

ENSIASUNNON HANKINTA

Anne Petman
Venla-Saara Pirkkalainen

Opinnäytetyö
Marraskuu 2010

Liiketalouden koulutusohjelma
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala





Tekijä(t) PETMAN, Anne PIRKKALAINEN, Venla-Saara	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 12.11.2010
	Sivumäärä 39	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus () saakka	Verkojulkaisulupa myönnetty (X)
Työn nimi ENSIASUNNON HANKINTA		
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) HAKKARAINEN, Sinikka		
Toimeksiantaja(t) Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta, JAMKO		
Tiivistelmä Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, mitä asioita ensiasunnon ostaja ja ensiasunnon ostoon vahvasti liittyvät organisaatiot pitävät ensiasuntoa hankittaessa tärkeänä. Opinnäytetyössä selvitettiin ja määriteltiin ensiasunnon ostajan näkökulmasta ne asiat, jotka taustalla vaikuttavat ensiasuntoa hankittaessa, sekä selvittää se, missä ensiasunnon ostajat kokevat tietämättömyyttä. Opinnäytetyön toimeksiantajana oli Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta, JAMKO. Teoreettisen viitekehyksen keskeisemmät sisällöt olivat asumisyhteisöt ja hallintamuoto, asunnon rahoitus sekä henkilöverotus. Tutkimus tehtiin käyttäen kvalitatiivista tapaustutkimusmenetelmää. Haastattelut suoritettiin puolistrukturoituna haastatteluina, jotka pohjautuivat ennalta laadittuun haastattelurunkoon. Tutkimukseen osallistuneet kohdejoukkoon kuuluneet henkilöt haastateltiin tapauskohtaisesti joko yksilöhaastatteluna tai ryhmähaastatteluna. Rahoitusasiantuntijaa ja kahta ensiasunnon ostajaa haastateltiin yksilöhaastattelulla. Ryhmähaastatteluina haastattelimme veroasiantuntijoita ja pariskuntana ensiasunnon ostaneita henkilöitä. Tutkimus osoitti, että haastatellut ensiasunnon ostajat tiesivät hyvin vähän rahoitusvaihtoehtoista ja ensiasunnon vaikutuksesta verotukseen. Asiantuntijahaastattelut tukivat tätä havaintoa. Tutkimuksen tulokset toimivat mahdollisen ensiasunnon ostajalle suunnatun esitteen pohjana.		
Avainsanat (asiasanat) Ensiasunto, asunnon hallintamuodot, asuntolaina, pankki, henkilöverotus		
Muut tiedot		



Author(s) PETMAN, Anne PIRKKALAINEN, Venla-Saara	Type of publication Bachelor's thesis	Date 12.11.2010
	Pages 38	Language Finnish
	Confidential <input type="checkbox"/> Until	Permission for web publication <input checked="" type="checkbox"/>
Title FIRST-TIME DWELLING PURCHASE		
Degree Programme Business Administration		
Tutor(s) HAKKARAINEN, Sinikka		
Assigned by Student Union of JAMK University of Applied Sciences, JAMKO		
Abstract <p>The purpose of the thesis was to determine what first-time dwelling buyers and the companies included in this buying process consider that the first-time buyers should know when planning to buy a dwelling. The aim was to find the factors affecting the buying process and to what extent first-time buyers are ignorant of these factors. The thesis was assigned by Student Union of JAMK University of Applied Sciences, JAMKO.</p> <p>The most central issues of the theoretical frame of reference were home possession options, financing and personal taxation.</p> <p>The survey was conducted using a qualitative research method. The interviews were semi-structured based on a preordained interview frame. The subjects were interviewed both individually (the financial expert and two first-time home buyers) and as a group (an authority on personal taxes and a couple that had bought their first dwelling as cohabitants).</p> <p>The results show that the first-time buyers' knowledge of financial options and of the influences of a first-time home on personal taxation is quite insufficient as also supported by the experts interviewed. A brochure for first-time home buyers could be based on the research results.</p>		
Keywords first dwelling, dwelling possession options, housing loan, bank, personal taxes		
Miscellaneous		

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	3
1.1	Tutkimusongelma ja tutkimuksen rajaus	3
1.2	Toimeksiantaja	4
1.3	Ensiasunnon ostaja käsitteenä	4
2	ASUMISMUODOT	5
2.1	Omistusasunto asunto-osakeyhtiössä	5
2.2	Osaomistusasunto	5
2.3	Asumisoikeusasunto	6
2.4	Tärkeät asiakirjat ja selvitykset	7
3	ASUNNON RAHOITUS	9
3.1	Lainavertailu	9
3.2	Laina-aika	9
3.3	Lainan myöntäminen ja ehdot	10
3.4	Viitekorot ja korkosidonnaisuus	11
3.5	Lainan lyhennystavat	14
3.6	Lainan vakuudet	15
3.7	ASP	17
4	VEROTUS	19
4.1	Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus	19
4.2	Korkojen vähennysoikeus	20
4.3	Alijäämähyvitys	20
5	TUTKIMUSMENETELMÄT	21
5.1	Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä	21
5.2	Tutkimusmenetelmänä haastattelu	22
5.3	Aineiston analyysi	24
5.4	Sisällönanalyysi	24
6	TUTKIMUKSEN TULOKSET	25
6.1	Asumismuodot	25
6.2	Haastateltavien näkemys ensiasunnon ostajan rahoituksesta	26
6.3	Haastateltavien näkemys ensiasunnon ostajan verotuksesta	30
6.4	Mitä haastateltavat selvittivät ennen asunnonostopäätöstä?	32
6.5	Mitä ensiasunnon ostajan tulee ottaa huomioon ennen asunnon hankintaa	33
7	POHDINTA	33
	LÄHTEET	36
	LIITTEET	39

KUVIO 1. Luotonhakijan maksukyvyyn arvioimiseen käytettävä malli.....	10
---	----

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimusongelma ja tutkimuksen rajaus

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää ennen ensiasunnon hankintaa. Ensiasunnon hankintaa käsitellään niin asumismuotovaihtoehtojen, rahoituksen kuin myös verotuksen näkökulmasta. Rajauksen ulkopuolelle on oleellisesti jätetty asumismuodoista kiinteistöt, sillä Kiinteistömaailman keväällä 2010 tekemän selvityksen (Ensiasunnonostaja hamuaa kaksiota tai kolmiota 2010) mukaan juuri ensiasunnoksi hankitaan useimmiten kaksio tai kolmio. Toisena rajauksen ulkopuolelle jäi uudisrakentaminen, ja tämäkin pohjautuu samaan Kiinteistömaailman tekemään selvitykseen, sillä vain kuusi prosenttia yli 9 000 ensiasunnon ostajasta oli päätynyt uudisasuntoon.

Tavoitteena on keskeisen ja oleellisen tiedon nivominen yhteen ymmärrettävällä tasolla, jotta se palvelisi parhaiten myös sellaista ensiasunnon ostajaehdokasta, joka ei ole kaikkiin ostohankinnan osa-alueeseen erikseen paneutunut. Tulosten perusteella laaditaan tiivis ensiasunnon ostajan esite, joka on helppo jakaa eteenpäin potentiaalisille ensiasunnon ostajille tai esimerkiksi koulun opetusmateriaaliksi.

Tutkimuksen pääongelmaksi muodostui:

Mitä ensiasunnonostajan tulee selvittää ennen ensiasunnon hankintaa?

Alaongelmat:

- Mitä eri asumismuodon vaihtoehtoja (hallintamuoto) ensiasunnon hankkijalla on?
- Miten ensiasunnon ostaminen vaikuttaa henkilöverotukseen?
- Millaisia ehtoja pankki asettaa ensiasunnon ostajalle asuntolainan saamiseksi?

- Mikä on asuntosäästämisen vaikutus ensiasunnon ostajan lainaan?

1.2 Toimeksiantaja

Tutkimuksen toimeksiantaja on Jyväskylän ammattikorkeakouluopiskelijoiden muodostama opiskelijakunta Jamko. Jamko on perustettu vuonna 2005 (vuoteen 2005 asti toimintaa toteutettiin JAMKO ry:n nimissä), ja se on sitoutumaton paikallinen opiskelijoiden edunvalvonta- ja palveluorganisaatio. Opiskelijakunnan tarkoituksena on toimia jäsentensä yhdyssiteenä ja edistää opiskelijoiden yhteiskunnallisia, sosiaalisia ja henkisiä asioita sekä opintojen laatuun ja opiskelijan asemaan yhteiskunnassa liittyviä pyrkimyksiä. Opiskelijakunnalla on oma edustuksensa ammattikorkeakoulun hallituksessa. Lisäksi opiskelijakunnan edustajat ovat mukana kaikissa pysyvissä ammattikorkeakoulun monijäsenisissä toimielimissä. (Toikkanen 2010.)

1.3 Ensiasunnon ostaja käsitteenä

Tutkimuksessa ensiasunnon ostajaksi luokitellaan täysi-ikäiset, mutta alle 40-vuotiaana ensimmäistä asuntoaan ostavat henkilöt, jotka eivät ajantasaisen valtioneuvoston varainsiirtoverolaki-asetusten (L 29.11.1996/931) mukaisesti maksa asuntokauppaa tehdessään asunnonhankintahinnasta varainsiirtoveroa. Ikärajaedellytyksen täyttyminen ratkaistaan luovutuskirjan allekirjoitushetken mukaan. (L 29.11.1996/931.)

Kiinteistömaailman tuoreimman, keväällä 2010, tekemän selvityksen mukaan tyypillisin ensiasunnon ostaja on työssäkäyvä, lapseton ja yksin aikaisemmin vuokralla asunut, noin kolmekymppinen henkilö (Ensiasunnonostaja hamuaa kaksiota tai kolmiota 2010.)

2 ASUMISMUODOT

2.1 Omistusasunto asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakkeiden omistuksessa on kysymys yhtiöosuuden omistuksesta. Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajalla on vain hallintaoikeus huoneistoon ja itse yhtiö omistaa rakennukset. Osakkeenomistajalla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan yhtiön asioista päätetään yhtiökokouksessa ja hallituksessa. (Linnainmaa & Palo 2000, 63–64.) Asunto-osakeyhtiössä asunnon omistaja maksaa taloyhtiölle hoitovastiketta, jolla katetaan esimerkiksi kiinteistönhuolto, pihatyöt, yhteistilojen sähkölasku, jätehuolto ja kiinteistön vakuutus (Asumisen ABC). Yhtiöjärjestyksestä käy ilmi vastikeperuste. Yleensä vastike suhteutetaan huoneiston pinta-alaan tai osakkaan omistamien osakkeiden määrään. (Linnainmaa & Palo 2000, 17.) Lisäksi eri tiloihin kohdistuva hoitovastike voi olla erisuuruinen, ja esimerkiksi varastotilan vastikekerroin voi olla 0,5. (Rantanen 2008, 10.)

Yhtiö voi periä osakkeenomistajilta hoitovastikkeen lisäksi rahoitusvastiketta (=pääomavastike). Se on yleistä uusissa yhtiöissä, joissa varsinainen kauppahinta on pieni, mutta maksettavaksi jää lisäksi huoneistokohtainen velkaosuus rahoitusvastikkeen muodossa. Asunto-osakeyhtiön isommat korjaukset rahoitetaan yleensä siten, että osakkeenomistajat maksavat kuukausittaista rahoitusvastiketta. (Linnainmaa & Palo 2000, 16–17.) Rahoitusvastike muodostuu yhtiölle otetun lainan lyhennyksestä ja korosta. Huoneistokohtainen lainaosuus kannattaa siirtää henkilökohtaiseksi lainaksi, koska silloin osa koroista on vähennyskelpoista omassa verotuksessa. (Rantanen 2008, 12.) Valtio tukee omistusasumista takaamalla yksityishenkilöiden asuntolainoja ja myöntämällä korkotukea (Omistusasuminen 2009).

2.2 Osaomistusasunto

Osaomistusasuntoja tuotetaan sekä vapaarahoitteisesti että valtion korkotuella. Kunnat ja yleishyödylliset asuntoyhteisöt tuottavat korkotukilainoitettuja osaomistusasuntoja, joihin asukkaat valitaan sosiaalisin perustein. (Järvikylä 2010, 11.) Osaomistusasunnoissa on yhdistetty vuokralla asuminen ja asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen. Osaomistusasunnon keskeinen ajatus on se, että asunnon hankkija pääsee pienellä omarahoitusosuudella kiinni mieleiseen asuntoon. (Linnainmaa & Palo 2000, 124.) Osaomistusasunnossa asukas sijoittaa 15 % asunnon hankintahinnasta ja saa omistukseensa vastaavan suuruisen vähemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Asunnosta enemmistöosuuden omistaa rakennuttaja. (Järvikylä 2010, 11.)

Asukas asuu asunnossa ensin vuokralla, mutta voi rakennuttajasta riippuen vuokraaikana tai vuokra-ajan jälkeen halutessaan lunastaa loppuosan asunnosta itselleen. Niin kauan kuin asuminen tapahtuu vuokrasuhteessa, sovelletaan sopimukseen huoneenvuokralakia. Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan, kun asukas on lunastanut asunnon omistukseensa. (Linnainmaa ym. 2000, 124.) Osaomistusasunnossa asutaan vuokralla vähintään viisi vuotta ja enintään 12 vuotta vähemmistöosakkaan ja enemmistöosakkaan sopimuksen mukaan. Asukkaalla on mahdollista luopua asunnosta kesken vuokrakauden ja uuden asukkaan hankkiminen on enemmistöosakkaan vastuulla. (Järvikylä 2010, 11.)

2.3 Asumisoikeusasunto

Suurimmissa kaupungeissa ja kunnissa on tarjolla asumisoikeusasuntoja. Valtion tuella tuotettuja asumisoikeusasuntoja omistavat asumisoikeusyhdistykset, yleishyödylliset yhteisöt ja kunnat. Muulla rahoituksella rakennettuja taloja voivat omistaa myös muut osakeyhtiömuotoiset omistajat tai säätiöt. Jos asumisoikeusasunto on valtion lainoittama tai korkotukema on asunnonhakijan täytettävä tietyt hakuehdot. (Asumisoikeusasuminen 2009.) Asumisoikeuslain mukaan (L 16.7.1990/650) hakijan tulee olla 18 vuotta täyttänyt henkilö tai erikseen ilmoitettuun ikä- tai muuhun erityisryhmään kuuluva henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tällaisille henkilöille (L 16.7.1990/650).

Valtion tukeman asumisoikeusasunnon saamiseksi pitää hakea hakualueen kunnalta järjestysnumero. Sen jälkeen ilmoitaudutaan sille talonomistajalle, jonka omistamasta talosta asumisoikeusasuntoa haetaan. Lisäksi yksilöidään halutun asunnon ominaisuudet. (Järvikylä 2010, 11.) Asumisoikeuslain mukaan (L 16.7.1990/650) asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisen edellytyksenä on hakijan asumisoikeusasunnon tarve. Lain mukaan hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos varallisuutta on siinä määrin, että hänellä on mahdollisuus rahoittaa vähintään 50 % hakemaansa vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta. (L 16.7.1990/650.) Muulla rahoituksella rakennettua asuntoa haetaan niin kuin talonomistaja on ilmoittanut (Järvikylä 2010, 11).

Asumisoikeusasuntoa varten täytyy tehdä asumisoikeussopimus ja maksaa asumisoikeusmaksuna osa asunnon hankintahinnasta. Tämän lisäksi asumisen aikana maksetaan käyttövastiketta. Asumisoikeuden haltija voi myydä asumisoikeuden tai halutessaan vaihtaa asunnon toiseen. Asunnon lunastaminen omaksi ei ole mahdollista. Lähtökohtaisesti talon omistaja ei voi irtisanoa asumisoikeussopimusta. (Asumisoikeusasuminen 2009.) Asumisoikeusasuntolain 36 pykälässä on eritelty talonomistajan purkamisperusteet (L 16.7.1990/650). Luopumisaika asumisoikeusasunnosta on kolme kuukautta. Asumisoikeusasuntoyhdistys on velvollinen lunastamaan asumisoikeuden kolmen kuukauden kuluttua asukkaan luopumisilmoituksesta ja maksamaan alkuperäisen asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna takaisin. (Asumisoikeusasunto on riskitön vaihtoehto n.d.)

2.4 Tärkeät asiakirjat ja selvitykset

Ensiasunnon ostajan täytyy tutustua isännöitsijätodistukseen, taloyhtiön yhtiöjärjestykseen ja yhtiön viimeiseen tilinpäätökseen. Kauppakirjaan on tapana merkitä, että ostaja on tutustunut näihin asiakirjoihin. Kun merkintä on laitettu kauppakirjaan, ostaja ei voi enää vedota siihen, ettei ole nähnyt näitä asiakirjoja. (Rantanen 2008, 19.)

Isännöitsijätodistus

Ennen kauppaa ostajan kannattaa tutustua tuoreeseen isännöitsijätodistukseen, josta käyvät ilmi yhtiön perustiedot. Isännöitsijätodistuksen saa taloyhtiön isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta. Todistuksesta käyvät ilmi muun muassa yhtiön taloudellinen tila, yhtiön rakennukset, se, onko tontti yhtiön oma vai vuokrattu, onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke, tiedot huoneistosta, osakeluetteloon merkitty omistaja, selvitys lainavastuista (huoneistokohtainen velkaosuus). (Linnainmaa & Palo 2000, 25.)

Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestyksestä ilmenevät muun muassa yhtiön toiminimi, huoneistoselitelämä, mahdollinen lunastus- ja suostumuslauseke, vastikkeen laskentaperuste ja mahdollisuus maksaa huoneistokohtainen velkaosuus kerralla pois. Huoneistoselitelämästä ilmenee kunkin asunnon huoneistotyyppi, pinta-ala, huoneluku ja mahdollinen pihalualue. Yhtiöjärjestyksen saa yhtiön kotipaikan maistraatista tai patentti- ja rekisterihallitukselta. (Linnainmaa & Palo 2000, 26–27.)

Tilinpäätösasiakirjat

Ostajan on hyvä tutustua myös taloyhtiön taloudelliseen tilaan. Se käy ilmi tilinpäätösasiakirjoista, joita ovat tuloslaskelma, tase, toimintakertomus ja tilintarkastajan lausunto. Tase on tärkein asiakirja, sillä siitä selviää yhtiön velka ja lainatilanne. Yhtiön kulurakenne näkyy tuloslaskelmasta. Tilinpäätösasiakirjat on saatavilla taloyhtiön puheenjohtajalta tai isännöitsijältä.

3 ASUNNON RAHOITUS

3.1 Lainavertailu

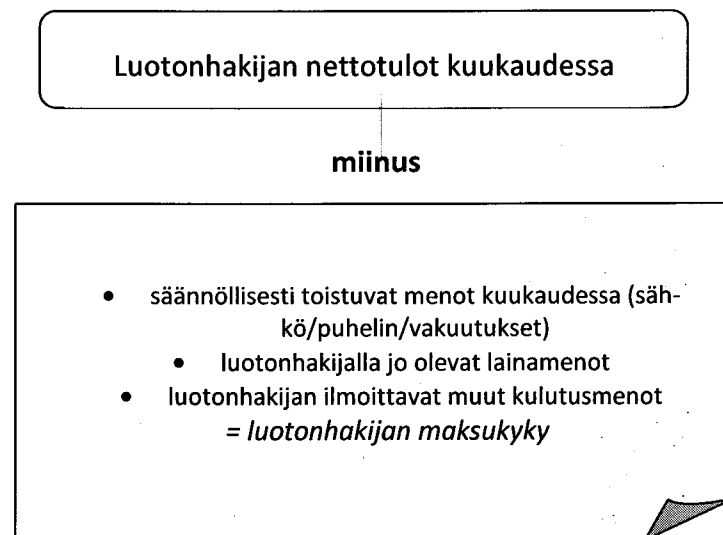
Asuntolainan kustannukset vaihtelevat pankkikohtaisesti, ja siksi onkin luotonhakijan kannalta tärkeää kilpailuttaa asuntolainaa useammassa pankissa, ja pyytää pankeilta kirjallisia lainatarjouksia mukaan tutkittavaksi. (Linnainmaa & Palo 2007, 84.) Pankit tarjoavat mielellään asiakkaalle lainaa, joka sidottu sillä hetkellä edullisimpaan viitekorkoon. Tämä johtaa siihen, että näiden tarjousten perusteella luotonhakijan on lähes mahdotonta tehdä eroa tarjousten välillä, sillä se ei anna pitkäaikaista näkemystä lainaan. Kannattaa pyytää lainatarjoukset pankeista ainakin esimerkiksi 12 kuukauden euriborkorkoon ja prime-korkoon sidottuna, jolloin pääsee vertailemaan pankkien todellisia hintatekijöitä vuodenmittaisen korkokauden ajalta. Korkojen lisäksi vuositasolla lainan kokonaiskustannuksiin vaikuttavat myös lainannostokulut sekä marginaalit. (Mts. 84.)

3.2 Laina-aika

Asuntolainan laina-aika on yleensä vähintään kymmenen vuotta ja enimmillään 30 vuotta. Markkinoille on myös tullut tarjolle pitkiäkin, jopa 35 vuoden asuntolainoja. (Linnainmaa & Palo 2007, 84.) Nykyisin moni, etenkin nuori perhe, ottaa asuntolainaa pienellä käteisosuudella. Varsinkin asuntolainan alkuvuosina saattaa syntyä tilanteita, joissa lainapääomaa on lähes asunnon arvon verran. Tällöin korkotason nousu johtaa siihen, että laina ei juuri lyhene ja samaan aikaan asuntojen hintojen lähtiessä laskuun, hävitään asunnon vakuusarvossa. Asunnon ja lainapääoman normaali suhde pitäisi saada 3–5 vuodessa vähintään sellaiseksi, että lainapääoma on alle 80 prosenttia asunnon arvosta. (Rekonen 2002, 33.) Pankista kannattaakin pyytää lainaneuvotteluiden yhteydessä tietoja kuukausittain maksettavien lyhennyserien suuruudesta eripituisissa lainoissa (Linnainmaa & Palo 2007, 84).

3.3 Lainan myöntäminen ja ehdot

Talletuspankkien rooli luottojen myöntäjänä on merkittävä. Kotitalouksien luottamus omaan talouteen sekä kohtuullinen korkotaso ovat lisänneet luotonottohalukkuutta luottoaikojen pidentymisen lisäksi. (Kontkanen 2009, 151.) Suomessa suurin kotitalouksien asuntolainarahoittaja on OP-ryhmä. Toiseksi suurimpana rahoittajana on Nordea Pankki Suomi ja kolmanneksi suurin on Sampo Pankki. (Asuntorahoitus selvitys 2007, 3.) Ennen asuntolainan myöntämistä pankki pyytää luotonhakijalta yksityiskohtaiset tiedot hänen taloudestaan, tuloistaan, menoistaan, veloistaan ja varallisuudesta. Edellä mainittujen luotonhakijan antamien tietojen perusteella pankki arvio luotonhakijan maksukyvyyn. (Linnainmaa & Palo 2007, 88.) Luotonhakijan kyky maksaa lainan lyhennykset ja korot ovat lainan saamisen tärkein edellytys, mutta oleellista on myös se, että tulot ovat säännölliset sekä se, että lainanhoitokulujen jälkeen jää rahaa myös elämiseen. (Asuntorahoitus selvitys 2007, 13.) Finanssialan keskusliiton tekemän Asuntolainaasiakkaan kannalta (2010) selvityksen mukaan luotonhakijan takaisinmaksukyky arvioidaan seuraavanlaisesti:



KUVIO 1. Luotonhakijan maksukyvyyn arvioimiseen käytettävä malli (Vakuudet n.d.)

Määrä-aikaiset työsuhteet eivät ole esteenä lainan saamiseen, joskin yleisesti vain katsotaan, että töitä alalla kuitenkin riittää. Pankit eivät myöskään edellytä, että

asuntolainaa otettaessa olisi välttämättä oltava omia säästöjä, sillä nykyään puuttuvan omarahoitussuuden voi hoitaa niin monella muullakin tapaa. (Mt.)

3.4 Viitekorot ja korkosidonnaisuus

Luottojen korot ovat korkosäännöstelyn päätyttyä 1980-luvulla määräytyneet markkinaehtoisesti (Kontkanen 2009, 150). Korkosidonnaisuuksissa vaihtoehtoina ovat markkina- eli vaihtuvakorkoiset (euriborkorko ja prime-korko) tai kiinteät korot. Käytetyin sidonnaisuus asuntolainoissa on koron sitominen vaihtuvakorkoisista euriborkorkoihin. (Linnainmaa & Palo 2007, 84.) Vuoden 2010 helmikuussa nostettujen ja pankkien myöntämien lainojen keskikorko laski tammikuun 1,98 prosentista 1,94 prosenttiin. Alhainen keskikorko näkyi myös samalla uusien asuntolainanostojen määrässä. (Uusien lainasopimusten keskikorot jatkoivat laskuaan helmikuussa 2010.) Viitekorkojen taustalla vaikuttaa Euroopan keskuspankin ohjaukorko, jonka muutokset tuntuvat muun muassa asuntolainoissa. Ohjaukorko taas heijastelee Euroopan ja muun maailman yleistä taloudellista tilannetta. Kun maailmalla koetaan taloudellisia ongelmia tai kriisejä, muuttuvat vallitsevat korkomarkkinat. (Miksi korot muuttuvat? 2008.)

Euriborkorko (Euro Interbank Offered Rate)

Vuoden euribor on ollut Suomen asuntolainoilla prime-koron rinnalla suosituin asuntolainan viitekorko. Tällöin asuntolainan korkojakso on aina 12 kuukautta ja lainakorko tarkastetaan kerran vuodessa. (Rekonen 2002, 361.) Euriborkorkoja on valittavana erilaisia, kolmen, kuuden tai 12 kuukauden korkojaksoissa, ja niiden suuruus noteerataan euroalueen pankkien välisillä markkinoilla. Esimerkiksi kuuden kuukauden euriborkorko pysyy samana aina puoli vuotta kerrallaan. (Euriborkorko 2009.) Koron tarkistuspäivänä lainan lyhennystavasta riippuen korjataan joko maksuerien suuruutta tai takaisinmaksun pituutta (Miksi korot muuttuvat? 2008).

Prime-korko

Toiseksi suosituin asuntolainan viitekorko on prime-korko. Se on pankin oma viitekorko, ja se muuttuu pankin hallinnollisella päätöksellä. (Asuntolaina asiakkaan kanalta 2010.) Prime-korko seuraa markkinakorkoja, mutta muuttuu hitaammin ja maltillisemmin kuin markkinakorot. Muutoksia voi olla useitakin vuodessa, mutta korkotason vakiintuessa prime-korko on muuttumaton pitkään. (Asuntorahoitus selvitys 2007, 15.) Primekoron arvoon vaikuttavat niin lyhyiden kuin pitkienkin markkinakorkojen taso, korko-odotukset, inflaationäkymät ja niin ikään talouden yleiset kehitysnäkymät (Kontkanen 2009, 150–151).

Kiinteä korko

Kiinteän koron käyttäminen asuntolainoissa ei ole ollut kovinkaan yleistä (Linnainmaa & Palo 2007, 85). Kiinteäkorkoinen asuntolaina on lähes aina kalliimpi vaihtoehto lainan nostohetkellä, jos 3 tai 5 vuoden kiinteää korkoa vertaa euriboreihin tai prime-korkoon (Rekonen 2002, 59). Kiinteän koron merkittävin etu kuitenkin löytyy siitä, että se vakauttaa luoton maksuerät ja suojaa samalla korkojen nousun riskiltä. Vastaavasti tällöin korkojen laskun etu jää saamatta. (Kontkanen 2009, 150.) Kiinteän koron voi nähdä vakuutuksena siitä, ettei korko muutu, mikä on merkityksellistä erityisesti silloin, kun lainan määrä on suuri lainanottajan maksukykyyn nähden. (Asuntorahoitus selvitys 2007, 15.)

Lisäksi markkinoille on tullut lainoja, joissa laina on yhdistetty niin kiinteään kuin vaihtuvakorkoiseenkin korkoon. Tällöin velallinen maksaa kiinteää korkoa sovitun ajan, esimerkiksi viiden vuoden ajan, minkä jälkeen jäljellä oleva velka sidotaan vaihtuvakorkoiseen korkoon. (Kontkanen 2009, 150.)

Vaihtuvakorkoisiin lainoihin verrattuna kiinteäkorkoisessa lainassa jää myös toinenkin etu saavuttamatta, nimittäin se, että lainan pystyisi maksamaan takaisin velkojalle etuajassa, ilman että asiakkaalle koituisi tästä lisäkustannuksia. (Asuntorahoitus selvitys 2007, 15.) Syy tähän kiinteänkoron tuomaan velan ennaaikaisen maksun

poissulkemiseen on se, että asiakkaan maksaessa velan ennenaikaisesti pankki menettäisi lainasta aiheutuvat korkotulot. (Kontkanen 2009, 150.)

Korkomarginaali

Korkomarginaali on pankin tuotto-osuusodotus, joka sisältyy asuntolainan nimelliskorkoon (Rekonen 2002, 115). Lainatarjouksia kysyttäessä kannattaa todellisen vuosikoron lisäksi kiinnittää huomiota asiakaskohtaiseen korkomarginaaliin, josta asiakas pystyy neuvottelemaan luotonantajan kanssa, ja marginaalin suuruuteen vaikuttavat muun muassa oma säästöosuus, lainaan tuleva vakuus ja tunnollisuus aikaisempien lainojen hoidossa. Korkomarginaali on se prosenttiyksikkö, joka lisätään aina lainan viitekorkoon (esimerkiksi prime-korkoon). Jos esimerkiksi viitekoron arvo on 5,017 ja marginaali 0,6 prosenttiyksikköä, velan kokonaiskorko on 5,617 prosenttia. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.)

Todellinen vuosikorko

Lainan kustannuksiin vaikuttavat lainasta maksettavat korot, muut maksut ja lisäksi myös lainan lyhennystapa. Eri rahoituslaitosten tarjoamien luottojen kustannuksia voi verrata todellisen vuosikoron avulla, ja sen tulee näkyä jokaisessa pankin tekemässä lainatarjouksessa. (Korot, kulut ja lyhennystavat 2009.) Todellinen vuosikorko tarkoittaa korkoprosenttia, joka saadaan laskemalla matemaattisella kaavalla velan korko sekä velan nostoon ja takaisinmaksamiseen liittyvät kustannukset vuosikorkona luoton määrälle lyhennykset huomioon ottaen. (Rekonen 2002, 70.)

Korkokatto ja takaisinmaksuturva

Viimeisien vuosien aikana pankit ovat tuoneet markkinoille lainanottajille korkokatototteita. Korkokatot toimivat ikään kuin vakuutena siitä, ettei lainan korko nouse yli sovitun rajan missään vaiheessa siitäkään huolimatta vaikka markkinakorot nousisivat rajusti. Korkokatto pienentää siis huomattavasti korkomuutosten tuomaa riskiä, mutta pankit perivät tästä lisäpalvelusta aina lisäkuluja. Erityisen hyväksi korkokatto osoittautuu silloin, jos markkinakorot ylittävät korkokaton rajan. Takaisinmaksuturva

puolestaan on vakuutustuote, joka suojaa asuntovelallista velan maksamisessa eri elämäntilanteissa (esimerkiksi työkyvyttömyys, vakava sairaus tai kuolema). (Lainaturva tukena elämän eri tilanteissa 2008.)

3.5 Lainan lyhennystavat

Ennen lainan ottoa kannattaa harkita itselle sopivaa lainanlyhennystapaa sen mukaan, miten palkka tai muu tulo aikatauluttuu arkeen (Asuntorahoitus selvitys 2007, 15). Useimmille sopivat kuukausittain maksettavat lyhennykset (Linnainmaa & Palo 2007, 86). Lyhennystavan valitessaan kannattaa kiinnittää huomio siihen, mitä itse haluaa; haluaako kuukausierän pysyvän aina samana, vai onko tärkeämpää maksaa laina tietyssä ajassa kokonaan pois (Asunnonoston rahoitus 2010). Asuntolainan lyhennystapoja on valittavana neljän eri vaihtoehdon välillä: annuiteetti, kiinteä tasaerä (kiinteä annuiteetti), tasalyhennys ja bullet (jota käytetään vain lainoissa, jotka on realistista maksaa yhdellä takaisinmaksuerällä). (Rekonen 2002, 21–22.)

Annuiteetti

Annuiteetti on paljon kiinteän tasaerän rinnalla käytetty lyhennystapa, ja se poikkeaa kiinteästä tasaerästä siinä, että korkotason muutokset vaikuttavat korkojaksoittain lainan kuukausittaisissa takaisinmaksuerissä. (Rekonen 2002, 21.) Annuiteetti sisältää koron ja lyhennyksen. Annuiteetissa alkuun lyhennysosuus on pienimmillään ja koron osuus suurimmillaan, ja laina-ajan lopussa taas lyhennysosuus on suurimmillaan ja koron osuus pienimmillään. Annuiteetilainan etu on se, että lainan kulut jakautuvat tasaisesti koko laina-ajalle. (Lainan lyhentäminen 2010.) Annuiteetilainan kuukausierät voivat nousta tai laina-aika pidentyä, jos velan korko nousee laina-aikana, ja tässä piilee se riski, ettei laina enää lyhene lainkaan, eikä lyhennyserä riitä enää edes korkojen kattamiseen. (Mt.)

Tasalyhennys

Perinteinen, mutta nykyisin vähemmän käytetty lyhennystapa on tasalyhennys (Asuntorahoitus selvitys 2007, 15). Tasalyhennys tarkoittaa lainatyyppiä, jossa lainapääoma on jaettu koko laina-ajalle yhtä suuriin osiin (Rekonen 2002, 21). Tasalyhennys koostuu siis lyhennysosasta, joka on aina sama, sekä kertyneestä korosta, jonka osuus pienenee jokaisen lyhennyksen jälkeen (Lainamarkkinat 2010). Tasalyhenteinen laina on koko laina-ajan korkorasitukseltaan edullisin, ja se sopii parhaiten asiakkaalle, jolla on maksukykyä lyhentää suurempi erä lainaa heti alussa. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.) Tasalyhenteinen laina on myös pieniriskisin: velkapääoma lyhenee joka kuukausi saman verran viitekoron muutoksista ja heilunnasta riippumatta (Lainan lyhentäminen 2010).

Kiinteä tasaerä (kiinteä annuiteetti)

Nykyisin yleisimmin käytössä oleva lyhennystapa on kiinteä annuiteetti (kutsutaan myös kiinteäksi tasaeräksi), jossa lainan nostohetkellä määräytyy kuukausittain maksettava lainakulu. Kiinteä annuiteetti on hyvä vaihtoehto ensiasunnon ostajalle, joka haluaa tietää tarkalleen maksuerän suuruuden myös tulevaisuudessa eikä tarkkaa laina-aikaa. (Asuntolainan korot ja lyhennystavat, 2010.) Jos korko muutoksia tuleekin laina-ajan aikana, se ei vaikuta maksuerän suuruuteen, vaan laina-ajan pituuteen. Valmiiksi pitkällä laina-ajalla ja pienellä omarahoitusosuudella jo valmiiksi pitkä laina-aika vain pitkittyy. Laina-aikaa täytyykin tarkkailla korkojaksoittain ja muuttaa tarvittaessa takaisinmaksun tasoa. (Rekonen 2002, 21.)

3.6 Lainan vakuudet

Pankki tai muu velkoja tarvitsee myöntämälleen luotolle vakuuden sen varalle, että jotain ennakoimatonta tapahtuu, eikä maksusuunnitelma toteudu (Kontkanen 2009, 151). Yleisimmin ostaja käyttää asunto-osakkeita velan vakuutena, jolloin ostaja antaa pankille panttaussitoumuksen ja luovuttaa osakekirjan. Asunnon vakuusarvo on

yleensä enintään 70–75 prosenttia asunnon käyvästä hinnasta, joka on useimmiten osakkeiden todellinen kauppahinta. (Linnainmaa & Palo 2007, 88.) Joskus eteen tulee tilanteita, joissa lainaa tarvitaan yli asunnon vakuusarvon, jolloin asunnon ostoa varten voi saada valtioneuvoston tai vaihtoehtoisesti pankin takauksen. (Asuntorahoituspalvelut 2007, 14.)

Esimerkki vakuusmääristä

Tarvittavan asuntolainan määrä 100.000 €

Asunnon arvo 100.000 €

Asunnon vakuusarvo 75.000 € (75 %)

Tarvittava lisävakuus 25.000 €

Valtioneuvoston enintään 10.000 eurolle

oma säästöosuus tai muut lisävakuudet (omaisuus/henkilötakaus).

(Vakuudet, 2010.)

Pankkitakaus

Pankin takaaman vakuuden vakuutena voidaan käyttää niin osakekirjaa kuin esimerkiksi myös takauksen hakijan muutakin omaisuutta, kuten talletuksia, arvopapereita tai muuta yhtä lailla helposti rahaksi muutettavaa henkilökohtaista omaisuutta. Tarvittaessa lisävakuutena voidaan käyttää ”ulkopuolista” takausta tai panttia, esimerkiksi vanhemmilta. Tällöin panttauksessa pantin antaja vastaa luotosta pantatun omaisuuden arvolla. (Kontkanen 2009, 151.)

Henkilötakaus

Henkilötakauksesta puhutaan silloin, kun toinen henkilö vastaa lainanottajan velasta omalla omaisuudellaan. Takaus on käytännössä omavelkainen tarkoittaen sitä, että pankilla on oikeus vaatia velan maksua suoraan takaajalta, vaatimatta sitä ensin velalliselta. (Kontkanen 2009, 151.) Henkilötakaukseen käytettäessä tai itse jonkun takaajaksi suostuttaessa on syytä harkita tarkkaan, keneltä pyytää takausta tai kuka sitä pyytää (Asuntorahoituspalvelut 2007, 14).

Valtiontakaus

Valtiontakaus oman asunnon hankintaa varten on otettu käyttöön siksi, ettei henkilötakauksia olisi tarpeen käyttää asuntolainoissa, ja jotta tuotaisiin tasa-arvoa myös siihen, ettei kaikilla luotonhakijoilla ole henkilötakaajaksi sopivia henkilöitä lähipiirissään (Kontkanen 2009, 151). Takauksen voi saada niin vapaarahoitteiselle kuin valtion korkotukemalle asunnolle. Pääsääntö takauksen saamiseksi on se, että asunto hankitaan omaksi tai perheen pääasialliseksi asunnoksi. Lisäksi valtiontakausta ei tarvitse erikseen hakea hakumenettelyillä, vaan takauksen saamiseksi riittää ilmoitus lainanmyöntäjälle. (Valtiontakaus ja takaisinmaksu 2010.) Asunnonostajan lainan valtiontakausta ei ole myöskään rajoitettu varallisuus- tai tulorajoin (Ensiasunnonostaja 2009). Valtiontakaus kattaa enintään 85 prosenttia asunnon ostohinnasta, joten lopulle 15 prosentille tarvitaan lisäksi lisävakuutus, joka voi olla ulkopuolisen henkilön panttaama omaisuus tai takaus tai vaihtoehtoisesti omaa varallisuutta. On suositeltavaa että tämän 15 prosentin osuuden asunnon ostaja pystyisi maksamaan omista varoistaan ja säästöistään. Valtiontakauksen suuruus on enintään 20 prosenttia asuntolainasta, kuitenkin korkeintaan 50 000 euroa asuntoa kohden. Takausaika valtiontakauksissa on enintään 25 vuotta. Takausmaksuna peritään lainan tai sen ensimmäisen erän yhteydessä 2,5 prosenttia takauksesta. (Valtiontakaus ja takaisinmaksu 2010.)

3.7 ASP

ASP-ennakkosäästäminen

ASP on valtion luoma asuntosäästöpalkkiojärjestelmä, jonka tarkoituksena on kannustaa ja helpottaa ensimmäisen omistusasunnon säästämistä ja hankintaa (Monta hyvää syytä ottaa ASP-laina Osuuspankista 2010). Järjestelmä on tarkoitettu 18–30-vuotiaille (ASP-ennakkosäästäminen 2010). Aviopuolisot sekä rekisteröidyssä parisuhteessa elävät voivat yhdessä aloittaa ASP-säästämisen, vaikka toinen olisikin jo yli 30-vuotias (Mt). Asuntosäästötallettajaksi ei voi ryhtyä henkilö, joka on aiemmin

omistanut asunnon. Asunnon omistamisena ei kuitenkaan pidetä sitä, että henkilö on vastikkeetta saanut omistukseensa määräosan asunnosta. (L 30.12.1992/1634.)

Ensiasunnon hankkija tekee pankin kanssa sopimuksen, jossa hän sitoutuu säästämään vähintään 10 prosenttia asunnon hinnasta (ASP-ennakkosäästäminen 2010.) Asunnon hankkijan on säästettävä ASP-tilille 150–3 000 euroa vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä, joiden ei välttämättä tarvitse olla peräkkäisiä (Monta hyvää syytä ottaa ASP-laina Osuuspankista 2010). Säästöosuuteen lasketaan mukaan talletuksille suoritettava korko sekä kertynyt lisäkorko. Pankki maksaa ASP-talletukselle yhden prosentin koron. Kun säästötavoite on saavutettu ja asuntokaupat tehty, maksaa pankki 2–4 prosentin lisäkoron. Talletuskorko ja lisäkorko ovat verovapaita. Asunnon hankintaan saa käyttää lisäksi myös muita kuin ASP-tilille talletettuja varoja. (Mt.) Muita kuin asuntosäästöpalkkiotilille talletettuja varoja ei kuitenkaan oteta huomioon laskettaessa vastaantulolainan suuruutta (L 30.12.1992/1634). ASP-sopimusta on mahdollista muuttaa säästöaikana ja sopimus voidaan siirtää toiseen pankkiin. Myös lainan saa ottaa toisesta pankista kuin mihin talletukset on tehty. (Mt.) Asunnon voi hankkia myös erikseen sovittavalla väliaikaisella rahoituksella, kun puolet ASP-sopimuksen mukaisista eristä on talletettu (ASP-ennakkosäästäminen 2010). Laki asettaa asuntosäästösopimuksen avulla hankittavalle asunnolle tiettyjä edellytyksiä:

1. Asunnon on sijaittava Suomessa
2. Asuntosäästösopimuksella ei pysty hankkimaan sellaista asuntoa, jossa asuntosäästötallettaja asuu ennen kaupantekoa, ellei asuminen perustu huoneenvuokrasuhteeseen tai ellei asuntoa hankita omilta vanhemmilta. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, jos asunto jo ennen huoneenvuokrasopimusta oli osittain tai kokonaan tallettajan käytössä. (L 30.12.1992/1634.)

ASP-korkotukilaina

Pankki voi myöntää ASP-lainaa korkeintaan 90 prosenttia asunnon hinnasta. Kuntaryhmittäin korkotukilainojen enimmäismäärät ovat Helsingissä 145 000 €, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla 125 000 € ja muualla Suomessa 100 000 €. Laina-aika korko-

tukilainalle on enintään 25 vuotta. Lainan koroista ja takaisinmaksuehdoista sovitaan pankin kanssa, mutta pankin tulee myöntää korkotukilaina alhaisemmalla korolla kuin muissa myöntämissään ensiasuntolainoissa. Lisäksi valtio maksaa 10 ensimmäisen vuoden ajan 70 prosenttia ASP-lainan koroista siltä osin kuin korot ylittävät 3,8 prosenttia. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos esimerkiksi korkotukilainan kokonaiskorko on 5,8 prosenttia, valtion maksama osuus on 1,4 prosenttia ($5,8\% - 3,8\% = 2,0\% * 0,70 = 1,4\%$). Korkotukiaikana lainalle myönnetään korkeintaan kaksi lyhennysvapaata vuotta. (ASP-korkotukilaina 2010.)

4 VEROTUS

4.1 Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus

Varainsiirtoverolain mukaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on maksettava varainsiirtoveroa neljä prosenttia kauppahinnasta. Arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta on suoritettava 1,6 prosenttia varainsiirtoveroa kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. (Kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero 2010, 1–2.) Kaupparikirjassa on yleensä maininta siitä, kuka vastaa varainsiirtoveron maksusta. Tavallisesti varainsiirtoveron maksu on sovittu ostajan velvollisuudeksi. Myös lain mukaan veron suorittamisesta vastuussa on ostaja, ei myyjä. (Linnainmaa & Palo 2000, 42.)

Ensiasunnon hankinnasta ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa, jos laissa mainitut edellytykset täyttyvät. Myös ulkomaalaisten ensiasunnon hankinta on vapautettu varainsiirtoverosta vastaavin edellytyksin. (Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus 2007,

1.) Varainsiirtoverolain mukaan veroa ei ole suoritettava, jos luovutuksensaaja:

1. on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta;
2. käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituksena asuntonaan;

3. *ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista; ja*
4. *on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.* (L 29.11.1996/931.)

Varainsiirtoveroasiantuntija painottaa, että ensiasunnon varainsiirtoverovapaus on menetetty, jos on aikaisemmin saanut lahjaksi tai perinyt vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista (Kuisma 2010).

4.2 Korkojen vähennysoikeus

Verovelvollisella on oikeus vähentää velkojensa korot, jos velka kohdistuu verovelvollisen tai hänen perheensä vakituiseen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen. Omistusasunnon velan korkoina voidaan vähentää vain omasta velasta maksetut korot. Asunto-osakeyhtiössä yhtiövästikkeen yhteydessä maksettua yhtiölainan korkoa ei siis ole oikeutta vähentää. Osaomistusasunnon omistusosuuden hankkimiseksi otetun velan korot ovat myös vähennyskelpoisia. Osaomistusasunnon vuokraan mahdollisesti sisältyvää korkoa ei kuitenkaan saa vähentää. Asumisoikeusasunnon asumisoikeusmaksua varten otetun velan korot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa. Asuntolainan liitännäiskulut, kuten järjestelypalkkio ja toimitusmaksu, eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. Asuntolainan korot vähennetään pääomatuloista. (Velan korkojen vähentäminen 2010, 1–3.)

4.3 Alijäämähyvitys

Asuntolainan korot vähennetään pääomatuloista ja jos pääomatuloja ei ole tai niitä on vähemmän kuin maksettuja asuntolainankorkoja, muodostuu alijäämähyvitys (Sorvanto 2010, 9). Alijäämähyvitys on pääomatulon tuloveroprosentin mukainen osuus 28 % samana vuonna syntyneestä pääomatulolajin alijäämästä. Alijäämähyvitys ensiasunnon koroista on 30 %. (Dnro 1241/31/2009.) Käytännössä alijäämähyvitys toimii niin, että asuntolainan korosta lasketaan 28 prosenttia ja saatu summa vähennetään ansiotuloista maksettavista veroista. Ensiasunnossa vastaava hyöty on 30 prosenttia ensimmäisen kymmenen vuoden ajan. Esimerkiksi jos ensiasuntovelal-

linen maksaa korkoja vuodessa 1 000 euroa, veroja maksetaan 300 euroa vähemmän kuin ilman asuntolainaa. Alijäämähyvyitys voi olla enintään 1 400 euroa ilman lapsia. (Sorvanto 2010, 9.)

5 TUTKIMUSMENETELMÄT

5.1 Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä

Tutkimus suoritettiin kvalitatiivista tapaustutkimusmenetelmää käyttäen. Menetelmän valintaan vaikutti se, että siinä pyrittiin selvittämään aiheeseen liittyviä mielipiteitä sekä käyttäytymisien ja valintojen syyt. Laadullinen tutkimus tutkii yksittäistä tapausta, kun taas määrällinen tapausten joukkoa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa ei pyritä yleistyksiin, vaan tarkoituksena on ilmiön kuvaaminen, ymmärtäminen ja mielekkään tulkinnan antaminen. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkitaan pääasiassa prosesseja, joihin määrällisten tutkimusten tilastoanalyysin on mahdotonta päästä, prosessien ja ilmiöiden monimutkaisuuden vuoksi. (Kananen 2009, 24–25.)

Tutkittava yksikkö eli tapaus (case) voi olla yritys, yhteisö, perhe tai yksilö, jota tarkastellaan reaali maailman ympäristössä. Tutkimusaineistona voivat toimia erilaiset dokumentit, haastattelut ja havainnot. Casetutkimuksen ensimmäinen perusedellytys on aineistojen monilähtöisyys. Tutkimusaineisto tulee esittää niin, että päättelyketju on myös muiden tarkastettavissa. (Mts 84.) Kananen (2009) mukaan kvalitatiivinen tutkimus soveltuu parhaiten tilanteisiin, joissa ilmiöstä ei ole teorioita, tutkimuksia tai tietoa, tai kun halutaan saada ilmiöstä syvälinen näkemys ja hyvä kuvaus, ja kun halutaan muodostaa uusia hypoteeseja ja teorioita (mts 31–32). Tapaustutkimuksen lähtökohta on usein toiminnallinen ja sen tuloksia myös sovelletaan käytännössä (Metsämuuronen 2001, 17).

5.2 Tutkimusmenetelmänä haastattelu

Tutkimus toteutettiin puolistrukturoituna haastatteluna. Haastattelun idea on hyvin yksinkertainen. Tiedonkeruumenetelmässä joku (haastattelija) esittää kysymyksiä henkilölle (haastateltava) koskien henkilön faktoja, ajatuksia ja mielipiteitä. Haastattelun muodon ratkaisee ilmiöstä ennakkoon tiedettävät asiat ja saatava tieto aiheesta, eli se kuinka hyvin ilmiö tunnetaan. Jos tietoa ja teoriaa on ennalta paljon, voidaan ilmiöön vaikuttavat tekijät ja itse ilmiö rajata tarkasti, jolloin voidaan esittää hyvinkin yksityiskohtaisia vastausvaihtoehtoja varustettuja kysymyksiä. Mitä vähemmän on alustavaa tietoa, sitä yleisluontoisempia kysymykset ovat. (Kananen 2009, 73–74.)

Puolistrukturoitu haastattelu sopii käytettäväksi tilanteissa, joissa kohteena ovat inttiimit tai arat aiheet tai joissa halutaan selvittää heikosti tiedostettuja asioita. Näitä ovat muun muassa arvostukset, ihanteet ja perustelut. Haastattelu on siis hyvin paljon strukturoidun haastattelun kaltainen, jossa kysymykset ovat kaikille samat ja ne kysytään samassa järjestyksessä, mutta vain valmiit vastausvaihtoehdot puuttuvat (ks. liite 1). Näin ollen saadaan haastateltava vastaamaan omin sanoin ja kertomaan omat mielipiteensä ja kokemuksensa haastateltavasta asiasta (Eskola & Suoranta 1998, 87; Hirsjärvi & Hurme 1985, 36). Avainasemassa tutkimushaastattelussa voisi sanoa olevan luottamus. Haastattelun anti on välittömästi riippuvainen siitä, saavuttaako haastattelija haastateltavan luottamuksen. Haastattelijan rooli ei siis ole olla passiivinen, merkityksetön välikappale, vaan osa sosiaalista vuorovaikutusprosessia. (Eskola & Hurme 1998, 94.)

Haastattelujen toteutus

Yleisiä kohderyhmän määrittelemissä käytettyjä ominaisuuksia on sosioekonominen asema, ikä, koulutus, ammattiasema, henkilöstötaso tai asema työyhteisössä, toimemkiantajan toiveet ja tavoitteeksi asetetut tuotokset. Lisäksi on tärkeä pohtia, mikä on ongelma, jota ollaan ratkaisemassa, ja ketä tämä ongelma koskee. Tämän perusteella olemme rajanneet haastateltavien joukon eri elämäntilanteissa oleviin en-

siasunnonostajiin, yksinasujiin ja pariskuntiin, sekä muutaman oman alansa asiantuntijaan, joilta haetaan konsultaatiota. Asiantuntijoiden haastattelusta saatua tietoa käytetään opinnäytetyössä kuin lähdeaineistoa, eli päättelyyn ja argumentoinnin tukena sekä tuomaan syvyyttä ja näkökulmaa opinnäytetyössä käytyyn keskusteluun. (Viikka & Airaksinen, 2003, 39, 58.)

Yksilöhaastatteluja käytettiin niin ensiasunnonostajia kuin myös asiantuntijoita haastattelussa. Esitetyt kysymykset koskivat haastateltavien tietoja, kokemuksia ja toiveita koskien ensiasunnonhankintaa. Yksilöhaastattelujen sekä ryhmähaastattelujen pohjalta keräsimme tietoa siitä, mitkä ovat ne osa-alueet, jotka haastateltavat kokevat tärkeimmiksi ensiasuntoa hankittaessa. Haastattelut suoritettiin rauhallisissa ja suojaisissa paikoissa. Haastattelupaikkojen sijainti riippui siitä, ketä haastateltiin kyseisellä hetkellä. Haastattelut kestivät kymmenestä minuutista aina tuntiin. Haastattelun pituuteen vaikutti suuresti se, mikä oli haastateltavan asema ja asiantuntijustaso. Esimerkiksi ensiasunnon ostajalta voi odottaakin lyhyempiä vastauksia kuin vaikkapa pankkitoimihenkilöltä (asiantuntijahaastattelu).

Yksilöhaastatteluissa haastattelimme kahta eri-ikäistä ja Jyväskylästä eri asumismuodon valinnutta ensiasunnonostajaa, haastateltava A:lla korkeakoulututkinto ja B:llä ammattitutkinto. Myös yli 20 vuotta pankissa työskennellyttä pankkitoimihenkilöä (haastateltava E) yksilöhaastateltiin. Ryhmähaastatteluissa haastateltiin Keski-Suomen verotoimiston varainsiirto- (haastateltava F) ja korkovähennysasiantuntijoita (haastateltava G), joilla molemmilla oli jo pitkä ura verotuspuolella. Haastattelun nauhoitus epäonnistui teknisten ongelmien vuoksi. Haastattelua ei siis litteroitu eikä niistä ole suoria sitaatteja. Jos jotain heidän sanomaansa käytettiin, se tarkastutettiin heillä kirjallisesti. Lisäksi haastateltiin myös ammattikoulusta valmistunutta pariskuntaa (haastateltavat C ja D), jotka olivat ostaneet ensiasunnon Jyväskylästä.

Haastattelut nauhoitettiin nauhurilla, ja lisäksi käytettiin omia muistiinpanovälineitä siltä varalta, että joku haastateltavan ilme tai ele olisi merkittävä tekijä nauhoitetun keskustelun lisäksi. Haastattelut purettiin ja litteroitiin hyvin pian haastatteluiden jälkeen, kun ne olivat vielä tuoreessa muistissa.

5.3 Aineiston analyysi

Laadullisen aineiston analyysin tarkoitus on selkeyttää aineistoa ja siten tuottaa uutta tietoa tutkittavasta asiasta. Tulkintojen tekeminen onkin ongelmallisoin vaihe tutkimuksen tekemisessä. (Eskola & Suoranta 1998, 138, 147.) Ongelmallista on myös se, jos tutkijalla on jo hyvin voimakas oletus tulevasta tutkimustuloksesta. Aineistanalyysi on turhaa, jos tutkija pitää itsepintaisesti käsityksensä alkuperäisestä oletuksesta, mikä johtaa vääristyneisiin johtopäätöksiin. Ennen kuin varsinaista aineiston analysointia voi suorittaa, on aineisto saatava sellaiseen muotoon, että analysoiminen on mahdollista. (Metsämuuronen 2001, 50–51.)

5.4 Sisällönanalyysi

Sisällönanalyysissä on tavoitteena tuottaa ilmiöstä sanallinen ja selkeä kuvaus. Tämä edellyttää aineiston tiivistämistä ja uudelleen muotoilua. Laadullisen aineiston luokittelulla ja järjestämisellä voidaan nostaa yleistettävyytensä. Sisällönanalyysin vaiheet ovat litterointi, analyysiyksikön (sana tai lause) määrittely, alaluokkien etsiminen, luokkien yhdistäminen, jäsentäminen ja kuvaaminen. (Kananen 2009, 94–95.) Kvalitatiivinen tutkimusaineisto eli tekemämme haastattelut ovat litteroitu. Seuraava vaihe oli analyysiyksiköiden määrittäminen. Litteroinneista etsittiin sanoja tai lauseita, jotka olivat mielestämme merkityksellisiä tutkimusongelman ratkaisemiseksi. Sanojen ja lauseiden perusteella luokiteltiin ja uudelleen järjesteltiin aineistoa uusien luokkien ja merkitysten löytämiseksi.

6 TUTKIMUKSEN TULOKSET

6.1 Asumismuodot

Haastateltavilta ei kysytty suoraan (ks. Liite1.), miksi he olivat päätyneet valitsemaansa asumismuotoon, vaan odotettiin, että keskusteltaessa esiin nousee piilomerkityksiä ja selityksiä siihen, miksi toinen on valinnut asumisoikeusasumisen omistusasunnon sijaan ja päinvastoin. Asumisoikeusasuntoon päätynyt haastateltava A vetosi omaan taloudelliseen tilaansa opiskelijana, ja vielä merkittävämmät syyt olivat asumiskustannuksissa ja tunnesiteessä:

" -- haluttiin kuitenkin pystyä vähä laittamaan sitä omaa kotia.. ja tota ehkä saamaan vähän mieleisemmän kodin sitten jo mieluisalta paikalta -- me ajateltiin myös sillei, että tossa oli aika halpa tää niinku vuokra periaatteessa, et me maksettii edellisestä vuokra asunnosta jo 150 euroo enemmän sitä vuokraosuutta, joka oli pienempi ja ilman saunaa, että ajateltiin että siinäki jo säästäis sen 150 euroo sitte ja voi maksaa sitä sitä lainaa sitte pankille takaisin."

Haastateltu pariskunta C ja D, jotka päätyivät omistusasuntoon, puolestaan eivät olleet selvästikään tutustuneet tai olleet tietoisia muista asumismuodoista. Asunnon ostoon vaikuttivat pääasiassa se, että se oli edullinen: " Se oli sillä hetkellä halvin." (C), "Nii rahallisesti se oli..." (D). Asunnon edullisuuden lisäksi taustalla kyseisen asunnon valintaan vaikutti myös asunto itsessään ja mukava alue jossa asunto sijaitsee, kuten haastateltavat B ja A tiivistää: " mulle tärkeintä oli että asunto on mieluisen ja se alue missä se asunto on...on kiva -- " (B), ja "-- mulla oli ehkä se vaan tavote että mä halusin sen juuri tältä alueelta sen asunnon -- "(A).

Haastateltava E näkisi, että asumisoikeus ja osaomistusasunnot on loistava harjoittelelu sekä sijoituskohde nuorille ensiasunnon ostajille vaikkapa suuremman asunnon osto varten:

" -- yks erittäin hyvä tapa kerätä sitä omaa rahoitus osuutta siihen seuraavaan asuntoon on se asumisoikeus tai osaomistusasunto -- Asumisoikeus maksaa vaikkapa 15 000 € se on semmonen raha jota varten sää

voit ottaa pankista lainan ja maksaa sen pois...sitten tavallaan se 15 000€ sille maksetaan vielä aina joku indeksikorotus, ni se on tavallaan kun sä oot maksanut pankille ottamasi 15 000 € asuntolainan on sitten seuraavaa asuntoa ostettaessa se sun pesämuna.. Nää pienempimuotokset omistamiset -- koska niillä saa hyvin kerättyä sitä omarahotusosuutta-- ”.

6.2 Haastateltavien näkemys ensiasunnon ostajan rahoituksesta

Asuntolainan kilpailutus

Kysyttäessä ensiasunnon ostajilta olivatko he kilpailuttaneet oman asuntolainansa useamassa eri pankissa, vastaus oli hyvin yksiselitteinen. Juuri kukaan heistä ei ollut edes tulleet pohtineeksi lainan kilpailuttamista. Haastateltava B:n vastauksesta huomaa hyvin sen, että ensiasunnon ostaja saattaa olla omalle henkilökohtaiselle pankille asiakasuskollinen. Asuntolainan ottajat eivät viitsi nähdä kovin paljoa vaivaa satakseen lainan: ”En kilpailuttanut. Ihan omasta pankista otin, tilille kävin hakemassa.”. Samoilla linjoilla ja perusteilla myös haastateltava A vastasi:

”No haluaisin sano, että kyllä mutta ei kilpailutettu, että kumpikin on olu saman pankin asiakkaita aika pitkään - - ei sitte ruettu sen kahenkympin takia kuitenkaan sit pahemmin kilpailuttamaan.”.

Sen sijaan pariskuntana haastatellut C ja D kertoivat kyllä kilpailuttaneensa lainan kahdessa eri pankissa, joissa molemmat jo olivat asiakkaina: ”Kahessa eri pankissa...-- se oli tavallaan mun pankissa missä mä oon ollu pitkään -- ”. Perusteluna pankin valintaan pariskunnalla oli kuitenkin sama kuin haastateltava A:lla: ”Arveltiin että nyt ei tuskin enää hirveen suuria eroja voi olla - -” (C ja D).

Haastateltava E, joka toimii henkilökohtaisena pankkineuvojana, totesi, että liian moni asuntolainanhakija vain pintapuolisesti kilpailuttaa lainansa eri pankeissa, ja että hänen mielestään osaltaan media on saanut kyseisen ilmiön aikaan:

" Ja aina toki painotan sitäkin että kannattaa verrata sitä kun paljon puhutaan marginaalista, et se marginaali vaan oo se ratkaseva asia ja ihmiset juoksee joka pankissa kysymässä sitä marginaalia, mutta toki kannattaa -- ottaa koko kokonaisuus huomioon, meneekö kuluja verkkopankin käytöstä, meneekö kuluja kortista, meneekö kuluja...käydään kokonaispakettina läpi..."

Asuntolainan myöntäminen ja opiskelija-asema

Asuntolainan myöntämiseen hakijalle vaikuttaa oleellisesti kolme asiaa; maksukyky, vakuudet sekä luottotiedot. Toimeksiantajan pyynnöstä kysyttiin henkilökohtaiselta pankkineuvojalta (haastateltava E), miten titteli "opiskelija" vaikuttaa lainan saamiseen, vai vaikuttaako se lainkaan. Haastateltava E vastasi ymmärtäväisen oloisesti ja hiukan jopa huvittuneen kysymyksestä:

" ...elikkä jos opiskelija tekee työtä opintojen ohella ja hänellä on maksukykyä maksaa sitä lainaa niin totta kai voi opiskelijakin saada...Lainansaaminen perustuu niihin hänen tuloihinsa ja että pystyy maksamaan lainaa takaisin...Pitääkö opintojen olla suoritettuna tiettyyn pisteeseen/ opintopistemäärän jotta saa asuntolainaa..edelleenkin tällä ei ole mitään merkistystä, sillä maksukyky ja vakuus on ne, jotka ratkasevat lainansaamisen...ja opintolaina ei sinänsä vaikuta asuntolainaan -- "

Haastateltavista C ja A ovat olleet asunnon osto hetkellä molemmat opiskelijoita. Haastateltava C ei kokenut opiskelija-asemaa heikentäväksi, sillä hänen puolisonsa haastateltava D oli vakituudessa työsuhteessa atk-yrityksessä. Puolestaan haastateltava A, joka oli asunnonostohetkellä itse opiskelija, ja avopuoliso oli vakituudessa työsuhteessa, koki oman opiskelijan asemansa heikentäväksi tekijäksi:

" - - en ollu valmis kyllä sitte opiskelijana ottamaan sitte iha kunnan asuntolainaa kuitenkaan sitte aluks, että että asumisoikeusasunnossa on kuitenkin nii vähän sitte tulee niitä korkojakaan sitte pankille maksettua -- ."

Lainan muut kulut

Lainan kilpailutus eri pankeissa perustui haastateltavien osalta lähinnä paljon mediassakin puhuttuun lainan korkomarginaaliin, joka on aina erikseen neuvoteltavissa.

Korkomarginaalin tasoa tarkastellaan asiakaskokonaisuuden ja keskittämisen tason perusteella. Henkilökohtaisena pankkineuvojana toimiva haastateltava E ohjastaisi lainan kilpailuttajia kiinnittämään huomion ennemminkin lainan todelliseen vuosikorkoon kuin korkomarginaaliin, koska se kertoo lainasta todellisuudessa muodostuvat kulut:

" -- laki sanoo että näissä lainalaskelmissa pitää aina mainita tää todellinen vuosikorko, joka pitää sisällään kaikki muut kulut mitä tästä lainasta on. Meillä hinnaston mukaan järjestelypalkkio on 0,4 % lainanmäärästä, ja tässä 100 000€ se olis sitten 400 €...mutta näiden kohdalla on aina semmosta tinkavaraa -- ja nää kaikki kulut on käytävä asiakkaan kanssa läpi ja ensiasunnonostajan kanssa vielä tarkemmin itse asiassa... -- "

Erityisesti haastateltavien C ja D vastauksista huomasi selkeästi sen, että he eivät olleet selvillä lainasta aiheutuvista kuluista. Haastateltava antaisi nyt jälkiviisaana muille ensiasunnon ostajille ja lainanhakijoille samankaltaisen ohjeistuksen kuin henkilökohtaisena pankkineuvojana toimiva haastateltava: "Ainakin lainaa kun ottaa nii, että mitä ne sivukulut siinä lainaa ottaessa on, ja miten iso se summa summa minkä pankki vetää välistä." (haastateltava D). Pettyneen oloisesti haastateltava C yhtyi avopuolisonsa kommenttiin ja kertoi:

" Meille ei kerrottu etukäteen ollenkaan että siitä lähtee semmoset summat-- että otettiin joku tietty summa lainaa ja aateltiin että siitä jäis asunnon korjaustöihin vielä sitten ylimääräistä, nii pankki vetikin nii suuret osat välistä, että siitä ei jäänykkää sitte enää sitä rahaa käteen. Että tavallaan jos me ei oltais oltu ottamassa enempää sitä lainaa niin me oltas jouduttu laittamaan ite sitte jotain säästöjä siihen sit, et me oltais saatu se asunto ostettua. Siinä mielessä olis hyvä huomata kysyä.. et se tavallaan lähtee vielä siitä summasta pois."

Lainan takaus ja vakuudet

Pankista riippuen, ostettava asunto itsessään takaa keskimäärin 75 % otettavasta asuntolainasta (joissakin pankeissa asunto takaa itsessään jopa 85 %). Se, miten puuttuva 25 % osuus asuntolainasta hoidettiin, vaihteli haastateltavien kesken. Yleisin takaaja haastateltavilla ensiasunnon ostajilla oli omat sukulaiset, kuten haastateltava E osasi jo kokemuksesta kertoa: "-- kaikista eniten ensiasunnonostajilla tulee ne

vanhemmat sieltä apuun, elikkä silloin he takaa tai antaa omaa asuntoansa vakuudeks -- ". Haastateltavat A ja B olivat molemmat pyytäneet sukulaisiaan apuun: "joo me käytettiin mun avopuolison.. avopuolison isää siinä takaajana -- ", "-- ja sitten jouduin myös pyytämään oman äitini takaajaks".

Osa haastateltavista oli myös ilmeisen tietoisia siitä, kuinka tuota puuttuvan 25 %:n osuutta voi vielä pienentää: jos omarahoitusosuutta ei ole omasta takaa säästetty, saa valtioneuvokausena 10 % asunnon käypähinnasta. Henkilökohtaisena pankkineuvonantajana toimiva haastateltava E täsmensi kertoessaan eri takausvaihtoehdoista: "-- valtion tukee meillä asuntolainanottajia ja asunnonostajia takaamalla noin 10%, elikkä silloin puhutaan tästä valtionosatakauksesta, silloin sulla olis 85 % vakuus....-- ". Haastateltava B, joka oli pyytänyt myös omaa äitiään takaamaan asuntolainaa omaisuudellaan, oli tukeutunut myös valtioneuvokaukseen: "No ite tietysti asunto oli vakuutena ja sitten oli myös valtion takaamaa lainaa kun ensiasunnonostaja -- ".

Haastateltavat C ja D olivat puolestaan päätyneet ottamaan asuntolainansa pankin omatakauksen: "Pankin takausta ja sitten asunto takaa sitten oman osuutensa.". Pariskunta ei ollut kovinkaan oma-aloitteisesti edes miettineet muuta takaajaa lainalleen, eivätkä olleet tietoisia valtion myöntämästä valtioneuvokauksesta. Myös haastateltava E kertoi ensiasunnon ostajien käyttävän pankin omatakausta lisääntyvissä määrin:

" -- minusta se on hieno asia että meillä on se omatakauusjärjestelmä koska se on -- hyvä asia jos haluaa itse selviytyä...se on semmosille nuorille ketkä ei halua niitä vanhempia niinku tämmösistä periaattellisista syistä -- sillä ei se kaikille niin helppoo mennä isältä ja äidiltä pyytää että voitko tulla takaamaan tai muuta... -- ".

ASP-ennakkosäästäminen

Haastateltavilta ensiasunnon ostajilta kysyttiin, mitä he tietävät asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä (ASP). Vastaukset olivat hyvin nasevia ja lyhyitä, sillä suurin osa haastateltavista ei ollut ikinä kuullutkaan, tähän päivään saakka, ASP:stä. Haastateltava pariskunta (C ja D) olivat aivan ihmeissään koko kysymyksestä: " -- (naurua) Jaaa-a", " Mikäs se semmonen on? Selvittäisitkö asian? ". Sen tutumpi ASP ei ollut

myöskään haastateltava B:lle: "Ei oo juu yhtään tuttu toi...". Vain haastateltava A oli jo asuntolainaa hakiessa ollut tietoinen ASP:stä:

"No kyllä me sitä harkittiin siinä vaiheessa, ku me mietittiin että otaanko asumisoikeus vai ruettaisko säästämään, niin niin tota silloin oli myös tää hyvä tarjous siitä, että siitä ASP tilistä että sai sen, oliko se kolme tuhatta euroa sitten päälle jos sen ostin tiettyyn aikaan mennessä -- mutta en oikeestaan muuten oo perehtyny --"

Haastateltava E oli havainnut pankkiuransa aikana sen, että vaihtelevissa määrin ASP:stä oma-aloitteisesti kysytään tai edes pankista asiakkaalle tarjotaan:

" -- periaatteessa se asp on vähän sellanen kausittainen trendituote riippuen tietysti taas vähän korkotilanteesta... -- niin sen säännöt muuttuu aina...ja ne katotaan aina aika-ajoin uudestaan... -- elikkä se on vähän sitten kausittain se minkälaiset tuet, edut ja etuudet se valtio siihen antaa ja minkälaisen lisäkoron se antaa talletukselle ja sit siinä on aina se lisäpalkkio joka on aika huomattava, nyt se on 3000€... -- se aina riippuu siitä että mitkä ne on ne ehdot että kuinka paljon sitä kysytään ja paljon siitä ollaan kiinnostuneita..."

6.3 Haastateltavien näkemys ensiasunnon ostajan verotuksesta

Kysyttäessä haastateltavilta "miten ensiasunnon hankinta vaikuttaa verotukseesi", jäivät vastaukset ensiasunnon ostajien kohdalta niukaksi. Kaikki haastateltavat olivat erittäin tietoisia ensiasunnon ostajan nauttimasta varainsiirtovapaudesta. Etenkin haastateltava A, joka oli päätenyt asumisoikeusasuntoon, oli perehtynyt varainsiirtoveroon tarkemmin: "- jos me ostetaan tämmönen asumisoikeus asunto nii ei kai me menetetä sitten sitä varainsiirto veroa tai sitä ensiasunnon ostajan varainsiirtovero vapautta --".

Varainsiirtoverovapauden siirtokeinosta ei oltu niin tietoisia. Jälkiviisaana haastateltavat C ja D olivat tutustuneet varainsiirtoverovapauteen tarkemmin ja olivat harmikseen huomanneet, että jos kaksi henkilöä ostaa yhdessä asuntoa, voidaan toisen kohdalta varainsiirtoverovapaus säilyttää tulevaisuutta ja uuden asunnon ostoa en-

nakoiden. Haastateltava pariskunta pohti seuraavanlaisesti; haastateltava C: " Sitten hän se oli tietysti se verotushomma, että sen olis voinu laittaa joko toiselle vaan tai sitten jakaa sen summan." ja haastateltava D: " Se on kuulemma nii, että ku ottaa 51 % toiselle aluks ja toinen 49 % asunnosta, nii siinä seuraavassa lainan yhteydessä sä saat sen saman määrän veroetuutena."

Vaikka ensiasunnon ostajan varainsiirtovapaudesta oltiin hyvinkin tietoisia, päinvas-
toin asunnon oston muista henkilöverotukseen liittyvistä asioista ei oltu niin tietoisia. Haastateltavilta saatiin hyvin epämääräisiä vastauksia, esimerkiksi haastateltava pa-
riskunta vastasi: "Hieman se vähentää, mutta ei siinä paljoo - -", "Kyllähän se vähen-
tää...", he eivät tarkkaan tienneet mihin henkilöverotuksen kohtaan asunnon osto
vaikuttaa vähentävästi. Haastateltava B sen sijaan tiesi asunnon ostosta saatavan
hyödyn henkilöverotukseen: "Siis se laskee ainakin veroprosenttia, muuta en tiedä.". Haastateltava A oli haastateltava B:n tavoin hyvin perillä asunnon oston vaikutukses-
ta henkilöverotukseen niin korkovähennyksen kuin veroprosentinkin osalta:

" - - se ei hurjaa tota hurjaa tota eroo siihen tee, et jos vuodeks maksaa jonku, jonku satasen korkoo nii ni se jaettuna puolella ni se ei iha hirveesti tota veroprosenttia vielä laske- -".

Henkilökohtaisena pankkineuvojana toimivalta haastateltava E:ltä kysyttäessä " mi-
ten ensiasunnon hankinta vaikuttaa ensiasunnon ostajan verotukseen", hän osasi
hän asiantuntijatasonsa mukaisesti vastata:

" - - vaikuttaa verotukseen sillä tavalla että jos on ensiasunnonostaja niin silloinhan valtio ei peri varainsiirtoveroa, eli siitä säästää sen veron mikä menee sitten seuraavaa asuntoa hankittaessa...mutta se mikä etu siitä sitten heti suoraan on ni on se korkohyvitys siellä verotuksessa...eli kun on asuntolainaa nii saa sitten pienemmällä veroprosentilla sitten palkkatulot -".

" jos on myöskin kaks lainanhakijaa ja kaks velallista jotka hakee lainaa niin myös tämä varainsiirtoverovapauden voi tavallaan säilyttää toisella...eli silloin omistussuhteet laitetaan niin ettei toinen omistakaan kun vaikka sen 49 % siitä ostettavasta asunto-osakkeesta...elikkä sillä pystyy sitä varainsiirtovero-oikeutta tavallaan vielä toiselta säästämään."

6.4 Mitä haastateltavat selvittivät ennen asunnonostopäätöstä?

Ensimmäiseksi selvitettäväksi asiaksi haastatteluista nousi pankissa vierailu. Haastateltavat olivat käyneet kysymässä valitsemastaan pankista kuinka paljon heille voidaan heidän tuloillaan asuntolainaa ylipäättään myöntää: "No...ensiks menin pankkiin ja kysyin paljonko voin sitä lainaa sit saada"(B), "No, että saako pankista lainaa, ainakin ensimmäisenä.." (C), ja "ensimmäiseks varmaan käytiin ihan kysymässä sieltä pankinkin puolelta että että (pienää naurua) onko suostuvaisia antamaan lainaa meille, että olin sillä hetkellä nii opiskelija ja en ollu työssäkäyvä nii, mutta puolisoni sitten oli... --"(A).

Toinen huomattava esiin noussut tekijä oli itse asunto ja taloyhtiö. Haastateltava B oli aika pitkällekin selvittänyt taloyhtiön tietoja ja huvittuneena sanoi törmänneensä taloyhtiön sisäisiin ristiriitoihin: "selvitin myös taloyhtiön tietoja, soitin ihan suoraan hallituksen puheenjohtajalle, ja kyselin tehdyistä remonteista -- minkälainen tuo asuinympäristönä on -- ". Haastateltava D oli tarkastanut taloyhtiön tietoja siltä osin, ettei heille kerry asunnosta lisävelkaa maksettavaksi: " Lähinnä justinsa se, että onko se veloissa.". Haastateltava C oli myös osannut tarkastaa taloyhtiön tietoja tulevaisuuden velkojen pelossa:

" -- otettiin asunnosta selville semmosia perus asioita, että onko sinne tehty remonttia ja onko tulossa remonttia, että tietää tuleeko heti lainoja siihen asuntoon., ettei joudu sitten heti ottaa lisää velkaa -- no sitten tietysti nää asunnon kaikki kulut, mitä on, että tavallaan just, että onko siinä asunnossa nii jo ennestään sitä velkaa mikä maksetaan sitten heti pois ja mitkä on vastikkeet ja .. tuleeko siihen sähköjä -- "

Asumisoikeusasuntoa ostamassa ollut haastateltava A oli ottanut verotoimistoon yhteyttä ja kysynyt miten toimitaan varainsiirtoveron kanssa:

" -- selvitettiin myös se, että jos me ostetaan tällöinen asumisoikeus asunto nii ei kai me menetä sitten sitä varainsiirto veroa tai sitä ensiasunnon ostajan varainsiirtovero vapautta -- "

6.5 Mitä ensiasunnon ostajan tulee ottaa huomioon ennen asunnon hankintaa

Kysyttäessä haastateltavilta mitä heidän mielestään ensiasunnon ostajan tulisi tietää ennen asunnon hankintaa, pohjautuivat heidän sanomansa pitkälti siihen, mitä he eivät välttämättä itse tienneet silloin kun asuntoa hankkivat. Etenkin haastateltavat C ja D oppivat omista erehdyksistään ja neuvovat: " -- ku ottaa 51 % toiselle aluks ja toinen 49 % asunnosta, nii siinä seuraavassa lainan yhteydessä -- sen saman määrän veroetuutena." ja " -- lainaa kun ottaa nii, että mitä ne sivukulut siinä lainaa ottaessa on -- ". Haastateltava E taas opastaisi ensiasunnon ostajia hiukan rauhoittumaan ja pohtimaan omia lähtökohtia asunnon hankintaan:

"laaja kysymys mutta mutta lähinnä niinku ne lähtökohdat että että mitkä ne on ne realiteetit siinä omalla kohdalla. Pitää miettiä minkälais-ta asuntoo mä oon ostamassa ja riittääkö mulla siihen rahat. Sehän se on niinku se pääasia mitä mitä siinä pitää olla."

7 POHDINTA

Asumismuodot

Kun puhutaan omasta asunnosta, viitataan sillä usein omistusasuntoon. Harmillisen harvoin edes tutustutaan muihin asumismuotoihin ja niiden omistussuhteisiin. Mielestämme on hyvä, että ensiasunnon ostajan verotusta kevennetään, jos asumismuotona on omistusasunto, mutta olisi hyvä muistaa myös muut vaihtoehdot. Esimerkiksi pienempimuotoiset omistamiset, kuten asumisoikeusasunto ja osaomistusasunto, ovat hyviä vaihtoehtoja omistusasumiselle ja siinä ei menetä ensiasunnon ostajan veroetuuksia. Lisäksi pienempimuotoisempaa omistusta varten otetun lainan korot ovat vähennyskelpoisia henkilöverotuksessa, tosin vain 28 %:n osalta (ensiasunnon ostaja 30 %). Mielestämme haastattelujen perusteella tärkeimmäksi asunnon valintakriteeriksi "muotoutui" asunnon sijainti ja se, että asunto tuntui omalta. Asumis-

muodoista asumisoikeus nousi hyväksi vaihtoehdoksi opiskelijoille ja niille, joilla ei ole vakinaista työtä. Riski tässä asumismuodossa on pienempi, koska lainakin on pieni. Tunteet tuntuvat menevän järjen edelle asuntokaupoissa.

Rahoitus

Havaitsimme, että pankille ollaan hyvin asiakasuskollisia. Meille jäi jopa sellainen tunne, että ihmiset eivät vaivaudu kilpailuttamaan asuntolainojaan eri pankeissa. Haastateltavat olivat mielestämme aivan liian tietämättömiä eri lainan lyhennystavoista. Pääasia on se, että ensiasunnon ostaja tietäisi mikä hänen kohdallaan on omassa elämäntilanteessa paras lainanlyhennystapa, eikä niinkään se, miten se lasketaan. Samanlainen hirviö asuntolainan ottajalle tuntuvat olevan eri korkovaihtoehdot. Niistä ei jakseta ottaa etukäteen selvää, ennen kuin mennään pankkiin neuvottelemaan asuntolainasta. Sehän on selvää, etteivät kenellekään ensikertalaiselle jää mieleen sanat annuiteetti, tasaerä, tasalyhennys, euribor, prime, korkokatto jne. Saa-ti sitten, että ensi kuuleman jälkeen vielä ymmärtäisi käsitteiden merkityksen omassa asuntolainassaan. Joka tapauksessa tässä maailmassa ei selviä ilman lainan ottamista niin asuntoa kuin autoakin varten. Kyse on omista rahoista, joten luulisi pienenkin säästön kiinnostavan. Lainan kilpailuttamisessa saattaa säästää muutamasta sadasta eurosta aina tuhansiin euroihin. Lainan kokonaiskustannuksissa pitää ottaa huomioon korkomarginaali, todellinen vuosikorko ja mahdollisina lisäpalveluina myydyt korkokatot ja lainavakuutukset. Mielestämme on hyvä muistaa, että pankkikin on rahalaitos, joka tavoittelee voittoa ja pankin lainakuluissa on neuvottelemisen varaa.

Verotus

Mielestämme haastateltavien tietämys asuntolainan vaikutuksesta henkilöverotukseen riippui haastateltavan koulutustasosta. Pääsääntöisesti tiedettiin, että asuntolaina vaikuttaa verotukseen, mutta ei osattu sen tarkemmin määritellä, kuinka se vaikuttaa henkilöverotukseen. Mielestämme ennen ensiasunnon ostoa olisi hyvä käydä lävitse asuntolainasta koituvat verotusvaikutukset. Ensiasunnon ostajana pankista ilmoitetaan suoraan verottajalle, että kyseessä on ensiasunnon ostaja. Kun tämä tieto on mennyt pankista verottajalle, pitäisi ensiasuntolainan korkojenkin olla

oikeassa paikassa veroehdotuksella. Pankista on myös mahdollista saada todistus maksettavista asuntolainan koroista. Viemällä sen verotoimistoon, saa ennakonpidätysprosentin alentumaan. Tällöin korkojen vähennysoikeus vaikuttaa saman tien henkilöverotukseen reaaliajassa.

Veroehdotukselta on aina tarkistettava asuntolainan korot, että ne ovat oikeassa kohdassa. Kovinkaan moni ei tiedä henkilöverotuksesta sitä, että esitäytetyssä veroehdotuksessa on erillinen kohta ensiasunnon velan koroille. Jos ensiasunnon velan korot ovat väärässä kohdassa, on ne mahdollista korjata veroehdotuksen palautuspäivään mennessä täyttämällä korot oikeaan kohtaan lomakkeella. Tämä on varsin hidaskäyttöprosessi, sillä mahdollinen veronpalautus tulee tilille melkein vuoden päästä verovuoden päättymisestä. Jos ei ole aikaisemmin huomannut laittaa ensiasunnon velan korkoja oikeaan kohtaan veroehdotuksella ja sen palautuspäivä on umpeutunut, on verovelvollisella oikeus oikaista verotusta erillisellä oikaisuvaatimuksella viiden vuoden kuluessa verovuoden päättymisestä. Esimerkiksi jos asunnon ostaa vuonna 2010 ja korot ovat menneet tavallisen asuntolainan korkoihin, verotuksen oikaisuun on aikaa vuoden 2015 loppuun.

Kovinkaan moni haastateltavista asunnon ostajista ei tiennyt, että varainsiirtovapaus voidaan säästää toiselta jos ostajia on kaksi. Verottajan sivuilla ei kerrota tätä suoraan. Pankissakaan siitä ei kovin yleisesti kerrota, ellei asiakas ymmärrä kysyä tästä mahdollisuudesta. Jos asunnon omistussuhteen jakaa 49 % / 51 %, on tämä selvää säästöä ajatellen tulevaa mahdollista asunnonhankintaa. Tulevaisuudessa todennäköisesti nuori ostaa jossain vaiheessa elämää kuitenkin oman ensimmäisen asunnon, joten mielestämme olisi ehdottoman tärkeää opettaa näitä asioita koulutusalasta riippumatta. Meillä ei ole tarjota tähän tutkimukseen kiinteistönvälittäjän näkökantaa, mutta luulisi heidän neuvovan ensiasunnon ostajia parhaiten tapauskohtaisesti.

LÄHTEET

ASP. 2010. Osuuspankin verkkosivut. Viitattu 10.10.2010. [Http://www.op.fi](http://www.op.fi), nuorten palvelut, oma koti, lue lisää asp:sta.

ASP-ennakkosäästäminen. 2010. Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu. Viitattu 10.10.2010. [Http://www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi), asuminen, omistusasuminen, ASP-ennakkosäästäminen.

ASP-korkotukilaina. 2010. Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu. Viitattu 10.10.2010. [Http://www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi), asuminen, omistusasuminen, ASP-korkotukilaina.

Asumisen ABC. Nd. Nuorisoasuntoliitto ry:n verkkosivut. Viitattu 21.10.2010. [Http://www.nal.fi](http://www.nal.fi), asumisen abc, asumisen sanasto.

Asumisoikeusasuminen. 2009. Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu. Viitattu 9.10.2010. [Http://www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi), asuminen, asumisoikeusasuminen.

Asumisoikeusasunto on riskitön vaihtoehto. Nd. Asokodit. Viitattu 23.10.2010. [Http://www.asokodit.fi](http://www.asokodit.fi), tietoa asumisoikeudesta.

Asunnonoston rahoitus. 2010. Henkilöasiakkaat. Viitattu 04.10.2010. [Http://nordea.fi](http://nordea.fi), asuminen, asumisen neuvoja, asunnon osto, rahoitus.

Asuntolaina asiakkaan kannalta. 2009. Finanssialan Keskusliitto. Päivitetty 9.1.2009. Viitattu 18.5.2010. [Http://www.fkl.fi](http://www.fkl.fi), kuluttajat.

Asuntolainan korko ja kustannukset. Nd. Suomen kuluttajaliitto. Viitattu 8.10.2010. [Http://www.kuluttajaliitto.fi](http://www.kuluttajaliitto.fi), asuntolaina.

Ensiasunnon ostaja. 2009. Luotu 19.11.2009. Viitattu 8.10.2010. [Http://www.asuntolaina.org](http://www.asuntolaina.org), asuntolaina.

Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. 2007. Verohallinnon julkaisu 70.07. [Http://www.vero.fi](http://www.vero.fi), vero-ohjeet, kiinteistöjen verotus, ensiasunnon varainsiirtoverovapaus, pdf-tiedosto.

Ensiasunnonostaja hamuaa kaksi tai kolmiota. 2010. Tekniikka&talous. Luotu 24.3.2010. Viitattu 18.10.2010. [Http://www.tekniikkatalous.fi](http://www.tekniikkatalous.fi), rakennus, asuminen.

Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino.

Euriborkorko. 2009. Euribor. Viitattu 10.10.2010. [Http://euribor.fi/](http://euribor.fi/)

Heikkinen, H., Roivio, E. & Syrjälä, L. 2006. Toiminnasta tietoon – Toimintatutkimuksen menetelmät ja lähestymistavat. Vantaa: Dark.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 1985. Teemahaastattelu. 3. uud. painos. Helsinki: Kyriiri.

Järvikylä, M. 2010. Omistusasumiselle on useampia vaihtoehtoja. Suur-Jyväskylän Lehti 18.9.2010, 11.

Kananen, J. 2008. Kvali- Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän yliopistopaino.

Kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero. 2010. Verohallinnon julkaisu 71.10. [Http://www.vero.fi](http://www.vero.fi), vero-ohjeet, osakkeiden ja arvopapereiden verotus, kiinteistön ja arvopapereiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero, pdf-tiedosto.

Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. 2. uud. p. Helsinki: Finanssi ja vakuutus kustannus Oy FINVA.

Korkokatto ja takaisinmaksuturva. Nd. Asuntolaina. Viitattu 8.10.2010. [Http://www.asuntolaina.org](http://www.asuntolaina.org), korot ja marginaalit.

Korot, kulut ja lyhennystavat. 2009. Finanssivalvonta. Päivitetty 22.12.2009. Viitattu 18.5.2010. [Http://www.finanssivalvonta.fi](http://www.finanssivalvonta.fi), säästäjälle, lainat ja vakuudet.

Kuisma, J. 2010. Varainsiirtoveroasiantuntija, Keski-Suomen verotoimisto. Haastattelu 30.9.2010.

L 16.7.1990/650. Laki asumisoikeusasunnoista. Säädös valtion säädöstietopankki Finlexin sivustolla. Viitattu 17.10.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), lainsäädäntö, ajantasainen lainsäädäntö.

L 29.11.1996/931. Varainsiirtoverolaki. Säädös valtion säädöstietopankki Finlexin sivustolla. Viitattu 9.10.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), lainsäädäntö, ajantasainen lainsäädäntö.

L 30.12.1992/1634. Asuntosäästö-palkkiolaki. Säädös valtion säädöstietopankki Finlexin sivustolla. Viitattu 10.10.2010. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), lainsäädäntö, ajantasainen lainsäädäntö.

Lainan lyhentäminen. 2010. Viitattu 18.5.2010 [Http://www.lainamarkkinat.fi](http://www.lainamarkkinat.fi), lainat, asuntolainat.

Lainaturva tukena elämän eri tilanteissa. 2008. Lainatieto. Viitattu 18.5.2010. [Http://www.lainatieto.fi](http://www.lainatieto.fi), asuntolainat, lainaturva.

Laitinen, M. & Hoffrén, K. 2009. Verohallinnon päätös Dnro 1241/31/2009. Viitattu 27.9.2010. [Http://www.vero.fi](http://www.vero.fi), vero-ohjeet, verohallinnon päätöksiä, verohallinnon päätös henkilökohtaisen pidätysprosentin laskentaperusteista palkkatuloa varten vuodelle 2010.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankinta opas. 2. uud. p. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Metsämuuronen, J. 2001. Laadullisen tutkimuksen perusteet. Metodologia- sarja 4. osa. 2. uud. painos. Viro.

Miksi korot muuttuvat?. 2008. Viitattu 10.10.2010. [Http://www.lainatieto.fi](http://www.lainatieto.fi), asunto-
lainat.

Omistusasuminen. 2009. Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu. Viitattu 21.10.2010. [Http://www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi), asuminen, omistusasuminen.

Rantanen, R. 2008. Asunnonostajan opas. 1 p. Helsinki: Hakapaino.

Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina- kirja. Helsinki: Otamedia.

Sorvanto, K. 2010. 10+1 Verotärppiä palkansaajalle ja sijoittajalle. Taloustaito 6.10.2010, 9.

Toikkanen, P. 2010. Jamko. Jamkon toiminnanjohtaja. Sähköpostikeskustelu 3.11.2010.

Uusien lainasopimusten keskkorot jatkoivat laskuaan helmikuussa. 2010. Suomenpankki. Kuukausitiedote 31.3.2010 [Http://www.suomenpankki.fi](http://www.suomenpankki.fi), uutiset.

Vakuudet. 2010. Nordea. [Http://www.nordea.fi](http://www.nordea.fi), henkilöasiakkaat, asuminen, asu-
sen neuvoja, vakuudet.

Valtiontakaus ja takaisinmaksu. 2010. Ympäristöministeriö. Luotu 18.3.2010. Viitattu 8.10.2010. [Http://www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi), ympäristö, asuminen.

Varainsiirtoverotuksen asiakaspalveluohje. 2010. Luotu 7.6.2010. Viitattu 17.10.2010. [Http://www.vero.fi](http://www.vero.fi), vero-ohjeet, osakkeiden ja arvopapereiden verotus, varainsiirtoverotuksen asiakaspalveluohje.

Velan korkojen vähentäminen. 2008. Verohallinnon julkaisu 51.08. [Http://www.vero.fi](http://www.vero.fi), vero-ohjeet, verotustietoa henkilöasiakkaille, velan korkojen vähentäminen, pdf-tiedosto.

Viikka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino.

LIITTEET

LIITE 1. Puolistrukturoitu haastattelurunko.

VEROTTAJA

- Mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää hankittaessa asuntoa?
- Mitä tietoa teillä on antaa ensiasunnon ostajalle?
- Mitä tietoa ensiasunnon hankkija hakee teiltä?
- Miten asuntolaina vaikuttaa verotukseen?
- Kuinka tietoisia ensiasunnon ostajat ovat verovähennysoikeuksistaan?

MUISTILISTA ITSELLE: (varainsiirtovero, korkovähennys, opintolainan-korko, asuntolainankorko, alijäämähyvitys, verokortissa huomioitu lainan-korot vai tehdäänkö jälkikäteen veroilmoituksella)

RAHOITUSLAITOS

- Mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää hankittaessa asuntoa?
- Mitä tietoa teillä on antaa ensiasunnon ostajalle?
- Mitä tietoa ensiasunnon hankkija hakee teiltä?
- Millä ehdoilla opiskelijan on mahdollista saada asuntolaina?
- (Pitääkö opintojen olla suoritettuna tiettyyn vaiheeseen että saa lainan?)
- Mitenkä opintolaina vaikuttaa haettavaan asuntolainaan?

MUISTILISTA ITSELLE: (viitekorko, markkinakorko, todellinen vuosikorko, lyhennys, laina-ehdot, palvelumaksut/nostopalkkio/järjestelypalkkio, marginaali tällä hetkellä)

OSTAJAT

- Mitä asioita selvitit ensiasunnon hankintaa varten?
- Miten päädyit valitsemaasi asumismuotoosi?
- Mitä selvitit talonyhtiöstäsi?
- (Perehdytkö talonyhtiösi asiakirjoihin ennen asunnon ostopäätöstä?)
- Oletko kilpailuttanut asuntolainan eri pankeissa?
- Millä perusteella päädyit valitsemaasi lainaan?
- (Oletko hankkinut asuntosi ASP-lainalla?)
- (Mitä tiedät ASP:stä?)
- Minkälaisia vakuuksia käytit asuntolainan takauksessa?
- Miten ensiasunnon hankinta vaikuttaa verotukseesi?
- Mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää hankittaessa asuntoa?