.



Kuvio 18. Kokonaiskoron maksimi määrä, jota liiketalouden opiskelija on valmis maksamaan asuntolainasta

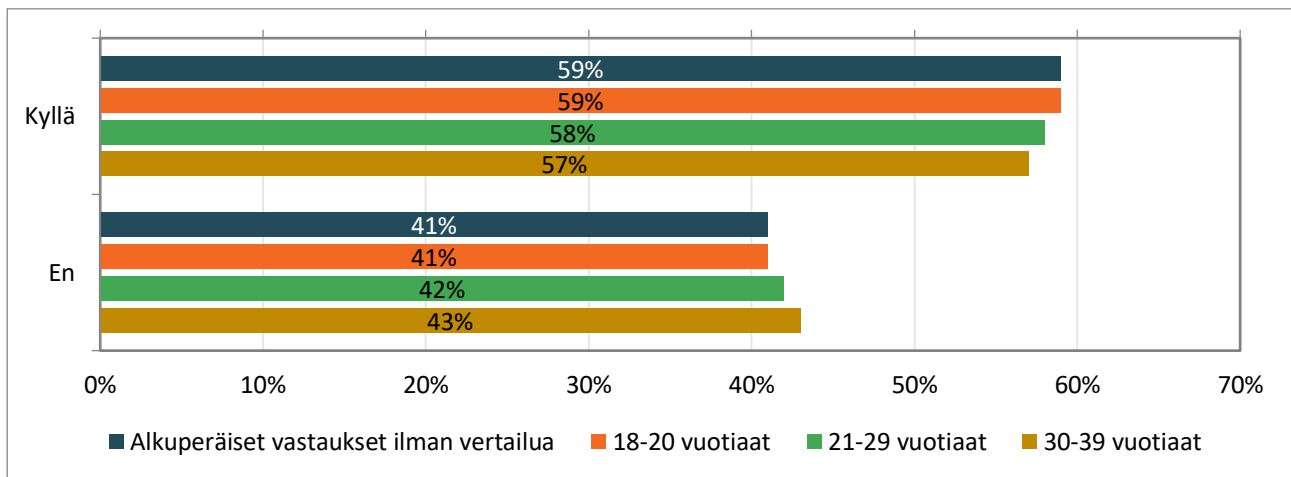
5.3 Korkotason nousun vaikutus ensiasuntoa ostettaessa

Kyselylomakkeen kolmannellatoista kysymyksellä selvitettiin vastaajien suhtautumista asuntolainaan ja sen nostamiseen. Vastaajista 60 prosenttia olisi valmis nostamaan asuntolainaa niin paljon, kuin pankki olisi sitä valmis myöntämään. Vastausryhmissä ei myöskään ollut selkeää hajontaa vastauksien välillä, sillä jokaisessa vastausryhmässä noin 60 prosenttia vastaajista olisi valmis nostamaan asuntolainaa niin paljon kuin pankki olisi sitä valmis myöntämään. Kuviossa 19 sinisellä värillä näkyvät vastaukset ilman vertailua ikäryhmien välillä. Oranssilla puolestaan näkyvät 18–20-vuotiaiden vastaukset, vihreällä 21–29-vuotiaiden vastaukset ja kultaisella värillä 30–39-vuotiaiden vastaukset.



Kuvio 19. Opiskelijan halukkuus nostaa asuntolainaa niin paljon kuin pankki olisi sitä valmis myöntämään

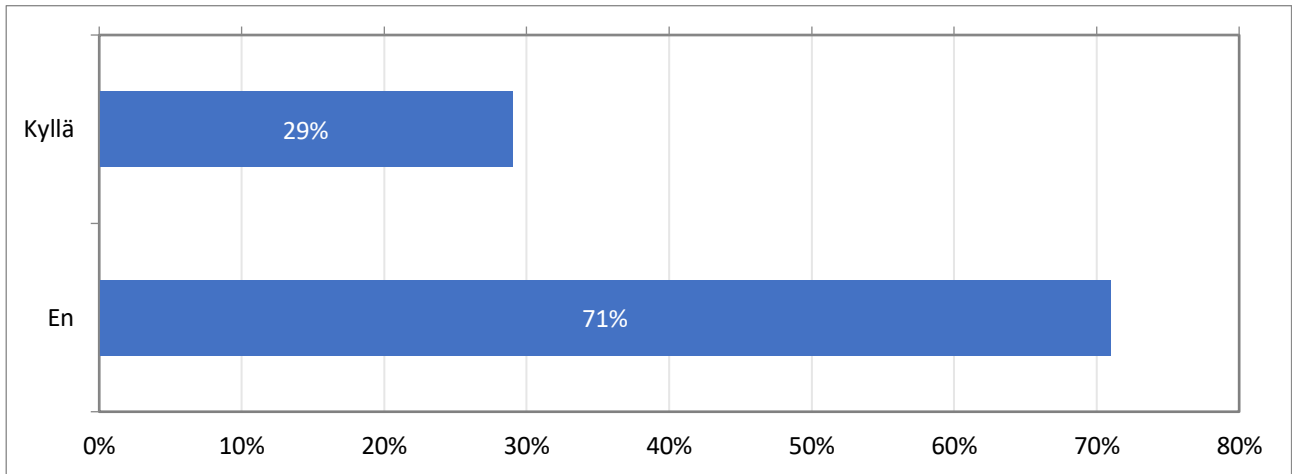
Edellisessä kuviossa 19 vastaajista 60 % olisi valmis nostamaan asuntolainaa niin paljon kuin pankki sitä myöntäisi. Kuvion 20 perusteella voidaan kuitenkin todeta, että korkotason nousu on vaikuttanut vastaajien mielipiteisiin ensiasunnon hinnasta. Vastaajilta kysyttiin, vaikuttiko korkotason nousu siihen, kuinka paljon vastaajat olisivat valmiita maksamaan ensiasunnosta. Kuvion 20 mukaan korkotason nousu vaikutti 59 prosenttiin vastaajista. Vastausryhmien välillä ei ollut suurta hajontaa, sillä noin 60 prosenttia jokaisesta vastausryhmästä oli sitä mieltä, että yleinen korkotaso vaikutti siihen kuinka paljon vastaaja olisi valmis maksamaan ensiasunnosta. Kirjoittajan mielestä korkojen nousun vaikutus näkyy myös ensiasunnon hinnassa. (Kuvio 19.)



Kuvio 20. Vaikuttiko yleisen korkotason nousu siihen, kuinka paljon opiskelijat olisivat valmiita maksamaan ensiasunnosta

Kirjoittajan mielestä kuvion 20 vastausten perusteella voidaan tulla johtopäätökseen, jonka mukaan korkotason nousu on vaikuttanut siihen, minkälaisen ensiasunnon Haaga-Helien liiketalouden opiskelijat ostaisivat. Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin asumismielityksistä ja olisivatko liiketalouden opiskelijat valmiita karsimaan asumismielityksissä ostaakseen ensiasunnon. Vastaajista 29 prosenttia ei karsisi asumismielityksissä voidakseen ostaa ensiasunnon. (Kuvio 21.) Kirjoittaja uskoo ensiasunnon olevan tärkeä sijoitus tulevaisuuteen ja näin ollen kirjoittaja uskookin vastaajien miettivän ensiasunnon ostoa sen verran huolellisesti ja tarkasti, että korkotason ja inflaation vaikutus ei näy asumismielitysten muodossa.

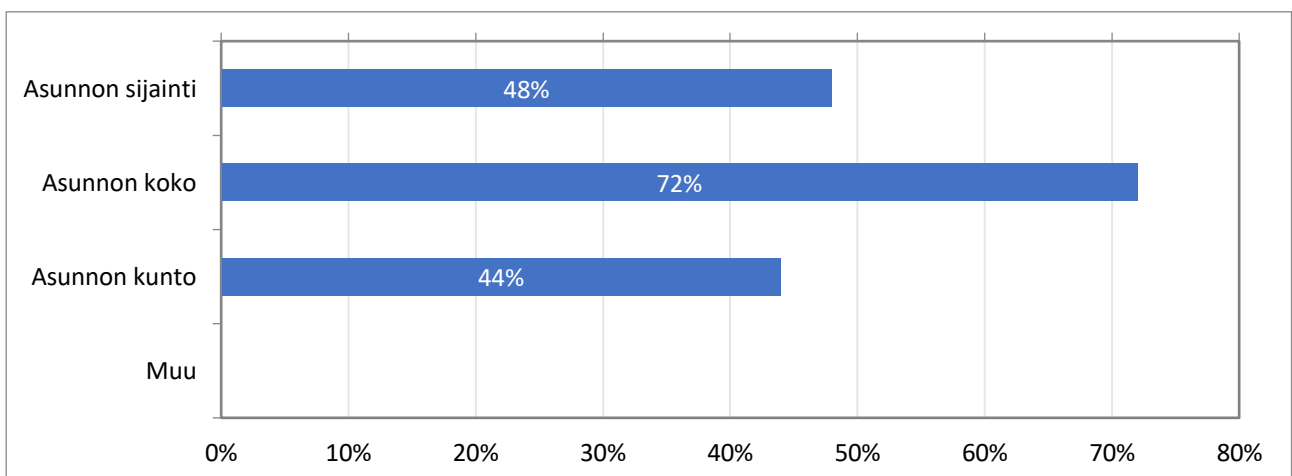
Kirjoittaja uskoo myös asuntosäästöpalkkiojärjestelmällä olevan vaikutus asumismielityksiin. Kuvion 12 perusteella 58 prosentilla vastaajista oli ASP-tili ja 16 prosenttia vastaajista taas aikoi avata sellaisen. Koska ASP-järjestelmällä ostetussa ensiasunnossa tulee asua itse, haluavat myös liiketalouden opiskelijat viihtyä ostamassaan asunnossa. Näin ollen myöskään enemmistö vastaajista ei olisi valmis karsimaan asumismielityksissä ostaakseen ensiasunnon.



Kuvio 21. Olisivatko liiketalouden opiskelijat valmiita karsimaan asumismielityksissä ostaakseen ensiasunnon

Jos vastaaja vastasi, ettei ole valmis karsimaan asumismielityksissä, päättyi kysely tähän. Viimeinen kysymys kyselylomakkeella koski mieltymyksiä, joissa Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat olisivat valmiita joustamaan ostaakseen ensiasunnon. Viimeinen kysymys kohdistui siis vain opiskelijoihin, jotka vastasivat olevansa valmiita karsimaan asumismielityksissä. Viimeinen kysymys oli ainoa missä vastaaja pystyi valitsemaan useampia vaihtoehtoja.

Vastaajista 72 prosenttia olisi valmis karsimaan asunnon koosta, kun taas 48 prosenttia vastasi olevansa valmis karsimaan asunnon sijainnista. Asunnon kunto oli puolestaan 44 prosentin mielestä mahdollinen kohde missä vastaaja joustaisi voidakseen ostaa ensiasunnon. Vastaajille annettiin myös vastausvaihtoehdoksi vastata joku muu edellisten lisäksi, jolloin vastaaja olisi pystynyt itse kirjoittamaan muita tekijöitä, joissa olisi valmis joustamaan. (Kuvio 22.)

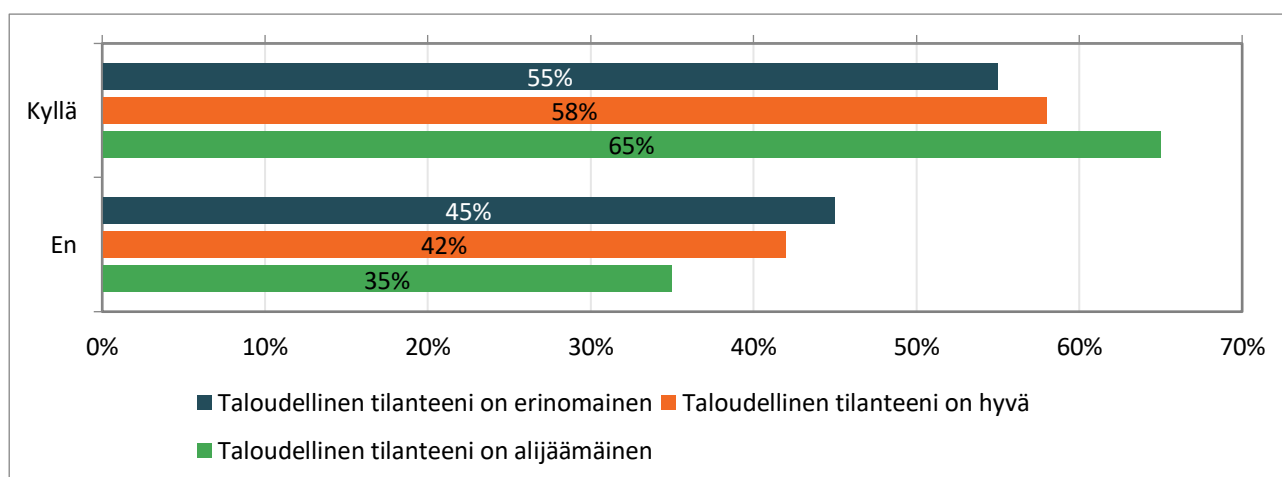


Kuvio 22. Asumismielitykset, joissa liiketalouden opiskelijat joustaisivat voidakseen ostaa ensiasunnon

5.4 Tutkimustulosten vertailu hypoteeseihin

Kirjoittaja asetti tutkimukselle kaksi hypoteesia. Ensimmäisen hypoteesin mukaan vastaajat, jotka kokivat taloudellisen tilanteensa erinomaiseksi, olisivat edelleen korkotason noususta huolimatta valmiita nostamaan asuntolainaa niin paljon kuin pankki olisi sitä valmis myöntämään. Ensimmäistä hypoteesia tutkittiin Webropolin avulla, vertailemalla kuvion 9 tuloksia kuvioon 19. Kuvion 9 tuloksista muodostettiin näin ryhmä, joiden vastauksia peilailtiin kuvioon 19. Alapuolella olevassa kuviossa 23 on ensin luotu kolme eri ryhmää liiketalouden opiskelijoiden vastauksista koskien taloudellista tilannetta. Kuvio 23 kuvaa sitä, miten eri ryhmät vastasivat asuntolainan nostoon. Taloudellisen tilanteensa erinomaiseksi kuvailevista vastaajista 55 prosenttia olisi edelleen valmis nostamaan niin paljon asuntolainaa, kun pankki olisi sitä valmis myöntämään. (Kuvio 23.)

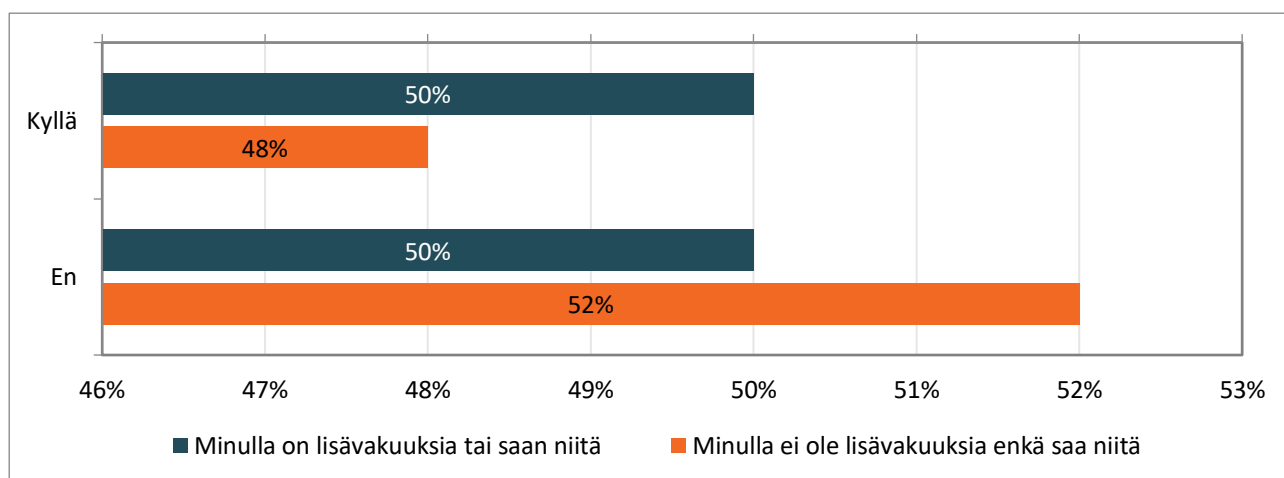
Ensimmäisen tutkimukselle asetetun hypoteesin voidaankin todeta pitäneen paikkansa. Hypoteesi piti paikkansa 10 prosentin erotuksella. Huomioitavaa on myös se, että jokainen vastausryhmä olisi edelleen valmis nostamaan niin paljon asuntolainaa kuin pankki olisi sitä valmis myöntämään, eli taloudellisella tilanteella ei ollut suurta merkitystä lainan nostamisen kannalta.



Kuvio 23. Taloudellisen tilanteen vaikutus siihen olisiko vastaaja valmis nostamaan niin paljon asuntolainaa kuin pankki olisi sitä valmis myöntämään

Toinen hypoteesi koski asuntolainan lisävakuuksia ja lisävakuuksien vaikutusta ensiasunnon ostoon. Toisen hypoteesin perusteella ne, joilla oli tai jotka saisivat lisävakuuksia, olisivat edelleen valmiita ostamaan ensiasunnon yleisen korkotason noususta huolimatta. Kuviossa 24 vertailtiin kuvion 13 vastauksia ja luotiin kuvion 13 vastausten perusteella kaksi erinäistä vastausryhmää, joissa toisella vastausryhmällä oli lisävakuuksia ja toisella ei ollut. Vertailu luotiin Webropolin avulla. Kuviossa 24 käy ilmi, että hypoteesi ei pidä paikkaansa sillä vastaukset jakaantuvat tasan. Sinisellä olevat vastaukset kuviossa 24 kuvaavat vastaajia, joilla on jo lisävakuudet asuntolainaan varten tai mahdollisuus saada lisävakuuksia. Vastausten perusteella hypoteesi ei siis toteudu, johtuen siitä,

että myös 50 prosenttia lisävakuuksia omaavista vastaajista ei olisi valmis ostamaan ensiasuntoa yleisen korkotason nousun vuoksi. (Kuvio 24.)



Kuvio 24. Olisivatko liiketalouden opiskelijat edelleen valmiita ostamaan ensiasunnon, jos lisävakuudet olivat jo olemassa tai saatavilla

6 Johtopäätökset

Johtopäätökset esittävässä kappaleessa kuusi, kirjoittaja esittää olennaiset havainnot tutkimuksessa. Havaintojen jälkeen kirjoittaja arvioi tutkimuksen luotettavuutta. Lopuksi kirjoittaja ehdottaa tutkimukselle jatkotutkimuskohteita sekä reflektoi omaa oppimistaan opinnäytetyössä.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, vaikuttiko vuoden 2022 syksyllä tapahtunut yleisen korkotason nousu Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto. Alakysymyksiä puolestaan olivat miten liiketalouden opiskelijat suhtautuvat omistusasumiseen ja missä asioissa liiketalouden opiskelijat olisivat valmiita joustamaan voidakseen ostaa ensiasunnon.

Tutkimusta voidaan pitää onnistuneena, sillä alakysymyksiin sekä pääongelmaan saatiin vastaus kyselylomakkeen avulla. Tutkimuslomakkeen avulla saatiin uutta dataa koskien liiketalouden opiskelijoiden halua ostaa ensiasunto yleisen korkotason nousun jälkeen. Tutkimuksen teoreettinen osuus ja valittu kirjallisuus tukivat tutkimusta ja auttoivat tulkitsemaan kyselylomakkeesta saatua uutta dataa.

6.1 Tutkimuksen havainnot

Kyselylomakkeen tulokset osoittivat, että omistusasumista pidetään Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden keskuudessa tärkeänä ja vastaajista 97 prosenttia haluaa ostaa tai omistaa jo nyt asunnon. Tutkimuksen perusteella suurimmalla osalla liiketalouden opiskelijoista on myös joko asuntosäästöpalkkiotili tai muita lisävakuuksia asuntolainaa varten. Pelkästään ASP-tilin yleisyys liiketalouden opiskelijoiden keskuudessa havainnollistaa sitä, kuinka suuri osa liiketalouden opiskelijoista suhtautuu omistusasumiseen positiivisesti. Liiketalouden opiskelijat olisivat kuitenkin varovaisia siinä, kuinka paljon olisivat valmiita käyttämään lainanhoitokuluihin nettopalkastaan. Liiketalouden opiskelijoiden lainanhoitokuluja koskevien vastausten perusteella voidaan päätellä liiketalouden opiskelijoiden olevan korkojen noususta johtuen varovaisia siinä, kuinka paljon he olisivat valmiita maksamaan lainanhoitokuluissa. Voutilainen ja Honkanen kirjoittavatkin lainanhoitokulujen mediaani määrän olevan noin 36 prosenttia nettotuloista. Näin ollen lainanhoitomeneihin menisi mediaanin mukaan kolmasosa lainan nostajan nettotuloista. (Voutilainen & Honkanen 2022.) Yli 50 prosenttia vastaajista olisi kuitenkin valmis käyttämään maksimissaan 25 prosenttia nettopalkastaan lainanhoitokuluihin. Nousevat kustannukset näkyvät siis varovaisuuden muodossa liiketalouden opiskelijoiden vastauksissa. Lainanhoitokulut kasvavat yleisen korkotason nousun seurauksena.

Liiketalouden opiskelijoiden vastauksista ilmeni myös varovaisuus sen suhteen, kuinka paljon enemmän liiketalouden opiskelijat olisivat valmiita maksamaan asumiskuluissa voidakseen asua

omistusasunnossa vuokra-asunnon sijaan. Tutkimuksen perusteella liiketalouden opiskelijat pitivät asuntolainan lyhentämisen sekä asuntoihin säästämisen viisaana vaurastumisen muotona. Kyselylomakkeen kuudennessa kysymyksessä vastaajilta kysyttiin myös, onko vastaajalla ASP-tili. Vastanneista 74 prosentilla oli ASP-tili, tai vastaaja aikoi avata sellaisen. Kuten Makkonen (2016, 101) kirjoitti, tulee ostajan itse asua ASP-järjestelmällä ostetussa asunnossa. Vastausten perusteella voidaan näin entisestään vahvistaa käsitystä siitä, kuinka positiivisesti Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat suhtautuvat omistusasumiseen.

Toisen alakysymyksen avulla pyrittiin selvittämään, olisivatko Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat valmiita joustamaan mieltymyksissään voidakseen ostaa ensiasunnon. Liiketalouden opiskelijat olisivat valmiita nostamaan asuntolainaa niin paljon kuin pankki sitä vain myöntäisi, mutta yleisen korkotason nousu on kuitenkin vaikuttanut siihen, kuinka paljon liiketalouden opiskelijat olisivat valmiita maksamaan ensiasunnostaan. Energia-kriisillä on ollut suuri vaikutus kuluttajiin ja esimerkiksi sähkön hinta on Omavoima Oy:n mukaan moninkertaistunut syksyn aikana. Elinkustannusten nousu vaikuttaa kuluttajiin niin, että ylimääräistä rahaa jää vähemmän käytettäväksi. Korkojen sekä elinkustannusten nousun myötä vastaajat kokivatkin korkotason vaikuttaneen siihen, kuinka paljon vastaajat olisivat valmiita maksamaan ensiasunnosta.

Kyselylomakkeeseen vastanneista Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoista 71 prosenttia ei olisi valmis karsimaan asumismieltyyksissään. ASP-tilillä voidaan perustella myös tätä. Kuten aikaisemmin tässä kappaleessa on kirjoitettu, tulee ASP-järjestelmällä ostetussa asunnossa asua itse. Näin ollen ostettavalla ensiasunnolla onkin suuri vaikutus ja liiketalouden opiskelijat eivät ole valmiita karsimaan asumismieltyyksissään sitoessaan itsensä maksamaan lainaa takaisin. Vastaajista 29 prosenttia vastasi olevansa valmis karsimaan kustannuksissa. Huomioitavaa on se, että asunnon koko oli suurin tekijä, jossa vastaajat olisivat valmiita joustamaan voidakseen ostaa ensiasunnon. Yleisen korkotason nousu vaikuttikin siihen, kuinka paljon vastaajat olisivat valmiita maksamaan ensiasunnosta. Asunnon koosta joustaminen onkin selkeä joustamisen kohde, kun vertaillaan asumismieltyyksissään joustamista ja sitä, kuinka 59 prosenttia kokee korkotason nousun vaikuttaneen siihen, kuinka paljon vastaaja olisi valmis maksamaan ensiasunnosta.

Kyselylomakkeen asuntolainan kokonaiskorkoa käsittelevän kysymyksen perusteella noin 21 prosenttia vastanneista ei pystyisi nostamaan asuntolainaa, sillä 21 prosenttia vastasi voivansa maksaa asuntolainan kokonaiskorkoa maksimissaan 1,99 prosentin verran. Suomen pankin mukaan 12 kuukauden euribor on yleisin viitekorko asuntolainoissa ja 12 kuukauden euriborin ollessa yli 2,6 prosenttia vuoden 2022 syyskuussa, voidaan todeta ettei 21 prosenttia vastanneista kykenisi nostamaan lainaa ja näin ostamaan ensiasuntoa, jos asuntolaina sidottaisiin 12 kuukauden euribo-

riin. Kahdentoista kuukauden euriborin odotetaan kuitenkin nousevan yli kolmeen prosenttiin vuoden 2023 aikana (Koskivuo & Kostiainen 2022). Asuntolainan kokonaiskorosta kysyttäessä noin 71 prosenttia vastasi voivansa maksaa asuntolainan kokonaiskorkoa maksimissaan 2,00–3,99 prosenttia. Näin ollen 12 kuukauden euriborin ennusteen perusteella, yhä useampi liiketalouden opiskelija ei pystyisi ostamaan ensiasuntoa. Vastanneista 51 prosentille Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoista yleisen korkotason nousulla ei ollut vaikutusta siihen, aikoisivatko liiketalouden opiskelijat nyt lykätä ensiasunnon ostoa. Liiketalouden opiskelijoista 49 prosenttia oli kuitenkin suunnitellut ensiasunnon oston lykkäämistä yleisen korkotason nousun vuoksi. Yleisen korkotason nousun vaikutus Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto jakautuikin näin erittäin tasaisesti.

Johtopäätöksenä alakysymyksiin voidaan todeta Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden suhtautuvan omistusasumiseen myönteisesti ja liiketalouden opiskelijat ovat selkeästi varautuneet ensiasunnon ostamiseen. Asuntolainan lyhentämistä pidetään myös liiketalouden opiskelijoiden keskuudessa viisaana vaurastumisen muotona. Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoista suurin osa ei olisi myöskään valmis joustamaan asumismielityyksissä voidakseen ostaa ensiasunnon. Asunnon hinta ja koko ovat kuitenkin liiketalouden opiskelijoiden mielestä kaksi suurinta tekijää, joissa liiketalouden opiskelijat joustaisivat voidakseen ostaa ensiasunnon. Tutkimuksen perusteella voidaan myös todeta, että pääongelmaan löydettiin vastaus. Yleisen korkotason nousun seuraus ensiasunnon oston kannalta on selvästi merkittävä tekijä, joka jakaa mielipiteitä. Kyselylomakkeeseen vastanneista liiketalouden opiskelijoista 51 prosenttia kuitenkin vastasi, ettei yleisen korkotason nousun seurauksena suunnitellut lykkäävänsä ensiasunnon ostoa. Vastajista 49 prosenttia kuitenkin lykkäisi ostopäätöstä korkotason nousun vuoksi. Yleisen korkotason nousulla ei näin ollut vaikutusta enemmistön mielipiteeseen siitä, ostaisivatko vastaajat ensiasunnon nyt, vai lykkäisivätkö he ostopäätöstä. Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat vastasivat kyselylomakkeeseen vuoden 2022 marraskuussa. Koska yleisen korkotason ennustetaan nousevan entisestään, usko kirjoittaja tulosten muuttuvan, mikäli tutkimus toteutettaisiin uudelleen.

6.2 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksessa on määritelty tarkasti mitattavat muuttujat sekä käsitteet. Heikkilä (2014, 178) kirjoittaa muuttujien sekä käsitteiden määrittelemisen olevan tutkimuksen pätevyuden kannalta tärkeää. Huolellinen suunnittelu sekä tarkkaan määritelty tiedonkeruumenetelmät ovat myös Heikkilän mukaan olennaisia tekijöitä tutkimuksen validiuksen varmistamiseksi. Tämä opinnäytetyö on suunniteltu huolella ja kirjoittaja on määritellyt tiedonkeruumenetelmät tarkasti. Kvantitatiivisen tutkimuksen kyselylomakkeen kysymykset olivat myös tarkasti mietittyjä ja tutkimuslomakkeen kysy-

mykset kattoivat koko tutkimusongelman, sekä mittasivat tutkimuksen kannalta merkityksellisiä asioita. Tutkimuksen kyselylomakkeella olevat termit selitettiin auki kysymyksen ohessa. Termien selitysten avulla pyrittiin takaamaan, että jokainen tutkimukseen osallistunut ymmärtäisi asian samalla tavalla. Tutkimuksen validiteetti on kirjoittajan mielestä onnistunut, sillä kirjoittaja on määritellyt tutkimuksen tavoitteet ja tiedonkeruumenetelmät selvästi.

Lähdekriittisyys sekä ajankohtaiset ja uudet lähteet lisäsivät tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksessa käytettiin erityyylisiä lähteitä, kuten painettua kirjallisuutta, artikkeleita sekä E-kirjoja. Kirjoittaja ei rajannut lähteitä vain suomenkielisiin teoksiin ja ajankohtaisten sekä uusien lähteiden saamiseksi on myös käytetty englanninkielistä kirjallisuutta. Kirjoittaja on käyttänyt myös lähteinä virallisten tahojen verkkolähteitä, ja kirjoittaja on pyrkinyt luotettavuuden kannalta myös luomaan lähteiden välistä keskustelua. Tutkimuksen lähdemerkinnät on merkitty asianmukaisella tavalla hyvän tieteellisen käytännön mukaisesti, jotta tutkimuksen luotettavuus säilyisi.

Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimuksen toistettavuutta. ASP-järjestelmä on kuitenkin muuttumassa ja yleisen korkotason on ennustettu nousevan entisestään. Kyselyyn osallistuneet vastasivat tämän lisäksi kyselylomakkeeseen anonymisti, joten tutkimuksen reliabiliteettia on vaikea arvioida.

Tutkimuksen kohderyhmästä 176 henkilöä avasi kyselylomakkeen. Kyselylomakkeeseen puolestaan vastasi 127 henkilöä ja näin ollen 72 prosenttia kyselylomakkeen avanneista vastasi siihen. Kyselylomakkeen avanneiden henkilöiden vastausprosenttia voidaan 72 prosentin perusteella pitää kattavana. Tutkimuksen kyselylomake lähetettiin kuitenkin tuhannelle Haaga-Helian liiketalouden opiskelijalle ja näin ollen vastausprosentiksi muodostui 12,7 prosenttia. Tutkimuksen alhaisen vastausprosentin vuoksi tuloksia ei voida yleistää eikä tutkimusta pitää vastausprosentin perusteella luotettavana.

6.3 Jatkotutkimusehdotukset

Tutkimus voitaisiin uusida niin, että kohderyhmä olisi paljon laajempi. Euroopan keskuspankin odotetaan myös nostavan ohjaukorkoja entisestään ja näin ollen myös yleisen korkotason odotetaan nousevan. Myös ASP-järjestelmään on tulossa muutos vuoden 2023 puolella. Tutkimus voitaisiin uusida, kun uusi ASP-järjestelmä on tullut voimaan ja kohderyhmää voitaisiin laajentaa liiketalouden opiskelijoiden lisäksi esimerkiksi kauppakorkeakoulujen opiskelijoihin. Näin ollen tutkimukseen saataisiin myös uusia näkökulmia ja enemmän vastausryhmiä. Tutkimuksessa voitaisiin tuoda myös enemmän esiin inflaation vaikutusta siihen, kuinka paljon opiskelijat voisivat maksaa ensiasunnosta.

Tämän tutkimuksen avulla voitaisiin myös tehdä vertailua muiden yliopistojen sekä ammattikorkeakoulujen välillä. Tässä tutkimuksessa kohderyhmänä olivat myös vain Haaga-Helian liiketalouden opiskelijat, joten jatkotutkimusehdotuksena liiketalouden opiskelijoiden vastauksia voitaisiin myös vertailla muiden Haaga-Helian ammattikorkeakoulun linjojen välillä. Jatkotutkimusehdotuksena voitaisiin myös jatkaa tutkimusta ja selvittää, vaikuttiko yleisen korkotason nousu liiketalouden opiskelijoiden mielipiteisiin asuntomarkkinoilla pysyvästi ja jakaako tutkimus vastaajat myös jatkossa selkeästi, jos korkotaso nousee entisestään.

6.4 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi

Opinnäytetyön tekeminen alkoi omalta osaltani elokuussa 2022. Aloin pohtimaan aihetta jo kesällä 2022 työskennellessäni rahoituksen parissa, jossa pääsin tutustumaan muiden töiden ohella myös asuntorahoitukseen ja sitä kautta törmäsin myös nousevaan korkotasoon jo kesän aikana. Kesän edetessä huomasin korkojen jatkavan nousemistaan ja halusin myös selvittää kuinka suuresti se vaikuttaisi liiketalouden opiskelijoiden päätöksiin ostaa ensiasunto. Aihe oli ajankohtainen ja yleisen korkotason nousun vaikutuksesta liiketalouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto, ei ollut tehty aiemmin opinnäytetyötä. Aiheen ollessa ajankohtainen ja korkojen sekä elinkustannusten jatkuvan kasvun seurauksena, koin aluksi aiheen rajaamisen haastavaksi. Kirjoittamisen edetessä myös aiheen rajaaminen havainnollistui ja koen onnistuneeni aiheen rajaamisessa.

Korkotason nousuun ja nouseviin kustannuksiin vaikuttivat edelleen globaali pandemia sekä Euroopassa käytävä sota. Korkea inflaatio saikin Euroopan keskuspankin reagoimaan ja nostamaan ohjaukorkoa, joten aiheeni oli entistä ajankohtaisempi. Myös sodasta johtuma energiainflaatio oli suurin yksittäinen inflaatiota kasvattanut tekijä. Aiheen ollessa ajankohtainen, pystyin käyttämään opinnäytetyössäni monipuolisesti lähteitä. Opinnäytetyön lähteet on valittu lähdekriittisesti jokaiseen kappaleeseen, ja onnistuin opinnäytetyössäni myös yhdistelemään lähteitä ja näin luomaan kriittistä keskustelua eri lähteiden välille.

Opinnäytetyötä tehdessäni opin lisää akateemisen tutkimuksen tekemisestä sekä akateemisen tutkimuksen kirjoittamisesta. Opin opinnäytetyötä tehdessä myös projektinhallintaa. Projektinhallinnassa kehittyminen tulee varmasti hyödyttämään itseäni myös tulevaisuudessa. Koen myös kehittyneeni projektin suunnittelussa. Haasteena opinnäytetyössäni oli sen kirjoittaminen työn ohella. Täysipäiväisesti työskentelyn ja opinnäytetyön yhdistäminen vaati aikatalutusta ja motivaatiota ja koen kehittyneeni projektinhallinnassa opinnäytetyön edetessä.

Koen opinnäytetyöprosessin olevan onnistunut, sillä saavutin opinnäytetyön tavoitteet. Alakysymyksiin sekä pääongelmaan löydettiin vastaukset. Koen oppineeni opinnäytetyöprosessista sekä

aiheestani uutta ja hyödyllistä tietoa, jota pystyn myös jatkossa käyttämään konkreettisesti työelämässä tai mahdollisesti jatko-opinnoissa. Koen tutkimuksen olevan hyödyllinen lukijoille ja lukijat voivatkin peilata omaa näkemystään ensiasunnon ostosta korkotason nousun jälkeisiin Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden vastauksiin.

Lähteet

Ala-Risku, P. 2022. Vuoden euribor-korko nousi jo yli 2,6 prosenttiin. Luettavissa:

<https://www.hs.fi/talous/art-2000009096860.html>. Luettu: 5.10.2022.

Anari, A. & Kolari, J. 2019. The Fisher puzzle, real rate anomaly and Wicksell effect. Journal of Empirical Finance.

Asunmaa, A. & Sarmalisto, S. 2021. Viisas pääsee vähemmällä taloudessakin. Helsingin seudun kauppakamari. Helsinki. E-kirja. Luettu 3.12.2022.

Aydemir, R. & Ovenc, G. 2016. Interest rates, the yield curve and bank profitability in and emerging market economy. Economic System 40, 670.

Brotherus, J. & Keskinen, J. 2022. Hypon asuntomarkkinakatsaus Q4/2022. Luettavissa:

<https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2022/11/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus-marraskuu-2022.pdf>. Luettu: 3.12.2022.

Euroopan keskuspankki 2022a. Rahapoliittisia päätöksiä. Luettavissa: [https://www.ecb.eu-](https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220908~c1b6839378.fi.html)

[ropa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220908~c1b6839378.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220908~c1b6839378.fi.html). Luettu 5.10.2022.

Euroopan keskuspankki 2022b. EKP:n negatiivinen talletuskorko. Luettavissa [https://www.ecb.eu-](https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/why-negative-interest-rate.fi.html)

[ropa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/why-negative-interest-rate.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/why-negative-interest-rate.fi.html). Luettu:

25.11.2022.

Euroopan keskuspankki 2022a. Miten EKP:n koronnosto vaikuttaa arkeen. Luettavissa:

https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/interest_rates.fi.html. Lu-

ettu: 13.10.2022.

Euroopan keskuspankki 2022. Euroopan keskuspankki 2022. Luettavissa: [https://www.ecb.eu-](https://www.ecb.europa.eu/ecb/html/index.fi.html)

[ropa.eu/ecb/html/index.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb/html/index.fi.html). Luettu: 17.10.2022.

Euroopan keskuspankki 2022d. Mikä on talletuskorko. Luettavissa: [https://www.ecb.eu-](https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me/html/what-is-the-deposit-facility-rate.fi.html)

[ropa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me/html/what-is-the-deposit-facility-rate.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me/html/what-is-the-deposit-facility-rate.fi.html). Luettu

23.11.2022.

Euroopan keskuspankki 2022e. Central bank interest rates. Luettavissa: [https://www.euro-area-](https://www.euro-area-statistics.org/digital-publication/statistics-insights-money-credit-and-central-bank-interest-rates/bloc-3a.html?lang=en)

[statistics.org/digital-publication/statistics-insights-money-credit-and-central-bank-interest-ra-](https://www.euro-area-statistics.org/digital-publication/statistics-insights-money-credit-and-central-bank-interest-rates/bloc-3a.html?lang=en)

[tes/bloc-3a.html?lang=en](https://www.euro-area-statistics.org/digital-publication/statistics-insights-money-credit-and-central-bank-interest-rates/bloc-3a.html?lang=en). Luettu: 29.11.2022.

Finanssivalvonta 2020. Asuntolainat ja lainakatto. Luettavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/kuuttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>. Luettu 24.11.2022.

Finanssivalvonta 2022. Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausvälineiden soveltamisesta. Luettavissa: https://www.finanssivalvonta.fi/contentassets/3cad52bf3bfd473281cb49c2abca6a2f/mv_28092022/makrovakauspaatos_28092022_fi.pdf. Luettu: 25.11.2022.

Hallipelto, A. 2021. Talousosaaminen 2020-luvulla. Tietosanoma. Helsinki.

Heikkilä, T. 2014. Kvantitatiivinen tutkimus. Luettavissa: <http://www.tilastollinentutkimus.fi/1.TUTKI-MUSTUKI/KvantitatiivinenTutkimus.pdf>. Luettu 5.12.2022.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. 9. uudistettu painos. Edita Publishing Oy. Porvoo.

Honkanen, J. Voutilainen, V. 2022. Euro ja Talous. Suomen Pankki: Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasitteesta sallii pääosin nykyisen kaltaisen lainanannon. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/suositus-asuntolainanhakijoiden-lainanhoitorasitteesta-sallii-paaosin-nykyisen-kaltaisen-lainanannon/>. Luettu: 30.11.2022.

Hillman, T. 2014. Economics. Alpha. USA. E-kirja. Luettu 15.12.2022.

Huolman-Lakari, M. 2020. Asunnon verot. Verotieto Oy. Helsinki.

Huutilainen, H. & Tegelberg, V. 2022. Asuntolainojen halvat marginaalit kääntyivät nousuun – suurimmat lainoittajat kommentoivat varovaisesti. Kauppalehti. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntolainojen-halvat-marginaalit-kaantyyivat-nousuun-suurimmat-lainoittajat-kommentoivat-varovasti/334fe14b-dc6c-4330-a2e8-5828794b01c1>. Luettu 24.11.2022.

Höflmayr, M. 2022. Euroopan Unioni. Inflation explained: What lies behind and what is ahead. Luettavissa: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2022/729352/EPRS_BRI\(2022\)729352_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2022/729352/EPRS_BRI(2022)729352_EN.pdf). Luettu: 28.11.2022.

Kekarainen, H. 2022. The return of inflation. Deloitte. Luettavissa: <https://www2.deloitte.com/fi/fi/blog/finland-blog-homepage/2022/the-return-of-inflation.html>. Luettu 28.11.2022.

Kortelainen, M., Nelimarkka, J. & Vilmi, L. 2022. Euro ja Talous. Suomen Pankki: Mitä on rahapolitiikan normalisointi. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/3/mita-on-rahapolitiikan-normalisointi/>. Luettu 23.11.2022.

- Koskivuo, A. 2022. Asuntomarkkinakatsaus Q4-2022- Haastava talvi. Nordea Bank Oyj. Luettavissa: <https://corporate.nordea.com/article/78886/asuntomarkkinakatsaus-q4-2022-haastava-talvi>. Luettu: 3.12.2022.
- Koskivuo, A & Kostiainen, J. 2022. Asuntomarkkinakatsaus Q3-2022- Nousevat kustannukset. Nordea Bank Oyj. Luettavissa: <https://corporate.nordea.com/article/77148/asuntomarkkinakatsaus-q3-2022-nousevat-kustannukset>. Luettu: 3.12.2022.
- Kotamäki, M. 2022. Taloussympäristö viilenee – Suomen lähtötaso taantumaan hyvä, Rahoitus & kasvu -katsaus. Finnvera. Luettavissa: https://www.finnvera.fi/sites/finnvera.fi/files/2022-10/Rahoitus_ja_kasvu_katsaus_4_2022.pdf. Luettu 28.11.2022.
- Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38.
- Laitinen. 2022 <https://www.hs.fi/talous/art-2000009096860.html>. Luettu 5.10.2022.
- Leppänen, N. 2022. OP Media. Mitä inflaatio tarkoittaa ja mistä se johtuu. Tämä inflaatiosta kannattaa tietää nyt. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/talous/mita-inflaatio-tarκοittaa-ja-mista-se-johtuu/>. Luettu 25.11.2022.
- Lindblad, A. & Sinivuori, T. 2021. Euro ja Talous. Suomen Pankki: Tarjonnan pullonkaulat vaikuttavat talouteen laaja-alaisesti. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/5/tarjonnan-pullonkaulat-vaikuttavat-talouteen-laaja-alaisesti/>. Luettu 28.11.2022.
- Lock, C. 2022a. Demand-Pull Inflation. Forbes. Luettavissa: <https://www.forbes.com/advisor/investing/demand-pull-inflation/>. Luettu: 28.11.2022.
- Lock, C. 2022b. Cost-Push Inflation. Forbes. Luettavissa: <https://www.forbes.com/advisor/investing/cost-push-inflation/>. Luettu: 28.11.2022.
- Makkonen, M. 2016. Asunto- ja kuluttajarahojus. Alma Talent. Helsinki.
- Nieminen, K. 15.9.2022. Ruoka, sähkö ja bensa vauhdittavat inflaatiota, niiden mukana moni muukin. Luettavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2022/ruoka-sahko-ja-bensa-vauhdittavat-inflaatiota-niiden-mukana-moni-muukin/>. Luettu 22.11.2022.
- Nordea Bank Oyj 2022a. Sinulle sopiva asuntolaina. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/sinun-elamasi/koti/ensimmaisen-kodin-ostaminen/sinulle-sopiva-asuntolaina.html>. Luettu 24.11.2022.

Nordea Bank Oyj 2022b. Asuntolainan korko, Euribor 12kk ja muut viitekorot. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/korot.html>. Luettu 24.11.2022.

Nordea Bank Oyj 2022c. Asuntolainan omarahoitusosuus, lainakatto ja käsiraha. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>. Luettu 25.11.2022.

Nordea Bank Oyj 2022d. Mistä tunnistat hyvän lainan. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/kulutusuotot/mista-tunnistat-hyvan-lainan.html>. Luettu 29.11.2022.

Nordea Bank Oyj 2022e. Asuntolainan valtioneuvoston takaus – hanki valtioneuvoston takaus asuntolainaksi. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-valtioneuvoston-takaus.html>. Luettu: 30.11.2022.

Omavoima Oy 2022. Sähkömarkkinakatsaus ja tietoja spot-hinnan muodostumisesta. Luettavissa: <https://omavoima.fi/ajankohtaista/sahkomarkkinakatsaus-ja-tietoa-spot-hinnan-muodostumisesta>. Luettu: 19.11.2022.

OP Ryhmä s.a.a. ASP-laina. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asp-laina>. Luettu: 10.11.2022.

OP Ryhmä s.a.b. ASP-tili. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/paivittaiset/tilit/asp-tili>. Luettu 10.11.2022.

OP Ryhmä s.a.c. Asuntolainan korko. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat> Luettu 13.11.2022.

OP Ryhmä s.a.d. Asuntolainan vakuudet. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolainat/asuntolainan-vakuudet>. Luettu 30.11.2022.

OP Ryhmä 2019. Millaisia vakuuksia asuntolainaa varten tarvitaan. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/millaisia-vakuuksia-asuntolainaa-varten-tarvitaan-lue-tarvit-niin-olet-kartalla-lainaneuvottelussa/>. Luettu 30.11.2022.

POP Pankki 2022. Kiinteä korko. Luettavissa: <https://www.poppankki.fi/palvelut/lainat-ja-luotot/korkosuojaus/kiinteä-korko>. Luettu 25.11.2022.

Poutanen, L. & Vilmi, L. 2022. Euro ja Talous. Suomen Pankki: Venäjän hyökkäys Ukrainaan nostaa energian hintaa ja pitkittää nopean inflaation jaksoa. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/venajan-hyokkays-ukraina-nostaa-energian-hintaa-ja-pitkittaa-nopean-inflaation-jaksoa/>. Luettu 23.11.2022.

Putkuri, H. Voutilainen, V. 2022. Euro ja Talous. Suomen Pankki: Uudet asuntolainat entistä suurempia – yhä merkittävämpi osa myös aiempaa pidempiä. Luettavissa: <https://www.eurojalouselous.fi/fi/2022/1/uudet-asuntolainat-entista-suurempia-yha-merkittavampi-osa-mynos-aiempaa-pidempia/>. Luettu 30.11.2022.

Pörssisäätiö 2020. Sijoittajan korko-opas 2020. Luettavissa: <https://www.porssisaatio.fi/blog/2020/12/09/sijoittajan-korko-opas-2020/>. Luettu 25.11.2022.

Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A. 2016. Research methods for business students. 7. Uudistettu painos. Pearson education limited. Essex.

S-Pankki 2022. Asuntolainojen korot nousevat – onko syytä huolestua. Luettavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/asuntolainojen-korot-nousevat-onko-syyta-huolestua/>. Luettu 3.12.2022.

S-Pankki s.a. Kiinteä korko. Luettavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/kiinteakorko/>. Luettu: 28.11.2022.

Suomen Hypoteekkiyhdistys 2014. Tee se itse korkosuoja. Luettavissa: <https://www.hypo.fi/tee-se-itse-korkosuoja/>. Luettu: 25.11.2022.

Suomen Pankki s.a.a. Hintavakaus Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahasuoritus/hintavakaus/>. Luettu 3.12.2022.

Suomen Pankki s.a.b Rahapolitiikka. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/opi-taloudesta/opi-taloudesta/rahasuoritus/>. Luettu: 24.10.2022.

Suomen Pankki 2022. Euroopan keskuspankin ohjauskorko ja 12 kuukauden euribor. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euribor_ekpohj_kk_chrt_fi/. Luettu 24.10.2022.

Suvanto, A. & Kontulainen, J. 2016. EKP ilmoitti tänään... Rahapolitiikka tyynessä ja myrskyssä. Docendo Oy. Jyväskylä.

Svenska Handelsbanken AB s.a. Asuntolainan korko. Luettavissa: <https://www.handelsbanken.fi/fi/henkilöasiakkaat/lainat/asuntolaina/asuntolainan-korko>. Luettu 30.11.2022.

Säästöpankkiliitto 2022a. Miten huomioida inflaatio omassa taloudessa. Luettavissa: <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/saastopankkiryhma/saastopankkikeskus/saastopankkiliitto/ajankoh-taista/miten-huomioida-inflaatio-omassa-taloudessa>. Luettu 14.10.2022.

Säästöpankkiliitto 2022b. Asuntokauppa on normalisoitunut Kuopiossa. Luettavissa:

<https://www.saastopankki.fi/fi-fi/pankit-ja-konttorit/saastopankki-optia/ajankohtaista/kuopio-asunto-markkinakatsaus-062022>. Luettu: 30.11.2022.

Tampereen Sähkölaitos Oy 2022. Miksi sähkön hinta hyppi levottomasti. Luettavissa:

<https://www.sahkolaitos.fi/blogiarkisto/miksi-sahkon-hinta-hyppi-levottomasti/>. Luettu 18.11.2022.

Tegelberg. 2022. Vuoden euribor rikkoi taas huippulukeman – Mihin viitekorkoon asuntolaina kannattaa nyt sitoa, tässä ovat viiden suuren pankin vaihtoehdot. Luettavissa: <https://www.kauppa-lehti.fi/uutiset/vuoden-euribor-rikkoi-taas-huippulukeman-mihin-viitekorkoon-asuntolaina-kannattaa-nyt-sittoa-tassa-ovat-viiden-suuren-pankin-vaihtoehdot/31c7d7e1-b07a-4efb-863e-c6888fb7ec01>.

Luettu: 13.10.2022.

Tilastokeskus s.a. Käsitteet. Luettavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/hypoteesi.html>. Luettu:

5.12.2022.

Tilastokeskus 2022. Kuluttajahintaindeksi. Luettavissa: <https://stat.fi/tilasto/khi>. Luettu 25.11.2022.

Uusitalo, K. 2022. Ensiasunnon ostajan asema saattaa muuttua pian ainakin kolmella tavalla. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-12285335>. Luettu: 5.10.2022.

Valtiokonttori 2022a. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Luettavissa: <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina>. Luettu 10.11.2022.

Valtiokonttori 2022b. Asuntolainan valtioneuvoston takaus. Luettavissa: https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asuntolainan-valtioneuvoston-takaus/#tietoa-lainansaajalle_takausmaksu. Luettu: 30.11.2022.

Valtiovarainministeriö 2022. Arvioita mahdollisista toimituksista sähkön korkeaan hintaan liittyen. Luettavissa: <https://valtioneuvosto.fi/documents/10616/132018721/VM+Sähkön+hinta-työryhmä+Muis-tio+3008.pdf/6f776af9-cdb0-2388-1d8e-19ee1b3957ef/VM+Sähkön+hinta-työryhmä+Muis-tio+3008.pdf?t=1662020882970>. Luettu: 18.11.2022.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Verohallinto 2022a. Varainsiirtovero. Luettavissa <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu 25.11.2022.

Verohallinto 2022b. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Luettavissa:

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/. Luettu 25.11.2022.

Verohallinto 2022c. Ensiasunnon korkovähennys. Luettavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/ensiasunnon_korkovahenny/- Luettu 25.11.2022.


Vilkkä, H. 2021. Tutki ja kehitä. 5. uudistettu painos. PS-kustannus. Jyväskylä. E-kirja. Luettu: 5.12.2022.

Voutilainen, V. & Honkanen, J. Euro ja Talous. Suomen Pankki: Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasitteesta sallii pääosin nykyisen kaltaisen lainanannon. Luettavissa: <https://www.eurojalous.fi/fi/2022/artikkelit/suositus-asuntolainanhakijoiden-lainanhoitorasitteesta-sallii-paaosin-nykyisen-kaltaisen-lainanannon/>. Luettu 17.3.2023.

Liitteet

Liite 1. Kyselylomake

Yleisen korkotason nousun vaikutus liikelouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

Hyvät liikelouden opiskelijat! Tervetuloa vastaamaan kyselylomakkeeseeni, joka on osa opinnäytetyöni tutkimusta.


Kyselylomakkeella on tarkoitus saada selville vaikuttaako vuoden 2022 yleisen korkotason nousu Haaga-Helian liikelouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto. Kyselyyn vastataan anonymisti, joten vastauksista ei voida tunnistaa yksittäisiä henkilöitä. Kyselylomakkeen tuloksia käytetään vain opinnäytetyötäni varten.

Kyselyyn vastaaminen kestää n. 5min.

Ystävällisin terveisin,
Emil Nyberg
Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Seuraava

Yleisen korkotason nousun vaikutus liikelouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

1. Ikäsi? *

- 18-20
 21-29
 30-39


2. Sukupuolesi? *

- Mies
 Nainen
 Muu

Edellinen

Seuraava

Yleisen korkotason nousun vaikutus liikelatouden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

3. Koen taloudellisen tilanteeni: *

Alijäämäisellä tarkoitetaan tässä sitä, että elät velaksi esimerkiksi opintolainalla ja tulot eivät kata menoja. Tasapainoisella taas sitä, että tulot ja menot ovat tasapainossa eikä sinulle kerry velkaa. Ylijäämäisellä tarkoitetaan sitä, että sinulla on suuremmat tulot kuin menot ja sinulle jää selvästi rahaa säästöön.

- Alijäämäiseksi/huonoksi
- Tasapainoiseksi/hyväksi
- Ylijäämäiseksi/erinomaiseksi

4. Työskentelen opintojeni ohella *

- En työskentele
- Osa-aikaisesti
- Täysipäiväisesti


5. Oletko suunnitellut ostavasi omistusasunnon jossakin elämäsi vaiheessa? *

- Kyllä
- En
- Omistan jo asunnon

Edellinen

Seuraava

Yleisen korkotason nousun vaikutus liikeloiden opiskelijoiden haluun ostaa ensiasunto

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

6. Onko sinulla asuntosäästöpalkkiotili? *

ASP:n avulla valtio tukee nuoria ensimmäisen omistusasunnon hankinnassa. Säästämällä 10 % asunnon hinnasta ja täyttämällä muut ASP ehdot, pankki voi myöntää sinulle loput ASP-lainana. Etuina esimerkiksi se, että voit saada ASP-lainalle lisävakuudeksi valtiontakauksen, jonka määrä voi olla jopa 90 % asunnon kauppahinnasta.

- Minulla on ASP-tili
- Minulla ei ole ASP-tiliä
- Minulla ei ole vielä ASP-tiliä, mutta aion avata sellaisen

7. Asuntolainan vakuudet *

Lisävakuuksia ovat esimerkiksi valtiontakaus, ostettavat lisävakuudet kuten omatakaus ja valtion osatakaus, vanhemmilta saatava apu tai omaisuus kuten, täytepantti (esimerkiksi toisen henkilön mökki tai asunto panttina lainalle). ASP korkotukilainaan sisältyy ilmainen valtiontakaus 90 % asti, kun olet säästänyt 10 % asunnon hinnasta ja täytät ASP ehdot, jolloin et tarvitse muita vakuuksia.

- Minulla on lisävakuuksia/saan lisävakuuksia
- Minulla ei ole lisävakuuksia/en saa lisävakuuksia
- Täytän pankkien vaatiman vakuuden ASP-tilillä

8. Voisin hypoteettisesti käyttää lainanhoitomenoihin nettopalkastani kuukaudessa: *

Lainan takaisinmaksun yhteydessä olevat kulut kuten korko ja lainanlyhennys.

- alle 25%
- 26%-49%
- Yli 50%

Edellinen

Seuraava

9. Oletko yleisen korkotason nousun seurauksena suunnitellut lykkääväsi ensiasunnon ostoa? *

- Kyllä
 En

10. Koetko asuntolainan lyhentämisen/asuntoihin säästämisen viisaana vaurastumisen muotona? *

- Kyllä
 En

11. Kuinka paljon enemmän olisit valmis maksamaan asumiskuluissa, jotta voisit asua omistusasunnossa vuokra-asunnon sijaan? *

Asumiskuluja vuokralla: Vuokra, sähkö ja vesi.

Asumiskuluja omistusasunnossa: Lainan lyhennys, lainan korot, vastike, kiinteistövero sekä sähkö ja vesi.

- 0,00-19,99%
 20,00-49,99%
 Yli 50%

12. Olisin valmis maksamaan asuntolainan kokonaiskorkoa maksimissaan: *


- 0,00-1,99%
 2,00-3,99%
 4,00-5,99%
 Yli 6%

13. Olen valmis nostamaan asuntolainaa niin paljon, kuin pankki on sitä valmis myöntämään. *

- Kyllä
 En

Edellinen

Seuraava

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

14. Koetko yleisen korkotason nousun vaikuttaneen siihen, kuinka paljon olisit valmis maksamaan ensiasunnosta? *

- Kyllä
 En

15. Olisitko yleisen korkotason noususta sekä inflaatiosta johtuen valmis karsimaan asumismielityksissä? *

Mielityksiä ovat esimerkiksi asunnon sijainti, kunto ja koko.

- Kyllä
 En

16. Missä miellyksissä olisit valmis joustamaan, voidaksesi ostaa ensiasunnon? *

- Asunnon sijainti
 Asunnon koko
 Asunnon kunto
 Muu

Kysely on nyt päättynyt. Muista painaa sivuston alareunasta "lähetä" lopettaaksesi kyselyn onnistuneesti. Kiitos vastauksistasi!

Edellinen

Lähetä