



Korkojen laskun vaikutukset Haaga-Helian opiskelijoiden ensi- asunnon ostoaikeisiin

Julius Valtonen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

Amk-opinnäytetyö

2025

Tiivistelmä

Tekijä(t) Julius Valtonen
Tutkinto Tradenomi
Raportin/Opinnäytetyön nimi Korkojen laskun vaikutukset Haaga-Helian opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeisiin
Sivu- ja liitesivumäärä 36 + 7
<p>Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää korkojen laskun vaikutuksia Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden ensiasunnon oston. Tutkimuksen kohderyhmäksi valikoitui 2 ja 3 vuoden sekä vanhemmat opiskelijat.</p> <p>Tietoperustassa käsitellään korkoja ja niiden laskun vaikutuksia asuntomarkkinoihin, Euroopan keskuspankkia ja Euroopan keskuspankin rahapolitiikkaa. Perehdytään myös taloudelliseen epävarmuuteen ja sen aiheuttaviin tekijöihin niin Suomen kuin euroalueen näkökulmasta. Viimeinen tietoperustan osio käsittelee ensiasunnon ostamista, asuntomarkkinoita, asuntolainan korkoja ja niihin liittyviä asioita, jotka tulisi olla ensiasuntoa ostaessa tiedossa.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin kvantitatiivista tutkimusmenetelmää käyttäen. Tutkimusaineisto kerättiin Webropol kyselylomakkeen avulla, joka lähetettiin kohderyhmälle sähköpostitse. Kysely lähetettiin 1000 kohderyhmän henkilölle ja vastauksia saatiin 82 kappaletta. Kyselytutkimus oli avoin vastaajille 13.1.2025-31.1.2025.</p> <p>Tutkimusongelmaan kuinka korkojen lasku vaikuttaa opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeisiin saatiin ja voidaan todeta, että korkojen laskulla on vaikutusta opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeisiin, se ei kuitenkaan ole yksinään merkittävä tekijä. Opiskelijoiden päätöksenteossa korostuvat ensisijaisesti asunnon sijainti, hinta ja heidän oma taloudellinen tilanteensa. Näiden lisäksi epävarmuus työllistymisestä ja markkinatilanteesta voivat lykätä asunnon hankintaa.</p>
Asiasanat Korko, asuntolaina, ensiasunto

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tavoite	1
1.2	Tutkimusongelma ja rajaukset	2
2	Korkojen ja rahapolitiikan perusteet	4
2.1	Korkojen määritelmä	4
2.2	Viitekorko	4
2.3	Korkojen laskun vaikutukset	4
2.4	Euroopan keskuspankki	5
2.5	EKP:n rahapolitiikka	5
3	Taloudellinen epävarmuus	7
3.1	Euroalueen taloudellinen tilanne	7
3.2	Suomen taloudelliset epävarmuustekijät	8
4	Ensiasunnon ostaminen ja opiskelijoiden taloudellinen tilanne	10
4.1	Opiskelijoiden taloudellinen tilanne	10
4.2	Asuntomarkkinat	10
4.3	Asuntolainan eri lyhennystavat	11
4.3.1	Asuntolainan korot	13
4.3.2	Korkosuojaaminen	14
4.3.3	Asuntomarkkinoiden korkotilanne	14
4.4	Ensiasunnon ostaminen	15
4.5	Ensiasunto sijoituskohteena	16
4.6	ASP-säästäminen	17
5	Tutkimusmenetelmä	19
5.1	Tutkimuksen toteutus	19
6	Tutkimuksen tulokset	21
6.1	Vastaajien taustatiedot	21
6.2	Opiskelijoiden tilanne ensiasunnon ostamisen suhteen	23
6.3	Kuinka opiskelijat tiedostavat korkojen vaikutukset asuntolainoihin	24
6.4	Omistusasuminen ja asunnon hankintaan vaikuttavat tekijät	27
7	Yhteenveto ja johtopäätökset	29
7.1	Yhteenveto	29
7.2	Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys	30
7.3	Jatkotutkimusehdotukset	31
7.4	Oman oppimisen arviointi	31
	Lähteet	33

Liitteet	37
Liite 1. Saatekirje.....	37
Liite 2. Kyselylomake	37

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan korkojen laskun vaikutuksia opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeisiin sekä sitä, että mitkä muut tekijät vaikuttavat ostoaikeisiin. Opinnäytetyössä perehdytään myös Suomen taloudellisen epävarmuuteen ja siihen mitkä tekijät tähän vaikuttavat. Viime vuosina korot ovat nousseet erinäisistä syistä kuten koronaviruspandemian sekä Venäjän hyökkäyssodan johdosta. Ohjaukorko oli ennen kesäkuuta 4 prosentin tasolla vuoden 2023 syyskuusta asti. Euroopan keskuspankki kuitenkin päätti lokakuun kokouksessaan laskea ohjaukorkoaan 0,25 prosenttiyksikköä kolmannen kerran sitten kesäkuun. Pankkien kannalta tärkein ohjaukorko eli Euroopan keskuspankin talletuskorko laski 3,25 prosenttiin.

Euroopan keskuspankin ohjaukorot vaikuttavat asuntolainojen euribor korkoihin. Tästä syystä on ajankohtaista tutkia, kuinka koronlaskut vaikuttavat opiskelijoiden ensiasunnon hankintaan, koska alhaisemmat korot tarkoittavat alhaisempia laina kustannuksia ja varsinkin opiskelijoiden keskuudessa, kun talous ei välttämättä ole vielä kestäväällä pohjalla niin houkuttelevatko alhaisemmat kustannukset ensiasunnon hankintaan ja uskovatko opiskelijat korkojen laskuun vai vaikuttaako viime vuosien pandemia, globaalit kriisit, geopoliittiset konfliktit heidän luottamukseensa korkojen laskun suhteen.

Aiheeseen päädyin, koska ostin itse ensiasunnon juuri korko huipun aikaan ennen koron laskujen aloitusta ja koin jälkeensä, että en ollut itse tarpeeksi tietoinen asunnon omistamisesta sekä ensiasunnon ostamiseen liittyvistä seikoista. Tämä opinnäytetyö voi siis auttaa toista ensiasunnon ostajaa, joka kokee, ettei tiedä tarpeeksi ensiasunnon hankinnasta tai mikäli korkojen nousu ja lasku mietityttävät ja kuinka ne vaikuttavat lainanhoito kustannuksiin.

1.1 Tutkimuksen tavoite

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, miten korkojen lasku vaikuttaa Haaga-Helian ammattikorkeakoulun 3. vuoden sekä vanhempien opiskelijoiden ensiasunnon hankintaan. Teoriaosuudessa käsitellään korkoja, Euroopan keskuspankkia ja rahapolitiikkaa, korkojen laskun vaikutuksia, taloudellisia epävarmuustekijöitä, opiskelijoiden taloudellista tilannetta, asuntomarkkinoita, asuntolainan lyhennystapoja, asuntolainan korkoja, korkosuojaamista, korkotilannetta, ensiasunnon ostamista sekä ASP-säästämistä. Teoriaosuudessa pyritään antamaan tietoa ensiasunnon ostamisesta ja siihen liittyvistä tekijöistä, sekä koroista ja niiden vaikutuksista asuntolainan kustannuksiin. Korkojen nousun vaikutuksista ensiasunnon ostamiseen liittyen on viime vuosina tehty lukuisia opinnäytetöitä, joten mielestäni onkin ajankohtaista tutkia nyt korkojen laskiessa päinvastaisesta toisesta näkökulmasta tilannetta ja nähdä millaisia vaikutuksia korkojen laskulla mahdollisesti on ensiasunnon hankintapäätökseen.

Opinnäytetyö koostuu johdannosta, tietoperustasta, empiirisestä osiosta, joka toteutetaan kvantitatiivisen tutkimusmenetelmän eli määrällisen kyselytutkimuksella avulla, tutkimuksen analysoinnista sekä pohdinnasta. Kyselylomakkeen kysymykset rakennetaan niin, että ne ovat yhteydessä tietoperustaan ja saadaan selkeä kuva, kuinka korkojen lasku, korkovaihtelut, Suomen taloudellinen epävarmuus vaikuttaa ensiasunnon ostamiseen sekä mitkä muut tekijät vaikuttavat ostopäätökseen.

Aiheen merkittävyyttä tukee sen ajankohtaisuus, koska korot ovat olleet viime aikoina laskussa ja se on vaikuttanut asuntolainojen kustannuksiin kuluttajalle suotuisasti, mutta vaikka korot ovat laskeneet, esimerkiksi työllisyys on laskusuhdanteessa, ja tämä saattaa myös vaikuttaa asuntomarkkinoihin sekä korkojen nousun takia laskeneet asuntojen hinnat alkavat mahdollisesti nousta korkojen laskiessa. Myös maailmalla vallitsevat geopolittiset jännitteet voivat vaikuttaa taloudelliseen epävarmuuteen.

1.2 Tutkimusongelma ja rajaukset

Tutkimuksen tavoitteena on löytää vastaus pääongelmaan: miten korkojen lasku vaikuttaa Haaga-Helian 2 ja 3 vuoden opiskelijoiden sekä vanhempien opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeisiin. Kohderyhmäksi on rajattu Haaga-Helian 2 ja 3 vuoden sekä vanhemmat liiketalouden opiskelijat, ikäryhmää ei rajata, koska monimuoto puolen liiketalouden opiskelijat ovat monesti hieman vanhempia opiskelijoita tällä pyritään mahdollistamaan kyselyn onnistuminen, koska liian pieni vastausmäärä vaikuttaa tutkimukseen negatiivisesti. Päättökysymykseen pyritään löytää ratkaisu kolmen alakysymyksen avulla.

Alakysymykset

1. Miten korkojen lasku vaikuttaa opiskelijoiden ensiasunnon ostamisen asenteisiin?
2. Miten Suomen taloudellinen epävarmuus, kuten korkotason vaihtelut ja työttömyyden uhka vaikuttavat opiskelijoiden halukkuuteen hankkia ensiasunto?
3. Mitkä muut tekijät vaikuttavat ensiasunnon hankinta päätökseen?

Peittomatriisissa nähtävissä tutkimuksen alaongelmat ja niihin liittyvä tietoperusta eli teoreettinen viitekehys, tutkimustulokset sekä kyselylomakkeen kysymykset.

Taulukko 1. Tutkimuksen peittomatriisi

Alaongelma	Teoreettinen viitekehys	Tutkimuskysymys nro	Tutkimuksen tulokset
Miten korkojen lasku vaikuttaa opiskelijoiden ensiasunnon ostamisen asenteisiin?	2.1, 2.2, 2.3, 2.4,.2.5, 3.3, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3	7, 8, 9, 14	6.2
Miten Suomen taloudellinen epävarmuus, kuten korkotason vaihtelut ja työttömyyden uhka vaikuttavat opiskelijoiden halukkuuteen hankkia ensiasunto?	3.1, 3.2	10, 11, 14	6,3
Mitkä muut tekijät vaikuttavat ensiasunnon hankinta päätökseen?	4.1, 4.2, 4.5	12, 13, 14	6.2, 6,4

2 Korkojen ja rahapolitiikan perusteet

Tässä osiossa käsitellään korkojen ja rahapolitiikan peruseriaatteita sekä niiden merkitystä talouden toiminnassa. Osio tarjoaa taustatietoa siitä, kuinka Euroopan keskuspankki ohjaa korkotasoa ja harjoittaa rahapolitiikkaa. Lisäksi tarkastellaan miten korkotason muutokset vaikuttavat taloudelliseen käyttäytymiseen.

2.1 Korkojen määritelmä

Korko on hinta, joka maksetaan lainatusta rahasta. Erityisesti asuntolainojen laina-ajat ovat normaalisti pitkiä, joten suurimmat kustannukset muodostuvat koroista. (POP Pankki 17.5.2022.)

Erityisesti asuntolainojen korkoja käsitellessä tulee huomioida erilaisia korkoja, joista tärkeimpänä viitekorko, joka on julkisesti noteerattu korko, jonka perusteella pankki määrittelee lainasopimuksen hinnan eli koron. Suomen suosituin asuntolainan viitekorko on 12 kuukauden euribor. Euribor (Euro Interbank Offered Rate) on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko. Euribor määritetään jokaisena pankkipäivänä ja se pohjautuu tehtyihin rahamarkkinakauppoihin, eli pankkienvälisiin lainoihin. 12 kuukauden euriboriin sidottu lainan korko tarkistetaan 12 kuukauden välein ensimmäisestä lainan nostopäivästä alkaen. (POP Pankki 17.5.2022.)

2.2 Viitekorko

Viitekorot ovat julkisia korkoja, jotka toimivat perustana monille rahoitustuotteille, kuten asuntolainoille ja tililuotoille. Niiden laskennasta vastaa riippumaton taho, ja viitekorot päivitetään säännöllisesti. Viitekorot heijastavat lainanoton kustannuksia markkinoilla, esimerkiksi millä hinnalla pankit voivat lainata rahaa toisilta pankeilta tai muilta rahoituslaitoksilta kuten eläkerahastoilta ja vakuutuslaitoksilta ja rahamarkkinarahastoilta. Näin ollen viitekorot ovat keskeisessä roolissa rahoitus ja pankkijärjestelmässä, vaikuttaen laajasti koko talouteen. (Euroopan keskuspankki 13.9.2024a.)

Viitekoroista on hyötyä myös keskuspankeille, keskuspankit hyödyntävät toiminnassaan viitekorkoja. Esimerkiksi Euroopan keskuspankki (EKP) seuraa niitä ylläpitäessään hintavakautta euroalueella. Viitekorkojen avulla keskuspankki voi myös seurata rahapoliittisten päätöstensä välittymistä talouteen. Kun EKP muuttaa ohjauskorkoaan, muutoksen pitäisi näkyä myös euromääräisten markkinoiden viitekoroissa. (Euroopan keskuspankki 13.9.2024a.)

2.3 Korkojen laskun vaikutukset

Nordean ekonomisti Juha Kostiaisen mukaan Suomen taloudessa on alkuvuonna 2024 nähty ensimmäisiä positiivisia merkkejä. Kuluttajien ostovoiman asteittaisen palautumisen ja korkojen laskun odotetaan kääntävän Suomen talouden jälleen kasvuun. Palkankorotukset, hidastunut inflaatio

ja korkojen lasku ovat parantaneet kuluttajien ostovoimaa. Kostiaisen mukaan laskevat korot ovat elvyttäneet asuntokauppaa, ja asuntojen hintojen lasku on näyttänyt pysähtyneen tänä vuonna. Vaikka työmarkkinat ovat edelleen heikentyneet alkuvuonna 2024, Kostiaisen odottaa tilanteen paranevan talouskasvun nopeutuessa ensi vuonna. (Rahiala 20.5.2024.)

Nordean teettämän kyselytutkimuksen mukaan 22 prosenttia suomalaisista kokee korkotilanteen esteeksi asunnon ostamiselle tai sen vaihtamiselle. (Pajala 18.10.2024.)

Kostiaisen mukaan kestokulutustavaroiden kulutusnäkyvät ovat kehittyneet kuluvan vuoden aikana, mutta ovat edelleen alhaalla. Korkojen lasku ja ostovoiman kasvu ovat kuluvana vuonna lisänneet kiinnostusta lainanottoon. (Rahiala 20.5.2024.)

Asuntohakemusten lukumäärä on kasvanut alkusyksyn aikana 27 prosenttia verrattuna vuoden ensimmäiseen puolikkaaseen. Tämä on nähtävissä erityisesti asunnonvaihtajien ja ensiasunnon ostajien keskuudessa. Nordean asumisen kyselytutkimuksesta selviää, että suomalaiset arvostavat vakautta ja haluavat siitä syystä asua ennemmin omistusasunnossa. (Pajala 18.10.2024.)

Nordean kiinnitysluottopankin toimitusjohtaja Jussi Pajalan mukaan, asiakkaat ovat yhä kiinnostuneempia hakemaan lainatarjouksia Euroopan keskuspankin koronlaskujen ja markkinakorkojen laskun myötä, ja myös EKP:n uusin korkolasku tukee kehitystä. (Pajala 18.10.2024.)

2.4 Euroopan keskuspankki

Euroopan keskuspankki (EKP) perustettiin 1.6.1998 Frankfurt am Mainiin, Saksaan. EKP:n pääjohtajana toimii Christine Lagarde. EKP vastaa euroalueen yhteisestä valuutasta, eurosta, jonka on ottanut käyttöönsä 20 EU-maata. EKP on Euroopan unionin virallinen toimielin. Vuoden 2014 marraskuusta lähtien EKP:n tehtäviin on kuulunut myös euroalueen suurimpien pankkien suora valvonta, joka tarkoittaa oikeutta myöntää ja perua pankkitoimilupia, ja mahdollistaa puuttumisen riskeihin jo aikaisessa vaiheessa. Päätehtävänä on huolehtia hintavakaudesta euroalueen maissa suunnittelemalla ja toteuttamalla rahapolitiikkaa. (Euroopan keskuspankki 2023a.)

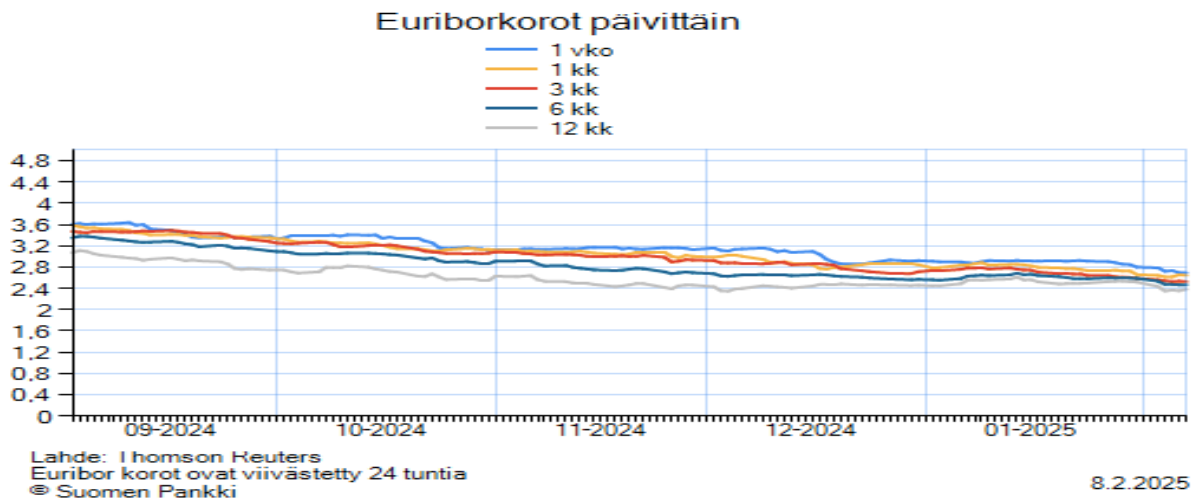
2.5 EKP:n rahapolitiikka

EKP tavoittelee inflaation säilyttämistä 2 prosentissa keskipitkällä aikavälillä. Tämä inflaatiotaso pyritään pitämään sellaisena, että se ei kuluta säästöjä liiallisesti, mutta ei myöskään ole niin matala, että se aiheuttaisi hintojen laskua. Hintojen laskiessa kuluttajat saattavat viivästyttää hankintojaan, mikä voi johtaa talouden pysähtymiseen ja haitalliseen kierteseen, jossa työpaikat vähenevät ja hinnat jatkavat laskuaan.

Hintavakaus on keskeinen taloudellinen edellytys, joka mahdollistaa yksityishenkilöiden ja yritysten turvallisen suunnittelun tulevia hankintoja varten. EKP vaikuttaa hintavakauteen säätämällä ohjaukorkoa, eli korkoa, jolla se lainaa rahaa liikepankeille. Ohjaukoron muutosten avulla EKP pyrkii vaikuttamaan pankkilainojen määrään ja hintaan, joita yritykset ja kotitaloudet saavat.

Matalalla ohjaukorkolla EKP tavoittelee luotonannon lisäämistä ja lainojen hinnan alentamista. Tämän seurauksena talouden kokonaiskysyntä kasvaa, mikä auttaa saavuttamaan inflaation EKP:n asettaman tavoitetason, Vastaavasti korkea ohjaukorko hidastaa talouskehitystä ja hillitsee hintojen nousua tekemällä lainanotosta kalliimpaa. (Euroopan keskuspankki 2023a.)

Euroopan keskuspankin jatkunut korkojen lasku on toistaiseksi jatkunut hyvin vahvasti ja helmikuussa 12kk euribor on laskenut jo 2,384 sen ollessa vielä 3,072 viisi kuukautta sitten syyskuussa.



Kuva 1. Euriborkorot päivittäin. (Suomen Pankki 8.2.2025.)

3 Taloudellinen epävarmuus

Tässä osiossa käsitellään taloudellista epävarmuutta ja tutkitaan mitkä tekijät vaikuttavat taloudelliseen epävarmuuteen. Euroopan taloudellinen tilanne vaikuttaa myös Suomen taloudelliseen tilanteeseen. Työttömyyden uhka ja työmarkkinoiden epävarmuus Suomessa nuorten ja etenkin opiskelijoiden kohdalla epävarmuutta lisää usein määräaikaiset työsuhteet, osa-aikatyöt ja heikko kilpailuasetelma työmarkkinoilla. Työttömyyden uhka voi heikentää halukkuutta sitoutua pitkäaikaisiin taloudellisiin velvoitteisiin, kuten asuntolainaan. Kasvaneet elinkustannukset, kuten ruoan hinta, energia ja asuminen voivat vaikuttaa opiskelijoiden mahdollisuuksiin säästää ensiasuntoa varten. Korkotason vaihtelut voivat myös luoda epävarmuutta lainanottamisen suhteen, mikäli korot eivät pysy tasaisina voi olla vaikeaa arvioida lainanhoitokustannuksia.

3.1 Euroalueen taloudellinen tilanne

Euroalueen poliittinen epävarmuus luo keskuspankille ongelmia. Saksa valmistautuu ennen aikaisiin vaaleihin erotettuaan valtiovarainministerinsä Christian Lindnerin ja Ranskassa historiallinen päätös, kun sen hallitus kaatui. Hallitus menetti luottamuksensa talousarvionsa takia. (Sajari 4.12.2024.)

Nordean pääanalyytikko Jan von Gerich ei pidä Ranskan poliittista kriisiä yllätyksenä, mutta näkee sen lisäävän pitkän aikavälin riskejä. Poliittinen epävarmuus on nostanut riskipreemioita, heikentänyt talous luottamusta ja vaikuttanut Ranskan valtionlainojen korkoihin sekä euroalueen talousnäkyymiin. Tämä saattaa vaikuttaa EKP:n nopeampiin koronlaskuihin, jos kriisi uhkaa inflaatiokehitystä. (Sailaranta 5.12.2024.)

Euroopan komission puheenjohtaja Ursula von der Leyen allekirjoitti Mercosur-sopimuksen Argentiinan, Brasilian, Paraguayn ja Uruguayn kanssa, mutta sopimuksen toteutuminen edellyttää hyväksyntää EU:n jäsenmailta, Eurooppa-neuvostolta ja Euroopan parlamentilta. Ranska ja presidentti Emmanuel Macron ovat vastustaneet sopimusta, ja von der Leyenin yksipuolinen toiminta voi johdattaa kiistaan Eurooppa-neuvostossa. Mahdollinen erimielisyys EU-maiden välillä lisää poliittista epävarmuutta, mikä on rahoitusmarkkinoille ongelmallista. Kiistat voivat pahimmillaan kärjistä euroaluetta koskevaa kriisiä taloustieteilijä Olivier Blanchardin mukaan. (Incoronato 7.12.2024.)

Donald Trump astui yhdysvaltain presidentin virkaan 20.1.2025, joka voi monin tavoin tulla vaikuttamaan Euroopan talouteen. Olivier Blanchardin mukaan Eurooppaa voi kohdata poliittinen ja taloudellinen kriisi ja tähän vaikuttaa nimenomaan Donald Trumpin virkaan astuminen. Trump on jo lausunnoissaan uhkaillut asettavansa tullit, mutta tiedossa ei ole vielä, että millaisista tulleista on kyse. (Incoronato 17.1.2025.)

Suomen pankin pääjohtaja Olli Rehnin mukaan Euroalueen inflaatio on laskenut merkittävästi loka-kuun 2022 huippulukemista 10,6 prosentista lähelle Euroopan keskuspankin 2 prosentin tavoitetta. Inflaation hidastuminen on mahdollistanut kolme koronlaskua kesäkuusta 2024 alkaen. (Rehn 3.9.2024.)

Euroalueen työllisyyskehitys on ollut viime vuosina vahvaa, ja työllisten määrä on kasvanut. Kasvua ovat tukeneet palvelualojen suuri työvoiman tarve, väestönkasvu, maahanmuutto sekä työikäisten aiempaa aktiivisempi osallistuminen työmarkkinoille, erityisesti ikääntyvien työntekijöiden joukossa. Keskimääräinen työajan lyhentyminen, on kuitenkin johtanut siihen, että kokonaistyöpänoksen kasvu on jäänyt pienemmäksi kuin työllisten määrän kasvu. Tämä voi jatkossa hidastaa talouden ja työpanoksen kasvua. (Rehn 3.9.2024.)

3.2 Suomen taloudelliset epävarmuustekijät

Vaikka Euroalueen työllisyyskehitys on ollut viime vuosina vahvaa, on Suomen työttömyystilanne Euroalueen heikoimpia. Ainoastaan Espanjan ja Kreikan tilanne on Suomea Heikompi. Valtiovarainministeriön finanssineuvos Janne Huovarin mukaan sosiaalietujen kiristäminen, kuten asumistuen leikkaaminen, voi pahentaa työttömyyttä. Hallituksen tavoitteena on lisätä työvoiman tarjontaa, mutta nihkeän talouskasvun ja hiipuneen työvoiman kysynnän vuoksi työnhakijoiden määrän kasvu saattaa lyhyellä aikavälillä johtaa työttömyyden lisääntymiseen. (Parviala 13.8.2024.)

Rakentamisen, teollisuuden, kaupan alan sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan aloissa työllisten määrä on vähentynyt. Vaikka viimeisimmät tilastotiedot viittaavat kehityksen tasaantumiseen, työttömyyden odotetaan edelleen kasvavan ja työttömyysjaksot saattavat pitkittyä ennen tilanteen paranemista. (Rehn 3.9.2024.)

Tilastokeskuksen luottamusindikaattorin mukaan kuluttajien luottamus omaan sekä Suomen talouteen on heikentynyt entisestään. Vain viidesosa vastanneista uskoi Suomen talouden paranevan vuonna 2025, mikä heijastui kiinnostukseen hankkia kestotavaroita ja vain 11 prosenttia koki ajankohdan olevan hyvä hankkia asunto tai auto. (Kangassalo 30.12.2024.)

Tilastokeskuksen yliaktuaari Pertti Kangassalon mukaan pelko työttömyydestä vaikuttaa kuluttajien rahankäyttöön. 60 prosenttia vastanneista uskoo työttömyyden lisääntyvän tulevan vuoden aikana. Vastaajista lähes joka kolmas koki työttömyyden riskin myös henkilökohtaisesti, tämä tietysti vaikuttaa kulutushalukkuuteen. (Herrala 30.12.2024.)

Suomi reagoi herkästi korkojen muutokseen vaihtuvakorkoisen asuntolainakannan vuoksi. Korkojen lasku voisi helpottaa Suomen taloutta, mutta matalat korot eivät aina ole yksiselitteisesti hyvä asia, varsinkin jos lasku johtuu esimerkiksi Saksan talouden heikkoudesta, mikä voisi hidastaa Suomen teollisuuden elpymistä. (Sailaranta 5.12.2024.)

4 Ensiasunnon ostaminen ja opiskelijoiden taloudellinen tilanne

Ensiasunnon ostaminen on merkittävä taloudellinen päätös, joka vaikuttaa yksilön elämään monin tavoin. Tämä on erityisen totta opiskelijoiden kohdalla, joilla taloudelliset resurssit ovat usein rajalliset ja tulot epäsäännölliset. Opiskelijat ovat ainutlaatuisessa asemassa, sillä he ovat siirtymässä kohti taloudellista itsenäisyyttä, mutta saattavat samalla kohdata haasteita, kuten opintolainat ja rajoitetut työtulot.

Tässä osiossa tarkastellaan ensiasunnon ostamisen prosessia ja siihen liittyviä taloudellisia haasteita opiskelijoiden näkökulmasta. Käsittelemme opiskelijoiden taloudellista tilannetta ja tavoitteena on luoda kattava ymmärrys niistä tekijöistä, jotka vaikuttavat opiskelijoiden kykyyn ottaa ensimmäinen askel kohti ensiasunnon ostamista.

4.1 Opiskelijoiden taloudellinen tilanne

Opiskelijoiden taloudellinen tilanne on monimutkainen yhdistelmä erilaisia tekijöitä, kuten opintotuki, osa-aikatyö ja mahdolliset tuet. Näitä tekijöitä on tärkeää ymmärtää, kun tarkastellaan opiskelijoiden valmiuksia ja mahdollisuuksia hankkia ensiasunto. Lisäksi korkojen muutokset ja yleinen taloudellinen ilmapiiri voivat vaikuttaa merkittävästi opiskelijoiden päätöksiin asunnon hankinnassa.

THL:n johtavan tutkijan Laura Kestilän mukaan, opiskelijoiden taloudelliset vaikeudet johtuvat useista tekijöistä, kuten korkeasta inflaatiosta, joka on nostanut kuluttajahintoja ja korkoja. Tämä on heikentänyt erityisesti pienituloisten opiskelijoiden toimeentuloa. Lisäksi asumistukiiin kohdistuneet leikkaukset ovat pahentaneet tilannetta ja vaikeuttanut opiskelijoiden taloudellista asemaa jatkossa. (Kestilä 1.10.2024.)

Taloulosaaminen auttaa parempien taloudellisten päätösten tekemiseen ja tarvitaan ymmärrystä inflaation ja korkokehityksen vaikutuksista omaan talouteen. (Raijas & Ranta 12.1.2025.)

Vuoden 2024 keväällä toteutettiin tutkimus Suomalaisten taloulosaamiseen liittyen kohderyhmän ikä oli 15-29 vuotta. Tutkimuksen suomalaisten taloulosaaminen oli hyvällä tasolla. Tutkimus osoitti, että koulutustasolla on yhteys taloulosaamiseen. Tutkimuksen mukaan, miesten taloulosaamisen taso oli paremmalla tasolla, mutta naisten taloudellinen käyttäytyminen oli puolestaan miehiä parempi. Nuorten miesten kohdalla korostui riskinotto ja vahvempi luotto taloudenhallinnasta sekä taloudellisesta hyvinvoinnista. (Raijas & Ranta 12.1.2025.)

4.2 Asuntomarkkinat

Asuntomarkkinoilla on näkyvissä merkkejä piristymisestä, ja asuntokauppojen määrä on kesällä kääntynyt odotetusti nousuun, arvioi Danske Bank asuntomarkkinakatsauksessaan.

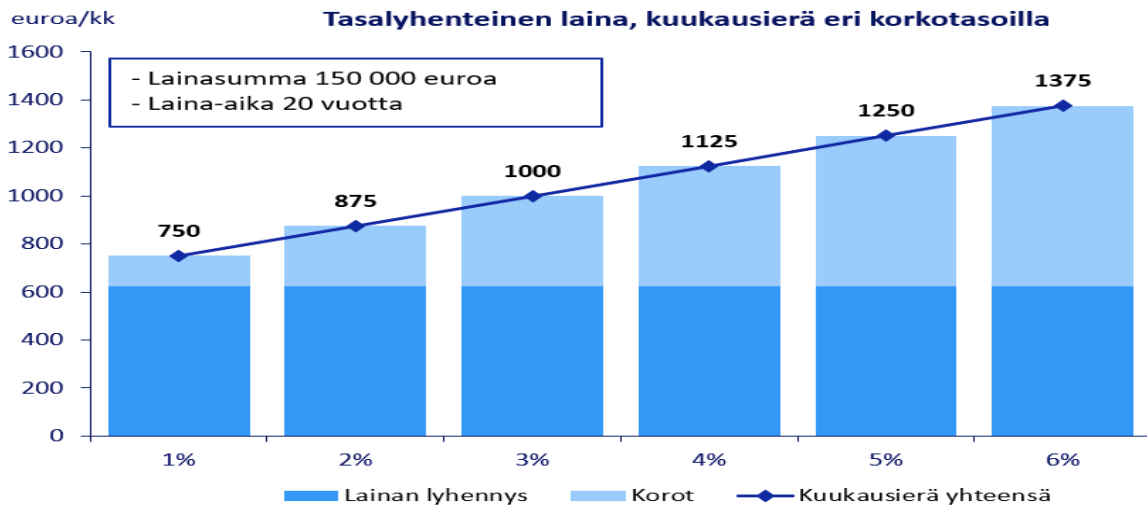
Asuntomarkkinat heräilevät vähitellen, kun korkojen lasku on käynnistynyt. Korkojen nousu tuntui Suomen taloudessa vahvasti vuonna 2023 ja vaikutus näkyy vielä tänäkin vuonna, mutta asuntolainojen viitekorkoja päivitetään vähitellen alemmas verrattuna viime vuoteen. Korkojen lasku auttaa velallisten tilannetta ja tukee asuntomarkkinoita. Myös kuluttajien matala luottamus ja varovaiset ostoaikeet, tulevat helpottamaan talouskasvun kehittyessä. (Danske Bank 6.9.2024.)

Hypon pääekonomisti Juho Keskinen mukaan syyskuussa kuuden suurimman kaupungin ulkopuolella nähtyä hintojen nousua voidaan selittää korkojen laskulla ja kysynnän nousulla. Keskinen mukaan yleensä korkojen nousu laskee hintoja eniten kalleimmilla alueilla. Vaikka korot laskevat ja kysyntä kasvaa, pääkaupunkiseudulla muutos ei riitä elvyttämään hintoja. Keskinen mukaan kuitenkin ensi vuonna hinnat nousevat pääkaupunkiseudulla enemmän kuin muualla suomessa. Keskinen mukaan asunnot ovat suomalaisten tulotasoon nähden ennennäkemättömän halpoja tulotasoon nähden. Alhaiset hinnat ovat tulossa tiensä päähän ja lisääntyvät kauppamäärät heijastuvat viiveellä hintoihin, vuoden päästä hinnat saattavat nousta tarjonnan vähäisyyden vuoksi, koska uudisrakentaminen on jäänyt vähäiseksi. (Rahiala 17.5.2024.)

Myös OP-ryhmän senioriekonomisti Joona Widgren ennustaa asuntojen hintojen nousevan tulevan vuoden aikana 2,8 prosenttia ja vuonna 2026 vanhojen osakeasuntojen hintakehityksen odotetaan olevan 2,5 prosenttia. (Raeste 4.12.2024.)

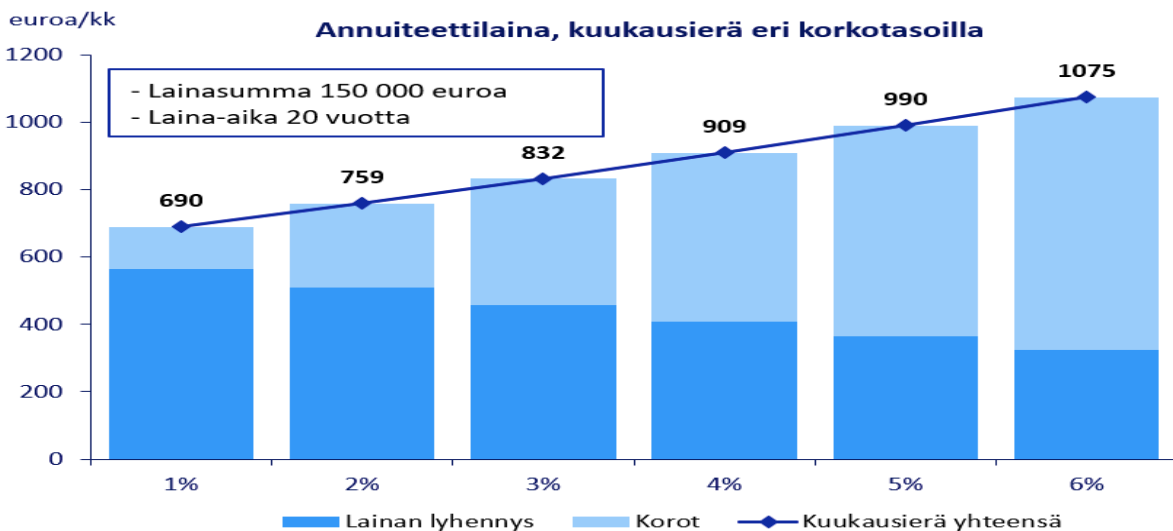
4.3 Asuntolainan eri lyhennystavat

Tasalyhenteinen laina, joka on Ruotsissa yleisin lyhennystapa, perustuu siihen, että lainan lyhennyksen määrä pysyy samana, mutta korkojen osuus pienenee lainan lyhentyessä. Tämän seurauksena kuukausierä pienenee, jos korkotaso säilyy muuttumattomana. Aluksi kuukausierä on suurin, ja korkojen nousu vaikuttaa suoraan kuukausierän suuruuteen. (Kostiainen 19.6.2024.). Alla kuva tasalyhenteisestä lainasta.



Kuva 2. Tasalyhenteinen laina, kuukausierä eri korkotasolla (Kostiainen 19.6.2024.)

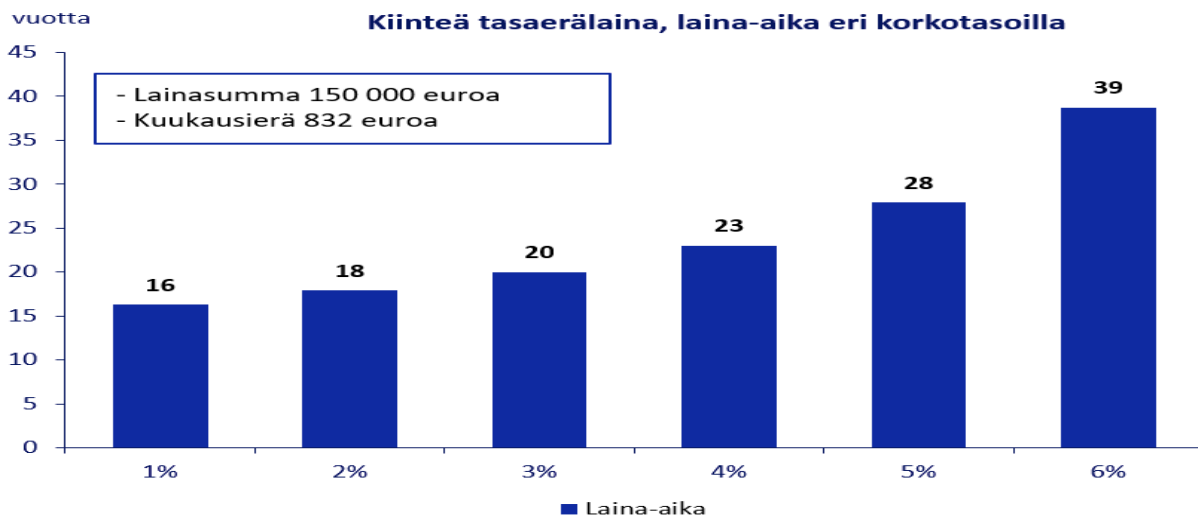
Annuiteettilaina, Suomen yleisin asuntolainoissa käytetty lyhennysvaihtoehto. Annuiteettilainassa kuukausierä ei muutu laina-aikana, mikäli korkotaso ei muutu. Korkojen noustessa niiden aiheuttamat lisäkustannukset jaetaan tasaisesti jäljellä oleviin maksueriin. Annuiteettilainassa laina-aika on ennalta määritelty eikä, laina-ajan alussa korkojen nousu vaikuta kuukausieriin täysimääräisesti. (Kostiainen 19.6.2024.) Alla oleva kuva, kuvastaa annuiteettilainaa.



Kuva 3. Annuiteettilaina, kuukausierä eri korkotasolla (Kostiainen 19.6.2024.)

Kiinteä tasaerälaina tarkoittaa, että lainan kuukausierä on sama koko laina-ajan, vaikka korko muuttuisi. korkojen noustessa, kiinteässä tasaerälainassa laina-aika pitenee. Kiinteän

tasaerälainan puolesta puhuu se, että alkuperäinen laina-aika ei voi aina olla yhtä pitkä kuin muissa vaihtoehdoissa. (Kostiainen 19.6.2024.) Alla esimerkki kiinteästä tasaerälainasta.



Kuva 4. Kiinteä tasaerälaina, sama-aika eri korkotasolla (Kostiainen 19.6.2024.)

4.3.1 Asuntolainan korot

Asuntolainan korko muodostuu asiakkaan valitsemasta viitekorosta ja asiakaskohtaisesta marginaalista. Marginaaliin vaikuttavat lainan vakuudet, lainanottajan maksukyky sekä muu asiakkuus. Asuntolainan koron, marginaalin ja todellisen vuosikoron näet, kun vastaanotat lainatarjouksen pankiltasi. (Osuuspankki s.a.).

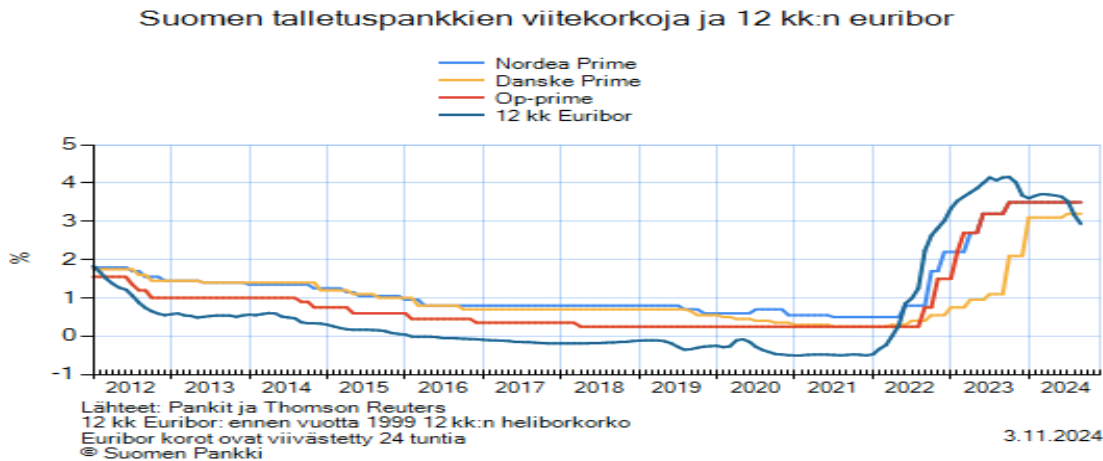
Viitekorkona asuntolainassa voidaan käyttää 3, 6 tai 12 kuukauden euriboria, kiinteää korkoa tai pankkien omia prime korkoja. Koron lisäksi lainan kustannuksia ovat lainanhoitokulut, jotka on huomioitu laskettaessa asuntolainan todellista vuosikorkoa. (Osuuspankki s.a.)

Euribor koroissa koron nimi kertoo ajanjakson, jonka lainan korko pysyy samana. Euribor korot no-
 teerataan päivittäin kello 12 Suomen aikaa. Korontarkistuspäivänä alkaa uusi korkojakso. Uusi k-
 konaiskorko koostuu marginaalista sekä koronmääräytymispäivän mukaisesta viitekoron arvosta.
 Koronmääräytymispäivä on korontarkistuspäivää edeltävä pankkipäivä. (Osuuspankki s.a.)

Kiinteä korko tarkoittaa sitä, että asuntolainan korko pysyy samana koko sovitun kiinteän korkojak-
 son ajan. Esimerkiksi S-Pankki tarjoaa asuntolainaan kiinteän koron 5 tai 10 vuodeksi. Kiinteän
 korkojakson jälkeen laina jatkuu lainasopimuksessa sovitulla viitekorolla ja marginaalilla. Korkojak-
 son jälkeen on kuitenkin mahdollista sopia uusi kiinteän koron jakso. (S-Pankki s.a.)

Prime-korko on yksittäisen pankin oma viitekorko, jota muutetaan pankin hallinnollisella päätök-
 sellä. Prime-korkoon vaikuttavat yleinen korkotaso, inflaatio-odotukset sekä talouden näkymät.

Prime-korkojen kohdalla korkomarkkinan muutokset näkyvät viiveellä verrattuna esimerkiksi euribor korkoihin. (Ylä-Anttila 10.3.2023.) Kuva eri pankkien prime-koroista verrattuna 12 kuukauden euriboriin.



Kuva 5. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor (Suomen Pankki 3.11.2024b.)

4.3.2 Korkosuojaaminen

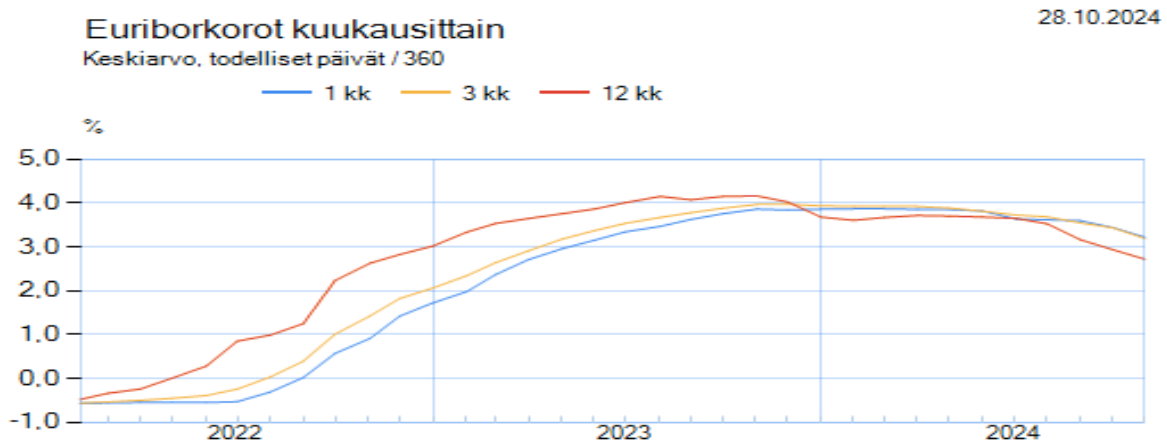
Asuntolainojen eri lyhennystavat ovat nousseet keskusteluun viime aikoina, kun korot ovat nousseet. Millään lyhennysvaihtoehdoilla ei pääse pakoon korkojen nousun tuomaa lisäkustannusta, mutta korkojen maksun ajoitus vaihtelee eri lyhennystavoissa, mikä näkyy kuukausierän suuruudessa tai laina-ajassa. Korkojen nousun vaikutuksilta voi suojautua ottamalla asuntolainaan kiinteän koron tai korkosuojan, kuten korkoputken tai korkokaton. Korkosuojalla voi varmistaa etukäteen paljonko korkoja tulee maksimissaan maksamaan, ja toisaalta kuinka suuri lainan kuukausierä voi enimmillään olla. (Nordea s.a.c)

Lainaan liitettävällä korkoputkella varmistetaan alaraja ja yläraja lainan kuukausierälle korkoputken voimassaoloajaksi. Korkoputken ansiosta lainan kuukausierä ei ylitä määriteltä ylärajaa, vaikka viitekorko nousisi yli korkokattotason, korkoputken lattiataso määrittää viitekoron vähimmäismäärän. Korkoputken suojausaika on 3, 4, 5, 7 tai 10 vuotta. Korkoputkilainan viitekorkona on joko 3, 6 tai 12 kuukauden euribor. (Nordea s.a.d.)

4.3.3 Asuntomarkkinoiden korkotilanne

Euroopan keskuspankki on laskenut ohjauskorkojaan jo vuoden 2024 aikana kolmesti, kesäkuussa, syyskuussa ja lokakuussa. Lokakuussa 12 kuukauden euribor viitekorko laski alimmilleen kahteen vuoteen, 2,548 prosenttiin. Hypon pääekonomisti Juho Keskinen uskoo että, markkinat odottavat eri euriborien laskevan seuraavan vuoden aikana noin kahteen prosenttiin. Suomen

Pankin neuvonantajan Markus Aaltosen mukaan korkojen lasku näkyy jo suomalaisille asuntovelallisille. Uusien nostettujen lainojen keskiporkko laski elokuun ja syyskuun aikana 0,5 prosenttiyksiköä. Aaltosen mukaan korkomuutos on suuri ja ostajien kiinnostus tulee lisääntymään etenkin, jos korot jatkavat ennusteiden mukaista laskua ja kuluttajien luottamus paranee entisestään. (Huotilainen & Tegelberg 31.10.2024.) Alla olevassa kuvassa euribor-korkojen kehitys vuosina 2022-2024. (Kuva 5.)



Kuva 6. Euriborkorot kuukausittain (Suomen Pankki 28.10.2024c.)

4.4 Ensiasunnon ostaminen

Andrei Koivumäki kirjoittaa kirjassaan, että oman kodin ostaminen on aina suuri asia, varsinkin, kun kyseessä on ensiasunto. Koivumäen mukaan oman kodin ostamisesta ei kannata ottaa liian suurta stressiä. Koivumäen mukaan kaikki ovat erilaisessa lähtötilanteessa säästämisen suhteen, joten ei kannata vertailla omaa lähtötilannettasi muihin vaan keskittyä itseensä. (Koivumäki 2020, 12)

Omistusasunto on sijoitus, jolla kerrytät varallisuuttasi. Vuokran maksamisen sijaan maksaisit siis asuntoa itsellesi etkä lyhentäisi toisen ihmisen lainaa. Oma taloudellinen tilanne on tärkeää kartoittaa ensiasuntoa ostettaessa, selvittämällä omat tulosi, menosi ja varallisuutesi saat selville paljonko voit käyttää rahaa asumiseen ja asunnon ostoon. (Danske Bank s.a.) Koivumäki (2020, 6) neuvoo etsimään kodin budjettia ja elämäntilannetta silmällä pitäen.

Asunto-osaketta eli esimerkiksi kerrostaloasuntoa ostettaessa tulee aina huomioida taloyhtiön omistaman rakennuksen tehtyihin ja tuleviin remontteihin, koska uudet remontit voivat tulla osakkeen omistajalle kalliiksi. Kalleimpia remontteja ovat esimerkiksi putkiremontti ja linjasaneeraus, kattoremontti, julkisivuremontit, parvekeremontti ja ikkunaremontti. (Koivumäki, 2020, 59)

Pääsääntöisesti asuntoa ostettaessa myyjän ja ostajan välissä toimii kiinteistönvälittäjä, jonka tulee hoitaa välitystyö ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen, ottaen huomioon sekä myyjän että ostajan edut. Välittäjillä on velvollisuus selvittää myytävän kohteen tiedot ja välittää kaikki olennaiset tiedot molemmille osapuolille, jotta nämä voivat tehdä päätöksen kaupan suhteen. (KKV s.a.) Näin ollen välittäjän tulee toimittaa kaikki tarpeelliset asiakirjat, josta käy ilmi esimerkiksi tulevat remontit ja muut taloyhtiön yhtiökokouksen päätökset, jotka selviävät isännöitsijäntodistuksesta.

Sampo Sammaliston ja Antti Asunmaan kirjassa viisas pääsee vähemmällä taloudessakin, suositellaan pitämään pankin lainatarjousta voimassa, jos harkitset asunnon ostamista. Näin voit tehdä tarjouksen nopealla aikataululla, kun sopiva asunto löytyy, koska lainaneuvotteluita voi joutua odottamaan jopa useamman viikon. (Sammalisto & Asunmaa 2021, 90.)

Sammaliston ja Asunmaan (2021, 90) mukaan asuntolainaprosessissa on tärkeä keskustella pankin kanssa vaaditusta käsirahasta ja tarvittavista vakuuksista. Jos säästöjä on enemmän kuin minimi vaatimus edellyttää, lainanottajan on harkittava, kuinka paljon omaa rahaa haluaa sijoittaa asuntoon ja kuinka suuren osan rahoituksesta kattaa lainalla. Velkavivun käyttö voi kuitenkin tuoda mukanaan korkoriskin, sillä korkojen noustessa lainan lyhennykset voivat nousta tuloihin nähden liian suuriksi.

Sammalisto ja Asunmaa neuvovat aina hakemaan tarjouksen lainaa varten useammasta eri pankista, mutta kuitenkin vähintään kolmesta eri pankista ja myös kertoa neuvottelun yhteydessä, että aikomuksesi on kilpailuttaa tarjouksia. Pankit pystyvät neuvottelemaan koroista, vakuusvaatimuksista ja laina-ajoista saadakseen uuden asiakkaan. Asuntolainojen kilpailutuksen kohteena ovat pääsääntöisesti lainan marginaali, laina-aika ja vaadittavat vakuudet. (Sammalisto & Asunmaa, 90)

Asunto-osaketta ostettaessa, asunnon velattomasta hinnasta, joka sisältää sekä myyntihinnan ja yhtiölainaosuuden, maksetaan 1,5 prosentin varainsiirtovero. Jos taloyhtiö sijaitsee valinnaisella vuokratontilla ja tonttiosuus päätetään lunastaa, maksettava varainsiirtovero on 3 prosenttia, sillä kyseessä on maa-alueen osto. (YIT s.a.)

4.5 Ensiasunto sijoituskohteena

Ensiasunto tarjoaa helpon aloituksen asuntosiioittamiseen, sillä esimerkiksi ulkomaille muutettaessa asunnon voi vuokrata tai pitää sen sijoituskohteena uuden kodin hankinnan yhteydessä. Hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitseva laadukas asunto voi olla myös järkevä sijoitusvalinta. (YIT. s.a.b.)

Asunnon ostaminen on usein nuorelle yksi järkevimmistä sijoituspäätöksistä, sillä se mahdollistaa varallisuuden kerryttämisen pakkosäästämisen kautta. Kasvavalla alueella sijaitsevan asunnon arvo todennäköisesti nousee ajan myötä. (Vuorensola 14.5.2023)

Uusi asunto on ensiasunnon ostajalle turvallinen vaihtoehto. Vaikka uudiskohteet ovat usein kalliimpia kuin vanhemmat asunnot, niiden etuna on, että sekä asunnon että taloyhtiön remontit ovat vasta kaukana tulevaisuudessa. Kun yllättävät remonttikulut eivät lisää asumiskustannuksia, henkilökohtaisen talouden hallinta on helpompaa ja vakaampaa. (YIT. s.a.b)

Seuraavaksi tarkastellaan mitä hyötyjä ensiasunnon ostamisen uudiskohteesta voi tarjota. Kahden vuoden asuminen asunnossa luo pohjan verovapaille tuloille. Kahden yhtäjaksoisen asumisvuoden jälkeen asunnon voi jättää vuokralle, jolloin vuokratuloista voi vähentää hoitovastikkeen ja rahoitusvastikkeen, joka samalla lyhentää yhtiölainaa. Näin vuokralainen maksaa yhtiölainan pois, ja asunto on 20 vuoden päästä velaton. Koska olet asunut asunnossa kaksi vuotta, myyntivoitto on verovapaata, ja verotuloista ei tarvitse todennäköisesti maksaa veroa, koska vastikkeet vähennetään vuokratulosta. Tämä mahdollistaa sekä 20 vuoden vuokratulojen, että asunnon arvonnousun hyödyntämisen ilman veroseuraamuksia. Mikäli kahden vuoden asumisvaatimusta ei täytettäisi, sekä myyntivoitto, että vuokratulojen osuus yhtiölainan lyhennyksistä olisivat verotettavia. (Vuorensola 14.5.2023)

4.6 ASP-säästäminen

Asuntosäästöpalkkiolakiin (1634/1992, ASP-laki) perustuva asuntosäästö ja tukijärjestelmä on tarkoitettu 18-39 vuotiaille ensimmäisen omistusasunnon hankkijoille. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP) on Suomen valtion tukema järjestelmä, joka perustuu asuntosäästöpalkkiolakiin. Se auttaa ensiasunnon ostajia säästämään asunnon hankintaa varten. Kun säästöjä on kertynyt riittävästi, on mahdollista saada ASP-laina asunnon oston. Valtiokonttori toimii neuvojana pankkien ja asunnonostajien suuntaan ASP-säädösten soveltamisessa. (Valtiokonttori s.a.)

ASP-korkotukilainalla on useita etuja, kuten veroton korko ja lisäkorko ASP-tilille kertyneille säästöille, sekä usein alhaisempi korko verrattuna muihin pankkien tarjoamiin ensiasuntolainoihin. Lisäksi valtio tarjoaa korkotukea ensimmäisen kymmenen lainavuoden ajan sekä maksuttoman valtiontakauksen. Korkotukea maksetaan, jos ASP-lainan korko ylittää 3,8 prosenttia, ja tuki kattaa 70 prosenttia ylimenevästä osasta. Pankki vähentää valtion maksaman korkotuen lainansaajan korkokustannuksista, ja valtiokonttori maksaa korkohyvityksen pankille kahdesti vuodessa pankin antamien lainatietojen perusteella. (Valtiokonttori s.a.)

ASP-säästämiseen liittyy vaatimuksia, kuten vähintään 10 prosentin omasäästöosuuden kerryttäminen asunnon hankintahinnasta. Säästöjä tulee kerryttää vähintään kahdeksana eri vuosineljänneksenä, joista kukin on kolme kuukautta pitkä. Vuosineljänneksien aikana tehtävien talletuksien on oltava vähintään 150 euroa ja enintään 4500 euroa. Säästöjä ei tarvitse kuitenkaan kerryttää peräkkäisinä vuosineljänneksinä, joten halutessaan voi pitää taukoa. ASP-säästämislle ei ole asetettu aikarajaa, joten säästämistä voi jatkaa niin kauan kuin tarve vaatii. (Valtiokonttori s.a.)

ASP-tilille maksetaan yhden prosentin vuotuista korkoa. Kun säästötavoite on saavutettu ja asunto ostettu, säästäjä saa lisäksi 2-4 prosentin lisäkoron. Ylimenevän säästöosuuden käytöstä voi sopia pankin kanssa. (Valtiokonttori s.a.)

Lainaa voi yksien hakiessa saada enintään 230 000 euroa Helsingissä, kun taas Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa on mahdollista saada 185 000 euroa. Turussa ja Tampereelle enintään 160 000 euroa ja muissa kunnissa laina summa tippuu 140 000 euroon. Mikäli kaksi henkilöä käyttää omat tai yhteisen ASP-tilinsä, voidaan korkotukilainaa myöntää 50 prosenttia enemmän. (S-pankki s.a.b.)

5 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmänä käytetään määrällistä tutkimusta eli kvantitatiivista. Kvantitatiivinen tutkimustapa käsittelee tietoa numeerisessa muodossa. Se tarkastelee tutkittavia tietoja numeroiden avulla ja pyrkii vastaamaan kysymyksiin, kuten kuinka moni, kuinka paljon ja kuinka usein. Määrällisessä tutkimuksessa aineisto esitetään numeroina tai laadullinen aineisto muunnetaan numeeriseksi. Tulokset esitetään esimerkiksi tunnuslukujen muodossa, ja niiden pohjalta selvitetään ja tulkitaan numerotieto sanallisesti, selvittäen, miten eri asiat liittyvät toisiinsa tai eroavat toisistaan. (Vilkkä 2007, 14.)

Tutkimusmenetelmää valitessa tulisi arvioida kaikki mahdolliset tiedonkeruumenetelmät ja valita omia tutkimuskysymyksiä ja tavoitteita parhaiten tukeva. (Saunders, M. Lewis, P. & Thornhill, A, 27)

Määrällistä tutkimusta tehdessä on yleistä, että vastaajien määrä on suuri. Vähimmäismääräksi suositellaan 100 henkilöä, mikäli tutkimuksessa käytetään tilastollisia menetelmiä. (Vilkkä 2017, 17.) Vaikka kysely ei ole sama kuin määrällinen tutkimus, se on yleinen tapa kerätä aineistoa kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Määrälliselle tutkimukselle on ominaista tiedon jäsentely ja mittaaminen, mittarien käyttö, sekä tiedon käsittely ja esittäminen numeroina. Lisäksi tutkimusprosessin ja tulosten odotetaan olevan objektiivisiä. (Vilkkä, 2017, 18)

Tutkimuksessa käytetään tiedonkeruuseen kyselylomaketta, joka lähetetään tutkimuksen kohdejoukolla sähköpostitse. Koska tutkimuksen kohteena ovat Haaga-Helian opiskelijat on kyselylomake mahdollista toimittaa sähköpostin välityksellä ja näin tavoittaa tarpeeksi suuri perusjoukko, joka mahdollistaa kvantitatiivisen tutkimuksen tekemisen.

Kysely on aineistonkeruumenetelmä, jossa kysymykset on standardoitu. Tämä tarkoittaa, että kaikilta vastaajilta tiedustellaan samoja asioita, samassa järjestyksessä ja samalla tavalla. Kyselyssä vastaaja lukee itse kysymykset ja vastaa niihin. (Vilkkä, 2017, 28)

5.1 Tutkimuksen toteutus

Tavoitteena oli saada tietoa korkojen laskun vaikutuksista Haaga-Helian liiketalouden opiskelijoiden ensiasunnon ostamista ajatellen, ja samalla selvittää mitkä muut tekijät vaikuttavat ostoaikeisiin. Kyselyssä pyrittiin myös selvittämään kokevatko opiskelijat omistusasumisen sijoittamisena ja kuinka hyvin he tuntevat korot ja niiden vaikutukset asuntolainan kustannuksiin.

Tutkimus toteutettiin webropol kyselylomakkeella sähköisesti, joka lähetettiin kohderyhmän 1000 opiskelijalle satunnaisesti. Kyselylomake luotiin niin, että se tukisi opinnäytetyön

tutkimusongelmaan vastaamista mahdollisimman hyvin. Ennen linkin lähettämistä opiskelijoille kyselytutkimuksen ja tutkimustiedotteen toimivuus tarkistettiin ja todettiin toimivaksi.

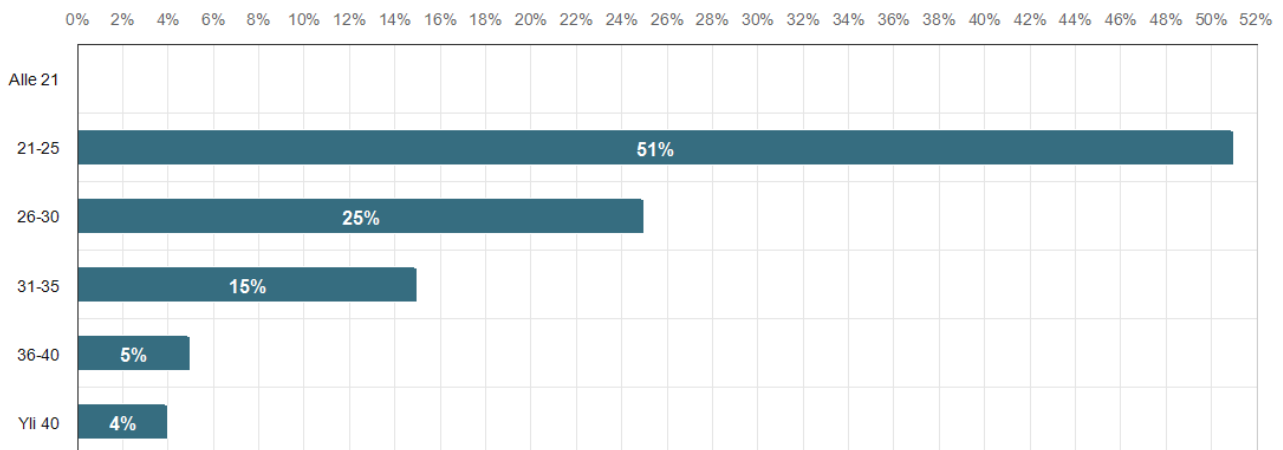
6 Tutkimuksen tulokset

Kyselylomake lähetettiin 1000 liiketalouden 2. ja 3. vuoden opiskelijalle 13.1.2025 ja vastausaikaa oli 31.1.2025 asti. Kyselylomakkeen vastaanottaneista 1000 kohderyhmän opiskelijasta kyselyyn vastasi 82 oppilasta, joten vastausprosentiksi tuli 8,2 prosenttia. Kyselyyn pääsi vastaamaan luetuaan tutkimustiedotteen ja antamalla suostumuksen tutkimukseen osallistumiseen.

6.1 Vastaajien taustatiedot

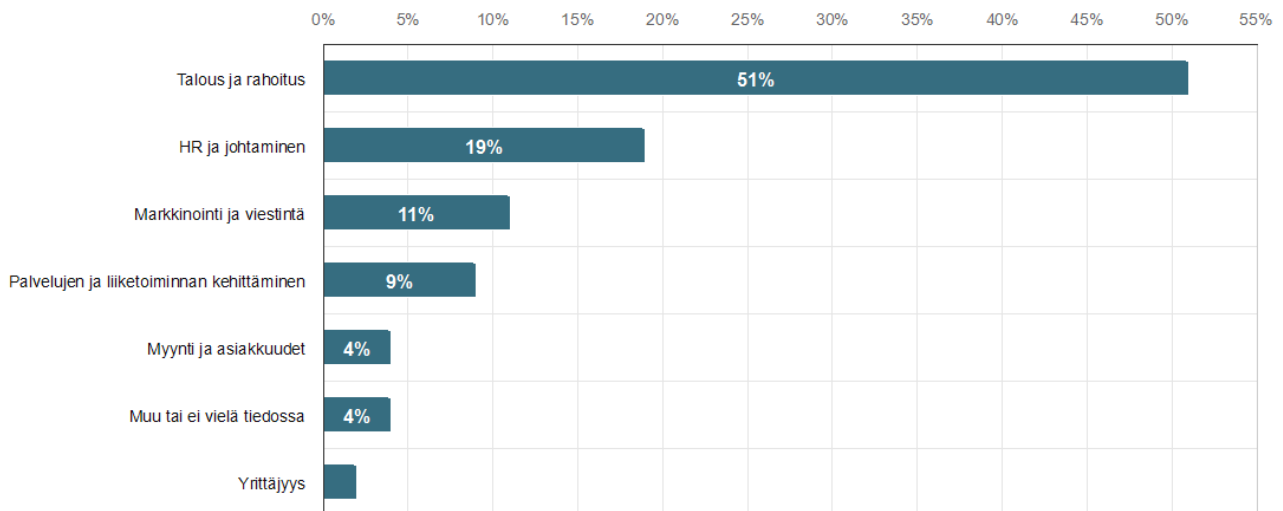
Kyselylomakkeen alkuun oli sijoitettu kysymyksiä, joilla saatiin selville vastaajien taustatietoja. Taustakysymyksillä selvitettiin vastaajien ikä, liiketalouden opiskelijan suuntautuminen, työtilanne sekä asumismuoto.

Kysymykseen vastasi 82 liiketalouden opiskelijaa, joista 51,2% oli iältään 21-25 vuotiaita, 25,6% vastaajista oli 26-30 vuotiaita, 14,6% oli 31-35 vuotiaita, 36-40 vuotiaita oli 4,9% ja yli 40 vuotiaita vastaajia 3,7%. (Kuva 7.)



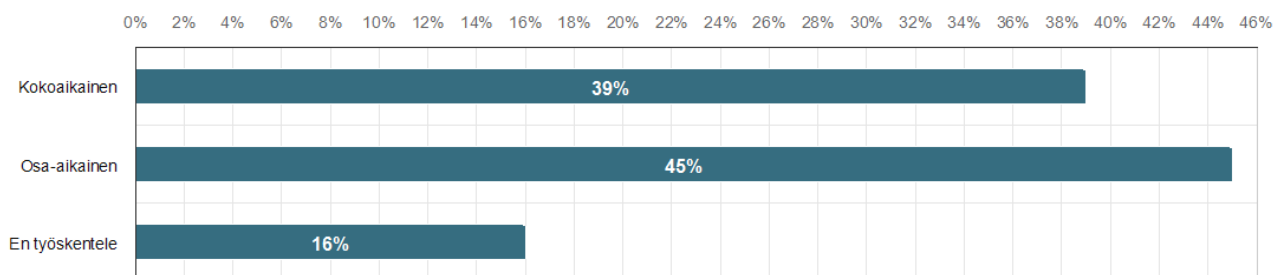
Kuva 7. Vastaajien ikäjakauma

Kuva 8 esittää Vastaajien suuntautumista. Vastaajista 51,2% oli talous ja rahoitus alan opiskelijoita, 19,5% HR ja johtamisen opiskelijoita, 11% markkinointi ja viestintä alan opiskelijoita, 8,5% palvelujen ja liiketoiminnan kehittämisen opiskelijoita, 3,7% myynti ja asiakkuudet, 3,7% vastaajista ei ollut vielä päättänyt suuntautumistaan ja 2,4 vastaajista valitsi suuntautumisekseen yrittäjyyden. (Kuva 8.)



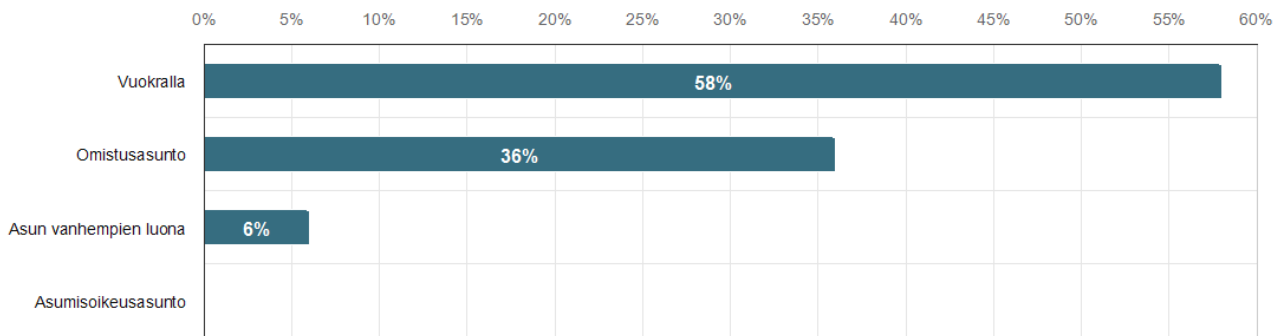
Kuva 8. Suuntautumisen jakauma

Kuva 9 esittää kuvaa vastaajien työtilannetta. Vastausvaihtoehtoja oli kolme, jotka olivat kokoaikainen työ, osa-aikainen työ ja en työskentele. Vastaajista 38,8% oli kokoaikaisesti työskenteleviä, 45% osa-aikaisesti ja 16,2% vastasivat etteivät työskentele ollenkaan. (Kuva 9.)



Kuva 9. Vastaajien työtilanne

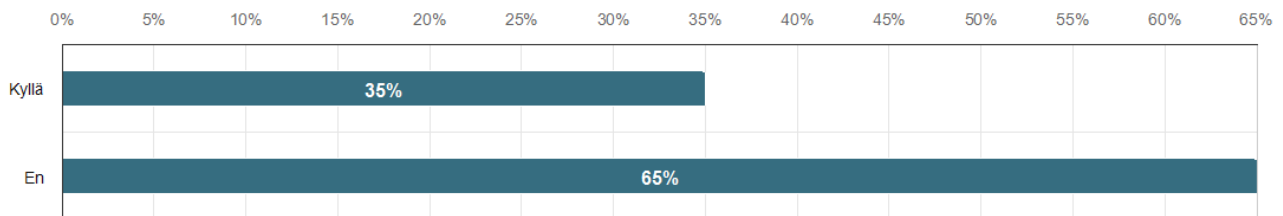
Kuva 10 esittää vastaajien asumismuotoja. Suurin osa vastaajista eli 58% asui vuokralla, 35,8% asui omistusasunnossa, 6,2% asui vielä vanhempiansa luona, mutta yksikään kyselyyn vastanneista ei asunut asumisoikeusasunnossa. (Kuva 10.)



Kuva 10. Vastaajien asumismuoto

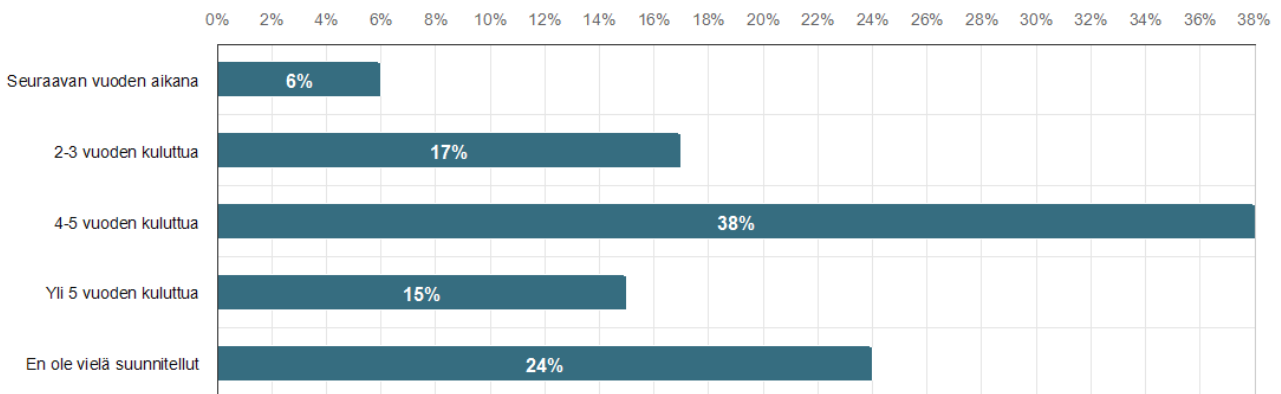
6.2 Opiskelijoiden tilanne ensiasunnon ostamisen suhteen

Taustatietojen perusteella oli tärkeä sisällyttää tutkimukseen myös jo ensiasunnon hankkineet opiskelijat, koska 82 vastaajasta 29 oli jo ostanut asunnon. Kuva 11 esittää ovatko opiskelijat jo hankkineet ensiasuntoa, mikäli he vastasivat kyllä he eivät päässeet vastaamaan seuraavaan kysymykseen, jossa kysyttiin ovatko opiskelijat suunnitelleet ensiasunnon ostamista lähitulevaisuudessa. Vastaajista 64,6% ei ollut vielä hankkinut ensiasuntoa, 35,4% oli hankkinut jo ensiasunnon. (Kuva 11.)



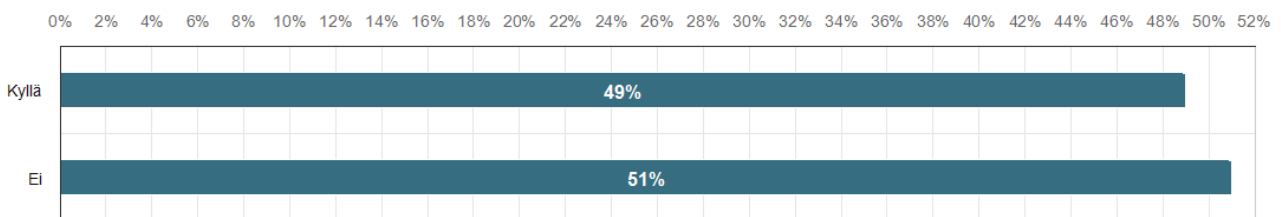
Kuva 11. Oletko vielä ostanut ensiasuntoa?

Kuva 12 esittää vastaajien suunnitelmia ensiasunnon hankkimisesta lähitulevaisuudessa. Seuraavan vuoden aikana vastaajista 5,7% harkitsi ostavansa ensiasunnon, 17% vastaajista vastasi 2-3 vuoden kuluttua, 37,7 vastaajista ja samalla selkeästi suurin joukko vastasi 4-5 vuoden kuluttua, 15,1% vastasi yli 5 vuoden kuluttua ja loput 24,5% ei olleet vielä suunnitelleet ensiasunnon ostamista. (Kuva 12.)



Kuva 12. Oletko suunnitellut ensiasunnon ostamista lähitulevaisuudessa?

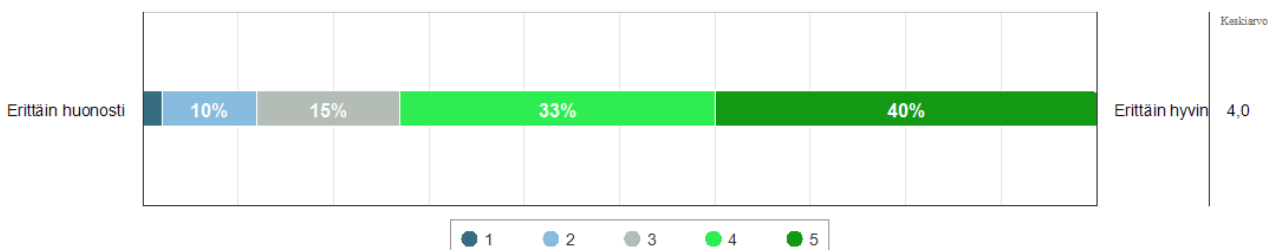
Kuvan 13 jakauma kertoo opiskelijoiden säästämisestä ensiasunnon ostamiseen. Kysyttiin opiskelijoilta, onko heillä ollut ASP-tili. 49,4% prosenttia vastasi kyllä ja loput 50,6 prosenttia ei. (Kuva 13.)



Kuva 13. Onko tai oliko sinulla ASP-säästötili?

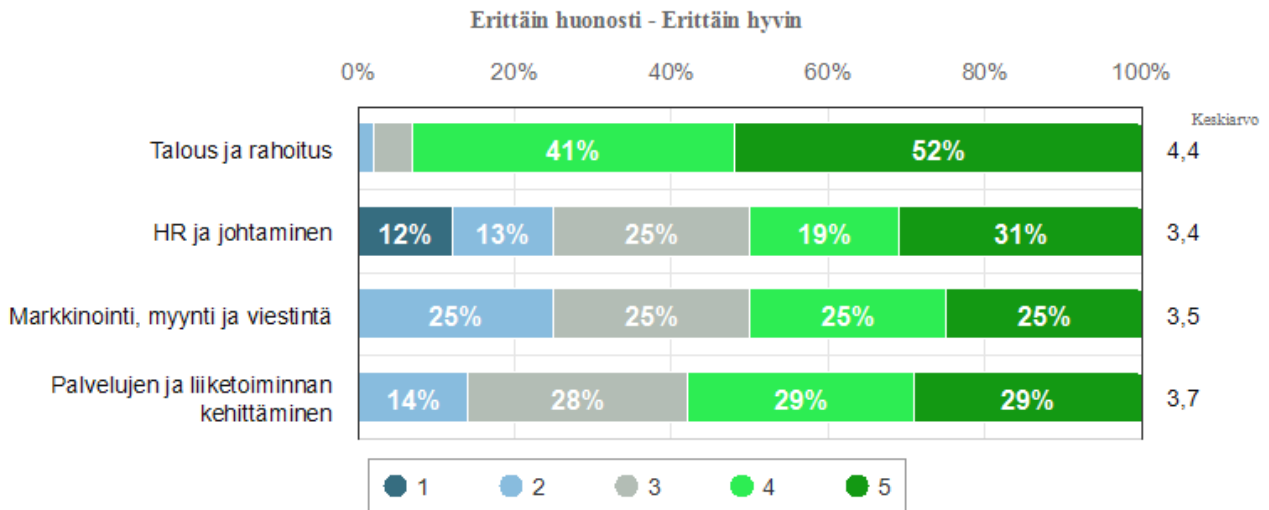
6.3 Kuinka opiskelijat tiedostavat korkojen vaikutukset asuntolainoihin

Vastaajilta kysyttiin kuinka hyvin he tiedostavat asuntolainojen korkojen vaikutukset asuntolainan kustannuksiin. Vastausvaihdot mitattiin viisiportaisella likert asteikolla. 1 tarkoittaa erittäin huonosti ja 5 erittäin hyvin.



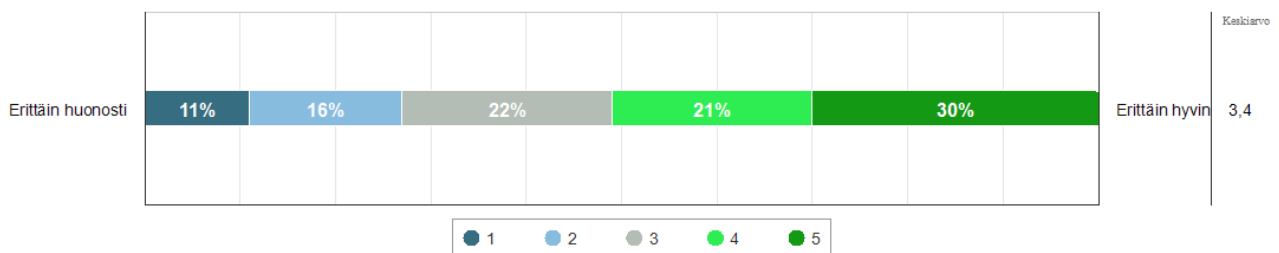
Kuva 14. Tiedätkö, miten asuntolainojen korot vaikuttavat lainan kustannuksiin?

Kuva 15 esittää suuntautumisittain vastaajien tietämyksen korkojen vaikutuksista asuntolainan kustannuksiin, tässä selkeästi talous ja rahoitus alan opiskelijat olivat erittäin hyvin tietoisia korkojen vaikutuksista asuntolainan kustannuksiin verrattuna muihin. (Kuva 15.)



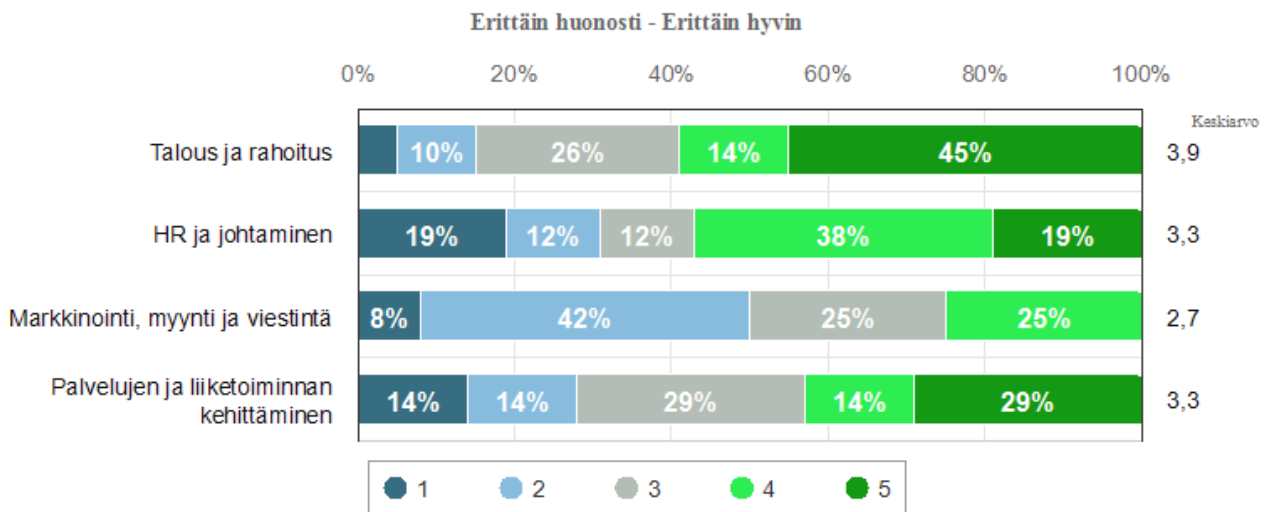
Kuva 15. Korkojen vaikutukset asuntolainan kustannuksiin suuntautumisittain.

Kuva 16 esittää, kuinka hyvin vastaajat tiedostavat asuntolainojen tämän hetken korkotason. Vastaajista 11% vastasi, että erittäin huonosti, 15,9% vastasi melko huonosti, 21,9% kohtalaisesti, 20,7% vastasi melko hyvin ja loput 30,5% erittäin hyvin. (Kuva 16.)



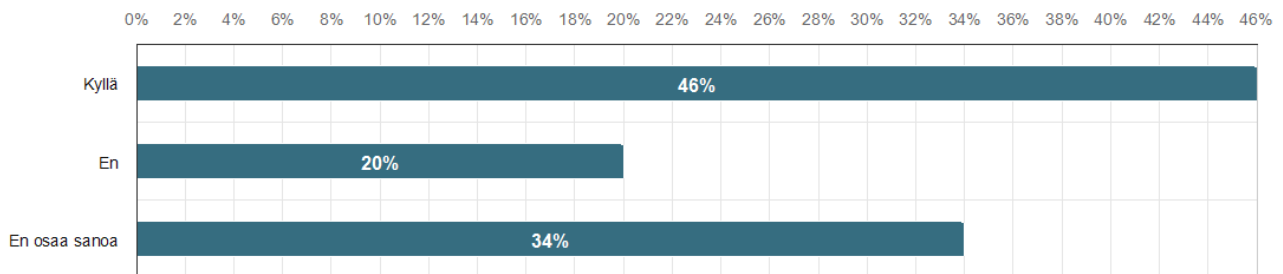
Kuva 16. Kuinka hyvin tiedät asuntolainojen tämän hetken korkotason?

Kuva 17 esittää suuntautumisittain vastaajien tietämyksen asuntolainojen tämän hetken korkotasosta.



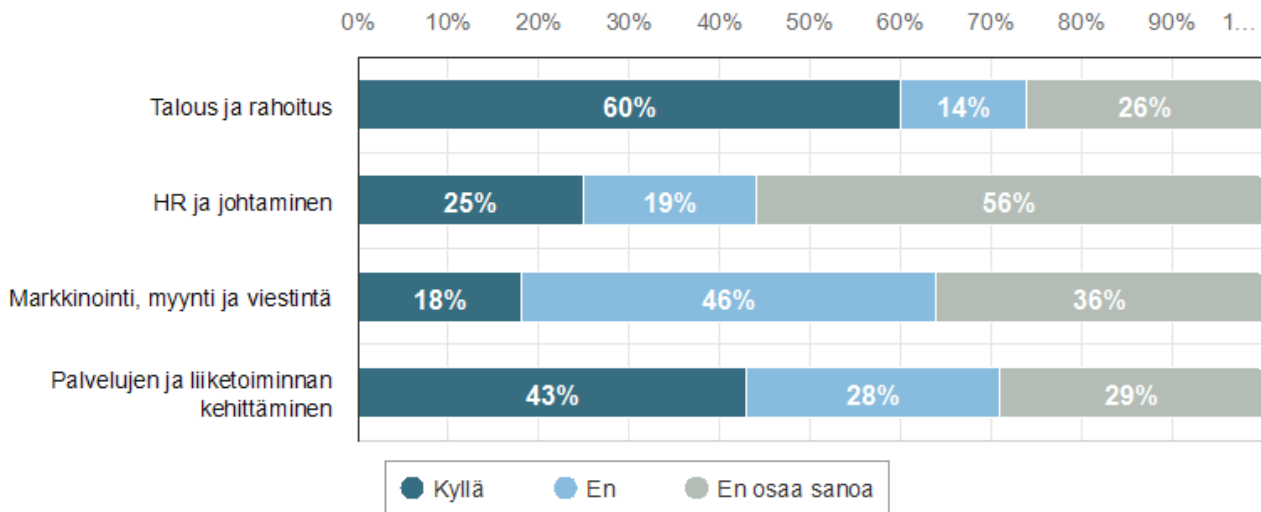
Kuva 17. Kuinka hyvin tiedät asuntolainojen tämän hetken korkotason, vastaukset suuntautumisittain.

Seuraavassa kuvassa 18 esitetään vastaajien tuntemukset korkojen laskun jatkumisen suhteen. 45,7% vastasi uskovansa korkojen laskun jatkumiseen, 19,7% vastaajista ei uskonut korkojen laskun jatkuvan ja 34,6% vastaajista valitsi vastausvaihtoehdon en osaa sanoa. (Kuva 18.)



Kuva 18. Uskotko korkojen laskun jatkuvan?

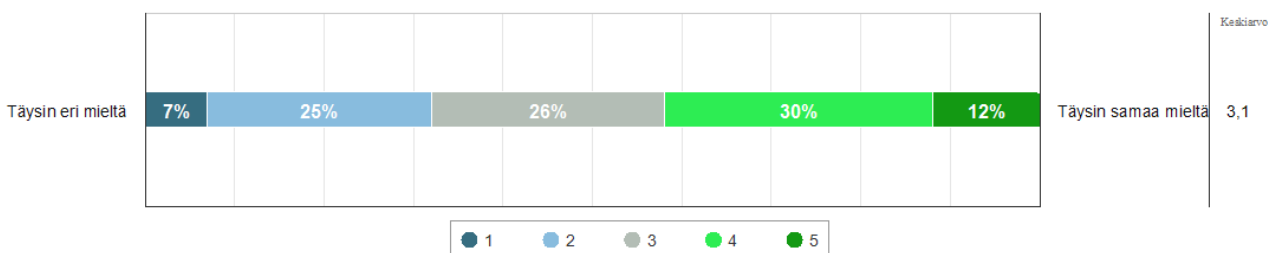
Kuva 19 esittää suuntautumisittain uskomukset korkojen laskun jatkumisesta. Tässä talous ja rahoitus alan opiskelijoista 60% uskoi korkojen laskun jatkuvan. Muut olivat hieman epäuskoisempia korkojen laskun jatkumisen suhteen palvelujen ja liiketoiminnan kehittämisen opiskelijoista 43% uskoi korkojen laskun jatkuvan, HR ja johtamisen opiskelijoista vain 25% uskoi korkojen laskun jatkumiseen sekä markkinointi, myynti ja viestintä alan opiskelijoista ainoastaan 18% uskoin korkojen laskun jatkuvan.



Kuva 19. suuntautumisittain uskomukset korkojen laskun jatkumisesta.

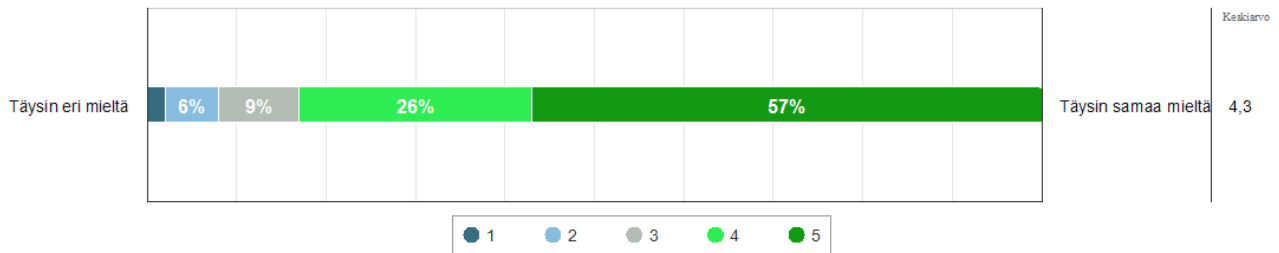
6.4 Omistusasuminen ja asunnon hankintaan vaikuttavat tekijät

Kuva 20 esittää vastaajien suhtautumista omistusasumisesta ja vuokra-asumisesta. Kysyttiin vastaajilta kokevatko he vuokra-asumisen olevan omistusasumista riskittömämpää taloudellisesti. Vastaajista 7,4% oli täysin eri mieltä ja kokivat ettei vuokra-asuminen ole taloudellisesti riskittömämpää kuin omistusasuminen. 24,7% vastaajista olivat eri mieltä, 25,9% vastaajista vastasi etteivät osaa sanoa onko vuokra-asuminen pienempi riski taloudellisesti kuin omistusasuminen. 29,6% vastaajista vastasi olevansa samaa mieltä ja 12,4% täysin samaa mieltä. (Kuva 20.)



Kuva 20. Koetko, että vuokra-asuminen on omistusasumista riskittömämpää taloudellisesti.

Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin kokevatko he omistusasunnon ostamisen sijoituksena. 2,5% vastaajista oli täysin eri mieltä, 6,2% eri mieltä, 8,6% vastaajista ei ollut eri eikä samaa mieltä, 25,9% vastaajista oli sitä mieltä, että kokevat omistusasunnon ostamisen sijoituksena ja suurin joukko eli 56,8% vastaajista oli täysin samaa mieltä. (Kuva 21.)

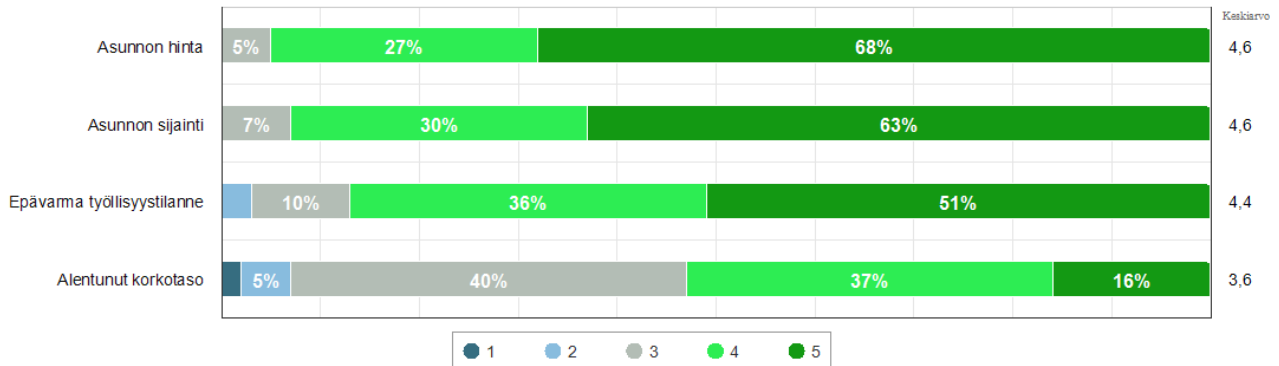


Kuva 21. Koetko omistusasunnon ostamisen sijoituksena.

Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin mitkä tekijät ovat heidän mielestään tärkeitä ensiasuntoa hankittaessa. Vaihtoehtoja olivat asunnon hinta, asunnon sijainti, epävarma työllisyystilanne ja alentunut korkotas.

Vastausvaihtoehdot olivat 1= ei lainkaan tärkeä, 2= ei tärkeä, 3= ei tärkeä muttei merkityksetönkään, 4= tärkeä, 5= erittäin tärkeä.

Vastausten keskiarvoa tarkastellessa tärkeimpinä tekijöinä pidettiin asunnon sijaintia 4,6 sekä asunnon hintaa 4,6. Näistä vaihtoehtoista vähiten tärkeä tekijä ensiasuntoa hankittaessa oli vastaajien mukaan alentunut korkotas 3,6. (Kuva 22.)



Kuva 22. Kuinka tärkeitä seuraavat tekijät ovat ensiasuntoa hankittaessa?

Kyselyn loppuun oli jätetty avoin kysymys, johon vastaajat pystyivät omin sanoin kertomaan mitkä muut tekijät ovat tärkeitä ensiasuntoa ostettaessa. Vastauksia tähän jätettiin 33 ja selkeästi vastaajat kokivat tärkeimmiksi tekijöiksi asunnon kunnan, koon ja iän. Vastauksista nousi myös esille, että vastaajat kokivat, että oma taloudellinen tila tulee olla vakaalla pohjalla ensiasuntoa hankittaessa.

7 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä osassa käsitellään tutkimuksen tutkimustuloksia ja esitetään johtopäätöksiä tulosten pohjalta. Tutkimusongelmaan pyritään antamaan vastaus ja tutkimustuloksia tarkastellaan pää ja ala-ongelmia hyväksikäyttäen. Lopuksi arvioin myös omaa työskentelyäni tässä opinnäytetyö prosessissa.

7.1 Yhteenveto

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää korkojen laskun vaikutuksia Haaga-Helian opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeisiin. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että korkotason muutokset vaikuttavat ensiasunnon osto suunnittelevien opiskelijoiden päätöksentekoon, mutta niiden merkitys ei ole yhtä suuri kuin esimerkiksi asunnon sijainnilla tai hinnalla.

Valtaosa vastaajista, 64,6%, ei ollut vielä hankkinut ensiasuntoa, mutta 35,4% oli jo tehnyt sen. Niistä vastaajista, jotka eivät olleet vielä ostaneet ensiasuntoa, suurin osa suunnitteli asunnon hankintaa vasta pidemmän ajan kuluessa, 37% vastaajista ilmoitti suunnittelevansa ensiasunnon hankintaa vasta 4-5 vuoden kuluttua. Tämä viittaa siihen, että opiskelijat eivät koe kiireellistä tarvetta hankkia asuntoa lähitulevaisuudessa, mikä saattaa johtua heidän elämäntilanteestaan, taloudellisista resursseista tai markkinatilanteen epävarmuudesta.

Korkojen laskun vaikutus ensiasunnon hankintasuunnitelmiin jakoi vastaajien mielipiteitä. Suurin osa vastaajista eli 45,7% uskoi korkojen laskun jatkuvan, mutta merkittävä joukko 34,6% ei osannut arvioida tilannetta. Tämä kertoo siitä, että opiskelijoilla ei välttämättä ole tarkkaa käsitystä korkotason kehityksestä tai sen vaikutuksista heidän asuntomarkkinapäätöksiinsä. Korkotason tuntemus vaihteli, sillä vain 30,5% vastaajista ilmoitti tuntevänsa korkotason erittäin hyvin, kun taas 11% arvioi tuntevänsa sen erittäin huonosti.

Kun opiskelijoilta kysyttiin, mitkä tekijät ovat tärkeimpiä ensiasunnon hankinnassa, asunnon sijainti ja hinta nousivat selkeästi keskeisimmiksi tekijöiksi, molempien keskiarvon ollessa 4,6. Alentunut korkotaso sai selvästi alhaisemman painoarvon 3,6. Tämä osoittaa, että vaikka korkotason muutokset ovat tärkeitä, ne eivät ole opiskelijoiden ensisijaisia kriteerejä asunnon hankinnassa.

Taloudelliset näkökulmat olivat myös keskeisiä opiskelijoiden vastauksissa. Vastaajat korostivat, että oma taloudellinen tilanne tulee olla vakaalla pohjalla ennen asunnon hankintaa. Tämä näkyy myös siinä, että 49,4% vastaajista oli avannut ASP-tilin, mikä kertoo heidän pyrkimyksistään säästää asuntoa varten. Toisaalta 50,6% vastaajista ei ollut ASP-tiliä, mikä voi viitata joko kiinnostuksen puutteeseen tai tietoisuuden puutteeseen säästömahdollisuuksista.

Kyselyn tulokset osoittavat, että suuri osa vastaajista piti asunnon hankintaa sijoituksena, 58% vastaajista oli täysin samaa mieltä siitä, että omistusasunto on sijoitus, mikä kertoo siitä, että vastaajat näkevät asunnon pitkän aikavälin hankintana, joka voi tuottaa taloudellista hyötyä tulevaisuudessa.

Loppuun vielä kyselyn avoimen kysymyksen yhteenveto, jossa kysyttiin vastaajilta mitkä muut tekijät ovat tärkeitä ensiasunnon ostamisessa. Vastauksia saatiin 33 omin sanoin kirjoitettuna. Useimmat vastaajat painottivat asunnon kuntoa, kokoa ja ikää keskeisinä ostopäätökseen vaikuttavina tekijöinä. Esimerkiksi remonttistoria ja tulevat korjaukset koettiin tärkeiksi, sillä ne voivat vaikuttaa asunnon kustannuksiin pitkällä aikavälillä. Myös asunnon pohjaratkaisu mainittiin ja mahdollisuus remontoida asunto.

Taloudelliset tekijät olivat vastaajien mukaan merkittävässä roolissa. Moni korosti vakaiden tulojen, säästöjen ja hyvän taloudellisen tilanteen tärkeyttä ennen asunnon ostamista. Lisäksi vastaajat mainitsivat varainsiirtoveron, yhtiövastikkeen kohtuullisuuden ja korkosuojauksen huomioimisen tärkeinä tekijöinä. Taloyhtiön taloudellinen tila ja tulevat suuret remontit, kuten putkiremontti, olivat myös vastaajien mielestä tärkeässä asemassa.

Hyvät kulkuyhteydet, alueen palvelut ja asuinalueen maine olivat vastaajien mukaan merkityksellisiä. Lisäksi mainittiin, että lähiympäristö, naapurusto, ja alueen kasvuodotukset vaikuttavat päätöksentekoon. Elämäntilannetta korostettiin myös, kuten parisuhdetilanne, perheen perustaminen ja työllisyystilanne.

Yhteenvetona voidaan todeta, että korkojen laskulla on vaikutusta opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikaisiin, mutta se ei ole yksinään merkittävä tekijä. Opiskelijoiden päätöksenteossa korostuvat ensisijaisesti asunnon sijainti, hinta ja heidän oma taloudellinen tilanteensa. Näiden lisäksi epävarmuus työllistymisestä ja markkinatilanteesta voivat lykätä asunnon hankintaa.

Talous ja rahoitus alan opiskelijat olivat selkeästi enemmän tietoisia korkojen vaikutuksista ja korkotasojen nykytilasta kuin muiden suuntautumisen opiskelijat.

7.2 Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys

Tutkimuksen pätevyydellä tarkoitetaan käytettävän tutkimusmenetelmän tai mittarin valmiutta mitata sitä, mitä tutkimuksessa pyritään mitata, jotta ei tutkimuksessa synny virheitä ja tutkittavat vastaavat kysymyksiin tutkijan oletuksen mukaisesti. Virheellisiä tuloksia voi syntyä, mikäli tutkittavat eivät täysin ymmärrä mitä kysymyksellä tarkoitetaan tai haetaan. Tarkasti valitut käsitteet, perusjoukko ja muuttujat tulee huomioida jo suunnittelu vaiheessa, tutkimuksen validiuden varmistamiseksi. (Vilka 2021)

Tutkimuksen luotettavuus eli tulosten tarkkuus tarkoittaa mittauksen kykyä jättää sattumanvaraisuus pois tuloksista sekä mittaustulosten toistettavuutta. Mittaustulosten toistettavuus tarkoittaa, samaa mittaustulosta tutkijasta riippumatta, mikäli mittaus toistetaan saman henkilön kohdalla, tulisi tulos olla aina sama. (Vilka 2021)

7.3 Jatkotutkimusehdotukset

Jatkotutkimus ehdotuksena nostaisin esille mahdollisena tutkimuksena opiskelijoiden taloudellinen tietämys asuntolainoihin ja korkotasoon liittyen. Tutkimus osoitti, että opiskelijoiden korkotason tuntemus oli vaihtelevaa ja jatkotutkimus voisi selvittää tarkemmin, miten tietämyksen lisääminen asuntolainaan ja korkoihin liittyen voisi tukea opiskelijoiden päätöksentekoa. Myös se fakta, että suurimpina tekijöinä koettiin sijainti ja hinta, vaikka korkotasot myös usein määräävät asuntomarkkinoiden hintatason eivät vastaajat kokeneet korkojen laskua silti merkittävän tärkeäksi tekijäksi.

Myös voisi olla aiheellista tutkia samaa aihetta eli korkotason vaikutusta ensiasunnon tai asunnon ostoon muutaman vuoden kuluttua, mikäli korot ovat laskeneet ja asettuneet Euroopan keskuspankin tavoittelemana 2 prosenttiin.

7.4 Oman oppimisen arviointi

Kesällä 2024 osallistuin Haaga-Helian järjestämälle opinnäytetyöleirille, jossa päästiin tutustumaan opinnäytetyöprosessiin tarkemmin, ja kurssin aikana aloin miettimään aihetta opinnäytetyölleni. Aiheen valinta oli melko selkeä heti minulle, koska olin juuri alku kesästä ostanut ensiasunnon ja sijoitus tarkoitukseen nimenomaan. En kuitenkaan itse tiennyt vielä asunnon ostamisesta, korkojen vaihtelujen vaikutuksista joten asuntokauppojen jälkeen ajattelin, että ehkä minun ei olisi vielä kannattanut ostaa asuntoa, korot olivat korkealla ja asunto oli uusi, mutta taloyhtiön asiat eivät olleet kovin hyvät, koska rakennuttaja meni konkurssiin ennen kuin kerrostalo saatiin valmiiksi, joten jo valmiiksi melko korkeat lainanhoito kulut ja siihen päälle vielä asunto-osake yhtiö joutui ottamaan yhtiölainaa, joka tuli tietysti maksettavaksi meille osakkaille. Tämän johdosta halusinkin tutkia aihetta ja mahdollisesti tuottaa opiskelijoille tietoa, mitä tulisi ottaa huomioon ensiasuntoa ostaessa ja mitkä asiat voivat vaikuttaa omaan taloudelliseen tilanteeseen, kuten maailmantilanne, oma taloudellinen tilanne, huono työllisyystilanne, koska monen kohdalla asunnon ostaminen syö suuren osan säästöistä ja mikäli kulut nousevat ja oma talous ei kestä voi joutua taloudellisesti hankalaan tilanteeseen.

Käytettyjä lähteitä olen tarkkaillut lähdekriittisesti ja aiheen ajankohtaisuuden vuoksi sain seurata viikoittain ja välillä päivittäin uutisia, koska tuntui, että korkoja laskettiin jatkuvasti ja maailmalla tapahtui todella paljon tämän opinnäytetyöprosessin aikana sellaisia asioita, jotka vaikuttavat Euroopan talouteen, Suomen talouteen ja yksittäisten ihmisten talouteen.

Haasteena koin, että välillä työskentelin todella paljon mutta oli vaikea edetä työn suhteen ja sain vain muutaman rivin tekstiä aikaiseksi, vaikka saatoin olla koneen äärellä koko päivän. Myös oman työn ja opinnäytetyön tekeminen toi omat haasteensa jaksamisen suhteen. Opinnäytetyö oli todella opettavainen kokemus, mutta olisi ollut mielestäni hyvä, että esimerkiksi webropolin käyttöä olisi jo harjoiteltu enemmän ennen opinnäytetyöprosessin aloittamista, kyselylomakkeen tekeminen olisi mahdollisesti ollut helpompaa, kun olisi tiennyt kuinka se toimii heti opinnäytetyötä aloittaessa ja luulen, että se olisi hieman myös muuttanut oman kyselylomakkeeni rakennetta. Mutta kokonaisuudessa olen tyytyväinen työni tulokseen ja varsinkin tietoperusta osio avaa hyvin lukijalle mitkä eri asiat vaikuttavat korkoihin sekä asuntomarkkinoihin ja mitä tulee ottaa huomioon, kun alkaa mietti-
mään ensiasunnon ostamista.

Lähteet

Danske Bank. 6.9.2024. Asuntomarkkinakatsaus: Käännös asuntomarkkinoilla vihdoinkin käsillä. Luettavissa: <https://danskebank.com/fi/uutiset/uutisarkisto/press-releases/2024/06092024>. Luettu: 10.11.2024.

Danske Bank. s.a. Ensiasunnon ostajan opas. Luettavissa: <https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/ensiasunto#accordion-1-item-0>. Luettu: 7.11.2024.

Euroopan keskuspankki 13.9.2024a. Mitä viitekorot ovat? Luettavissa: https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/benchmark_rates_qa.fi.html. Luettu: 17.11.2024.

Euroopan keskuspankki 1.1.2023a. Hyvä tietää EKP:stä. Luettavissa: https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/five_things.fi.html. Luettu: 17.11.2024.

Herrala, O. 30.12.2024. Kuluttaja ei oikein jaksa uskoa parempaan: arviot jo ”hyvin matalaa tasoa”. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/kuluttaja-ei-oikein-jaksa-uskoa-parempaan-arviot-jo-hyvin-matalaa-tasoa/d48b16c2-43fc-43ea-88e0-0c867f7d0af2>. Luettu: 2.1.2025.

Huotilainen, H. & Tegelberg, V. 31.10.2024. Asuntovelallisille mukava tieto euriboreista. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntovelallisille-mukava-tieto-euriboreista-paaanalyttikko-varoittaa-matalien-korkojen-haikailusta-kova-hinta/8aa0aa12-7ef3-451a-8481-ea1e9ace4bd7>. Luettu: 20.11.2024.

Incoronato, K. 7.12.2024. Emmanuel Macron heitti avoimen haasteen Marine Le Penille. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/emmanuel-macron-heitti-avoimen-haasteen-marine-le-penille-pelissa-on-nyt-koko-euron-tulevaisuus/87b7f911-017e-43d8-ad97-883187f4a7da>. Luettu: 9.12.2024.

Incoronato, K. 17.1.2025. Tulossa EU:n kuolema ja kaksinkertainen kriisi? Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/tulossa-eun-kuolema-ja-kaksinkertainen-kriisi-kaksi-tunnettua-ekonomistia-varoittaa-donald-trumpista-ja-elon-muskista/887977c7-fc74-4273-bfc7-8bdfb8e59cd>. Luettu: 20.1.2025

Kangassalo, P. 30.12.2024. Kuluttajien luottamus heikkeni entisestään joulukuussa. Luettavissa: <https://stat.fi/fi/uutinen/kuluttajien-luottamus-heikkeni-entisestaan-joulukuussa>. Luettu: 10.1.2025

Kestilä, L. 1.10.2024. Korkeakouluopiskelijoiden toimeentulovaikkeudet ovat lisääntyneet. Luettavissa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/70549684/korkeakouluopiskelijoiden-toimeentulovaikkeudet-ovat>

[lisaantyneet-jo-viidenneksella-toimeentulo-niukkaa?publisherId=69817778&lang=fi](#). Luettu: 10.11.2024

Kilpailu ja kuluttajavirasto, KKV. s.a. Kiinteistövälittäjän vastuu. Luettavissa: <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/kiinteistonvalitys/kiinteistonvalittajan-vastuu/>. Luettu: 3.11.2024.

Koivumäki, A. 2020. Neliöt liikkuu, kodin ostajan opas. Otava. Helsinki. E-kirja. Luettu: 15.11.2024.

Kostiainen, J. 19.6.2024. Mikä on paras lyhennystapa asuntolainalle? Luettavissa: <https://corporate.nordea.com/article/93894/mikae-on-paras-lyhennystapa-asuntolainalle>. Luettu: 13.11.2024.

Nordea. s.a.a Asuntolainan viitekorot ja asuntokauppa. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloiasiakkaat/korot.html>. Luettu: 15.11.2024.

Nordea. s.a.b. Asuntolainan korko. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloiasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-korko.html>. Luettu: 8.11.2024.

Nordea. s.a.c. Korkoputki. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloiasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkoputki.html>. Luettu: 12.11.2024.

Nordea. s.a.d. Korkokatto. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloiasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkokatto.html>. Luettu: 12.11.2024.

Osuuspankki. s.a. Euribor ja muut viitekorot. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloiasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>. Luettu: 12.11.2024.

Pajala, J. 18.10.2024. Asuntolainahakemuksissa iso kasvu. Luettavissa: <https://www.nordea.com/fi/media/2024-10-18/asuntolainahakemuksissa-iso-kasvu-liikkeella-ovat-erityisesti-asunonvaihtajat-ja-ensiasunnon-ostajat>. Luettu: 18.11.2024.

Parviala, A. 13.8.2024. Suomen Työttömyys on EU:n synkimpiä. Luettavissa: <https://yle.fi/a/74-20104627>. Luettu: 9.12.2024

POP Pankki. 17.5.2022. Lainan korot, mitä eri korkotermit tarkoittavat. Luettavissa: <https://www.poppankki.fi/blogi/mita-eri-korkotermit-tarkoittavat>. Luettu: 8.11.2024.

Rahiala, F. 17.5.2024. Suomen taloudessa näkyy nyt merkkejä paremmasta. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/suomen-taloudessa-nakyy-nyt-merkkeja-paremmasta-nordean-juho-kostiainen-listaa-tarkeimmat/6085736b-4cab-4ab3-b427-76cd89288c6b>. Luettu: 20.11.2024.

Raeste, J-P. 4.12.2024. Asuntomarkkinoille povataan hintojen nousua. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000010878575.html>. Luettu: 5.1.2025.

- Raijas, A. & Ranta, M. 12.1.2025. Talousosaaminen on keskeinen kansantaito. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/talousosaaminen-on-keskeinen-kansalaistaito-suomalaiset-kuuluvat-osaamisessa-keskikastiin/7571a2aa-c04c-41d2-93a0-7a4c83d01329>. Luettu 12.1.2025.
- Rehn, O. 3.9.2024. Euroalueen talouskasvu on virkoamassa. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/globalassets/bof/fi/ajankohtaista/puheet/2024/2024-09-03-rehn_budjettiriihi-slides.pdf. Luettu: 15.12.2024
- Sailaranta, T. 5.15.2024. EKP varpaillaan? Näin Ranskan tilanne voi vaikuttaa korkoihin. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/ekp-varpaillaan-nain-ranskan-tilanne-voi-vaikuttaa-korkoihin/8fbeb203-e143-4c91-bb5d-21f557d72904>. Luettu: 9.12.2024.
- Sajari, P. 4.12.2024. Historiallinen päätös: Ranskan hallitus kaatui. Luettavissa: <https://www.hs.fi/maailma/art-2000010880808.html>. Luettu: 9.12.2024.
- Sammalisto, S. & Asunmaa, A. 2021. Viisas pääsee vähemmällä taloudessakin. Kauppakamari. Helsinki. E-kirja. Luettu: 10.11.2024.
- Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A. 2012. Research methods for business students. Pearson Education Limited. Harlow, Essex, England. E-kirja. Luettu: 10.11.2024
- S-pankki. s.a.a Kiinteä korko. Luettavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat/asuntolaina/kiinteakorko/>. Luettu: 10.11.2024.
- S-pankki. s.a.b. ASP-LAINA. Luettavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat/asp-laina/>. Luettu: 21.11.2024.
- Suomen pankki. 2025. Euriborkorot päivittäin. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/. Luettu: 9.2.2025
- Suomen pankki. 2024a. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorkot_chrt_fi/. Luettu: 27.11.2024.
- Suomen Pankki 2024b. Euriborkorot kuukausittain. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/. Luettu: 27.10.2024.
- Valtiokonttori. s.a. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Luettavissa: https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen_asp-tiliin-liittyvat_muutokset. Luettu: 20.11.2024.

Verohallinto. 2023. Korkotulojen verotus. Luettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48890/korkotulojen-verotus2/>. Luettu: 7.11.2024.

Vilkka, H. 2007. Tutki ja mittaa, määrällisen tutkimuksen perusteet. Tammi. Helsinki. E-kirja. Luettu: 9.11.2024.

Vilkka, H. 2021. Tutki ja kehitä, PS-kustannus. Jyväskylä. E-Kirja. Luettu: 5.1.2025.

Vuorensola, M. 14.5.2023. Ensiasunnon ostaminen. Luettavissa: <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitus-artikkelit/ensiasunnon-ostaminen>. Luettu: 27.11.2024.

Ylä-Anttila, A. 10.3.2023. Korkonousu löi asetelman uusiksi. Luettavissa: <https://www.kauppa-lehti.fi/uutiset/korkonousu-loi-asetelman-uusiksi-pankit-kertovat-mika-on-prime-koron-merkitys-muuttuvassa-ymparistossa/43c428da-7ad9-4d7c-af7f-2036765b3417>. Luettu 10.12.2024.

YIT. s.a. Uuden asunnon varainsiirtovero. Luettavissa: <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-osto/rahoitus/varainsiirtovero>. Luettu: 27.11.2024.

Liitteet

Liite 1. Saatekirje

Hei Haaga-Helian opiskelija,

Teen opinnäytetyötä, jossa tutkitaan korkojen laskun vaikutuksia ensiasunnon ostoaikeisiin. Jokainen vastaus on tärkeä tutkimuksen kannalta, jotta tutkimuksesta saadaan tarpeeksi kattava.

Kysely on täysin anonyymi eikä vastaajien henkilötietoja kerätä, joten vastauksista ei voida tunnistaa yksittäisiä henkilöitä. Vastaaminen on täysin vapaaehtoista ja kyselyn voi lopettaa koska tahansa. Kerätty aineisto hävitetään tutkimuksen valmistuttua.

Opinnäytetyö julkaistaan Theseus-verkkokirjastossa

Kyselyyn vastaamiseen kuluu aikaa alle 5 minuuttia.

Vastauksesi on tutkimuksen kannalta tärkeä, joten vastaathan kyselyyn viimeistään pe 31.1.2025. Linkki lomakkeeseen on tämän viestin lopussa yhteystietojen jälkeen.

Suuri kiitos osallistumisestasi!

Ystävällisin terveisin,
Julius Valtonen
Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Olethan yhteydessä sähköpostitse, mikäli sinulla herää kysyttävää kyselyyn liittyen.
julius.valtonen@myy.haaga-helia.fi

Voit vastata kyselyyn alla olevasta linkistä:

<https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Flink.webropolsurveys.com%2F%2FSA6AE3F38BC6F58F&data=05%7C02%7Cjulius.valtonen%40myy.haaga-helia.fi%7C4dc2daa510564891307408dd33bc4842%7Ca9e39483dd214c25b8482a625cff7939%7C0%7C0%7C638723605998815893%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIslAIiOiJXaW4zMlIsIkFOljoITWFpbClslldUjjoYlQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=FAI9Y51V07p40PUYY6kf1HR%2BoQcRmBd8slaAitn73gY%3D&reserved=0>

Liite 2. Kyselylomake

Haaga-Helian opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeet


 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

1. [Olen tutustunut tutkimustiedotteeseen](#) ja annan suostumuksen tutkimukseen osallistumiseen. *

- Kyllä
- En. Lomakkeen täyttäminen edellyttää suostumuksen antamisen.

Seuraava

Haaga-Helian opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikheet

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

2. Ikä

- Alle 21
- 21-25
- 26-30
- 31-35
- 36-40
- Yli 40

3. Suuntautuminen

- HR ja johtaminen
- Markkinointi ja viestintä
- Myynti ja asiakkuudet
- Palvelujen ja liiketoiminnan kehittäminen
- Talous ja rahoitus
- Yrittäjyys
- Muu tai ei vielä tiedossa

4. Työtilanne

- Kokoaikainen
- Osa-aikainen
- En työskentele

5. Asumismuoto

- Asun vanhempien luona
- Vuokralla
- Omistusasunto
- Asumisoikeusasunto

Haaga-Helian opiskelijoiden ensiasunnon ostoaikeet

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

6. Oletko vielä ostanut ensiasuntoa?

- Kyllä
- En

7. Oletko suunnitellut ensiasunnon ostamista lähitulevaisuudessa?

- Seuraavan vuoden aikana
- 2-3 vuoden kuluttua
- 4-5 vuoden kuluttua
- Yli 5 vuoden kuluttua
- En ole vielä suunnitellut

8. Tiedätkö, miten asuntolainojen korot vaikuttavat lainan kustannuksiin?

	1	2	3	4	5	
Erittäin huonosti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Erittäin hyvin

9. Kuinka hyvin tiedät asuntolainojen tämän hetken korkotason?

	1	2	3	4	5	
Erittäin huonosti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Erittäin hyvin

10. Uskotko korkojen laskun jatkuvan?

- Kyllä
 En
 En osaa sanoa

11. Koen, että vuokra-asuminen on omistusasumista riskittämpää taloudellisesti.

	1	2	3	4	5	
Täysin eri mieltä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Täysin samaa mieltä

12. Koen omistusasunnon ostamisen sijoituksena.

	1	2	3	4	5	
Täysin eri mieltä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Täysin samaa mieltä

13. Onko tai oliko sinulla ASP-säästötili (eli asuntosäästöpalkkiotili)?

Kyllä

Ei

14. Kuinka tärkeitä seuraavat tekijät ovat ensiasuntoa hankittaessa?

1= ei lainkaan tärkeää,...,5= erittäin tärkeää

	1	2	3	4	5
Alentunut korkotaso	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Epävarma työllisyystilanne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon sijainti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon hinta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Mitkä muut tekijät ovat tärkeitä ensiasunnon ostamisessa?