

**NUORTEN AIKUISTEN ASUMISHAAVEET JANAKKALAN
OSUUSPANKIN TOIMIALUEELLA**



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Hämeenlinnan korkeakoulukeskus, liiketalouden koulutus

kevät, 2020

Vilma Vikman

Liiketalouden koulutusohjelma
Visamäki, Hämeenlinnan korkeakoulukeskus

Tekijä	Vilma Vikman	Vuosi 2020
Työn nimi	Nuorten aikuisten asumishaaveet	
Työn ohjaaja/t	Hanna-Kaisa Sulonen	

TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, millaisia asumishaaveita Janakkalassa asuvilla nuorilla aikuisilla on. Lisäksi selvitettiin, miten he säästävät mahdolliseen omistusasuntoon, ja mitkä tekijät vaikuttavat asuinpaikan valintaan. Opinnäytetyön toimeksiantaja on Janakkalan Osuuspankki.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta ja kvantitatiivisesta tutkimusosuudesta. Teoriaosuudessa käsitellään Suomen yleisimpiä asumismuotoja, asuntosäästämisen eri vaihtoehtoja sekä asunnon rahoittamisen mahdollisuuksia. Opinnäytetyön tutkimuskysely suunniteltiin yhdessä toimeksiantajan kanssa. Kysely lähetettiin verkkokyselynä toimeksiantajan toimialueen 18 - 38-vuotiaille asukkaille, jotka olivat tavoitettavissa päivähoidon ja koulujen käyttämän Wilma-järjestelmän kautta. Vastauksia palautui hyvin vähän suhteessa lähetettyihin kyselyihin.

Kyselyn vastaukset olivat hyvin samansuuntaisia kaikissa tutkimukseen osallistuneissa ikäryhmissä. Kyselyyn vastanneista suurin osa haaveilee omistusasunnosta, ja heistä lähes kaikilla on toive asua tulevaisuudessa omakotitalossa. Suhteessa omistusasunnosta haaveilevien määrään vain harva säästää asuntoon tällä hetkellä. Myös ikäluokasta riippumatta asuinpaikan valintaan vaikuttavat tärkeimmät tekijät olivat samoja, merkittävin oli asunnon hinta, etäisyys työpaikalle sekä kulkuyhteydet kouluun ja työpaikalle.

Koska vain harva vastaajista säästää tällä hetkellä omaan asuntoon, toimeksiantaja voisi markkinoida asuntosäästämisen mahdollisuuksia ja korostaa asuntosäästämisen tärkeyttä, jotta se tulisi tutuksi nuorille aikuisille. Opinnäytetyö antanee toimeksiantajalle työkalun suunnitella nuorten aikuisten palveluita.

Avainsanat Asumismuodot, asuntosäästäminen, asuntolainat

Sivut 32 sivua, joista liitteitä 2 sivua

Degree programme in Business Administration
Visamäki Campus

Author	Vilma Vikman	Year 2020
Subject	Residential visions of young adults	
Supervisors	Hanna-Kaisa Sulonen	

ABSTRACT

The aim of this thesis was to examine residential visions of young adults living in Janakkala. It was also a purpose to find out how they save for their own apartment and which criterion they prefer when planning to choose the place they want to live in the future. The commissioner of this thesis was OP Janakkala.

The theoretical background consists of residential forms in Finland, the different ways to save to own housing and the different ways to finance own housing. The empirical part of the thesis consists of quantitative research. The inquiry was planned with the commissioner. The questionnaire was sent to research group over the network.

The answers of the research group are very similar in different age groups. Majority of those who answered to a questionnaire were dreaming about own apartment and especially a detached house. Although so many dream about own apartment few were saving for an own apartment. The most persons who answered the questionnaire thought that the most important cause to choose the living area was the price of apartment in spite of the age group. Also the distance to place of employment and traffic communications to place of employment in spite of school were meaningful those who answered the questionnaire.

Because only a small part of those who answered the questionnaire were saving for an own apartment, the commissioner can utilise this information in marketing the ways of saving for an own apartment.

Keywords residential form, home saving, housing finance

Pages 32 pages including appendices 2 pages

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
2	YLEISIMMÄT ASUMISMUODOT SUOMESSA.....	3
2.1	Vuokra-asunto	3
2.2	Asumisoikeusasunto	4
2.3	Osaomistusasunto	5
2.4	Omistusasunto.....	5
2.4.1	Osakehuoneisto.....	6
2.4.2	Kiinteistö.....	7
3	ASUNTOSÄÄSTÄMINEN.....	8
3.1	ASP-tili.....	8
3.2	Säästötili.....	8
3.3	Rahasto- ja osakesäästäminen.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.0
4	RAHOITUSMUODOT	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.2
4.1	ASP-korkotukilaina.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.2
4.2	Asuntolaina	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.3
4.2.1	Lyhennystavat	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.3
4.2.2	Asuntolainan kustannukset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.4
4.2.3	Asuntolainan turvaaminen	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.4
4.2.4	Korkovähennys	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.5
4.3	ASP-lainan ja asuntolainan vertailu	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.5
5	TUTKIMUSMENETELMÄT	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.7
5.1	Kvantitatiivinen tutkimus.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.7
5.2	Kyselytutkimus.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.8
6	TUTKIMUSTULOKSET.....	20
6.1	Kyselytutkimuksen toteutus ja luotettavuus	20
6.2	Tutkimustulokset ja niiden tulkinta	20
7	POHDINTA	25
	LÄHTEET	27
	LIITTEET	31

Liitteet

Liite 1 Kyselyn kysymykset

1 JOHDANTO

Nykyisin Suomessa on useita vaihtoehtoisia asumismuotoja, joista jokainen voi valita itselleen sopivimman. Omistusasuminen on ollut pitkään Suomessa yleisin asumismuoto, mutta vuokra-asuminen on viime vuosien aikana kasvattanut suosiotaan (Tilastokeskus, 2019). Tänä päivänä on muitakin vaihtoehtoja vuokra- ja omistusasumisen lisäksi, kuten asumisoikeus- tai osaomistusasuminen. Omistusasunnosta haaveilevalla on erilaisia mahdollisuuksia säästää ja rahoittaa asunto. Asunnon ostosta haaveileva voi tutustua eri pankkien tarjoamiin säästö- ja rahoitusvaihtoehtoihin ja löytää itselleen sopivimman.

Opinnäytetyön tavoitteena oli kerätä tietoa Janakkalassa asuvien 18-38-vuotiaiden aikuisten suunnitelmista ja haaveista liittyen omaan asumiseen tulevaisuudessa. He muodostavat tutkimuksen kohderyhmän. Heistä tutkimusryhmään valikoituivat ne henkilöt, jotka olivat tavoitettavissa tutkimuksessa käytetyn verkko-ohjelman kautta. Opinnäytetyö toteutettiin kyselytutkimuksena. Verkkokyselyllä kerättiin tietoa siitä, miten ja missä nuoret aikuiset haluavat asua sekä millainen asumismuoto heitä kiinnostaa. Kyselyllä selvitettiin myös, mitkä tekijät vaikuttavat eniten asunnon valintaan ja millaisia palveluita he haluavat tulevaisuudessa kotinsa lähellä olevan. Opinnäytetyössä tutkittiin lisäksi yleisimpiä säästämismahdollisuuksia, jotka ovat olennaisia asunnon hankinnan kannalta. Opinnäytetyössä tutkittiin myös omistusasunnon rahoitusvaihtoehtoja ja yleisimpiä asumismuotoja Suomessa.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat: Mikä asumismuoto on Janakkalassa asuvien nuorten aikuisten haaveissa? Miten Janakkalan nuoret aikuiset säästävät omaa asuntoa varten? Mitä nuoret aikuiset Janakkalassa pitävät tärkeänä asuinpaikkaa valitessaan?

Opinnäytetyön toimeksiantajan toiveesta tutkimuksessa keskityttiin selvittämään juuri pankin toimialueen asukkaiden suunnitelmia ja haaveita. Tutkimus antaa toimeksiantajalle myös mahdollisuuden suunnitella markkinointia potentiaalisille asiakkaille, jotka ovat lähitulevaisuudessa ostamassa asuntoa.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Janakkalan Osuuspankki, jäljempänä myös OP Janakkala. OP Janakkala kuuluu itsenäisenä osuuspankkina OP Ryhmään, joka on Suomessa johtava finanssiryhmä. OP Janakkalan omistaa sen omistaja-asiakkaat. Omistaja-asiakkaaksi pääsee sadan euron jäsenosuusmaksulla. (OP Janakkala, n.d.)

OP Janakkala on toimialueensa suurin pankki, jossa on asiakkaita noin 21 000 ja heistä omistaja-asiakkaita on hieman yli 12 000. Pankin pääkonttori sijaitsee Turengissa ja toinen konttori Tervakoskella. Työntekijöitä

Janakkalan Osuuspankissa on noin 40. Janakkalan Osuuspankissa voi hoitaa saman katon alla niin päivittäiset raha-asiat, rahoituksen moniin tarpeisiin ja säästämisen sekä sijoittamisen. Saatavilla on myös vakuutukset, lakipalvelut ja yritysten maksuliike sekä rahoitus. Näiden lisäksi kiinteistönvälitys hoituu OP Kodin kautta. (OP Janakkala, n.d.)

OP Janakkalan, kuten koko OP Ryhmän, tärkeimpiä arvoja ovat ihmisläheisyys, vastuullisuus ja yhdessä menestyminen. Perustehtävänä OP Ryhmässä on edistää omistaja-asiakkaiden sekä toimintaympäristön taloudellista menestystä, turvallisuutta ja hyvinvointia. Voiton maksimointia tärkeämpää on omistaja-asiakkaiden tarvitsemien palveluiden tehokas tuottaminen ja kehitys. Osuuspankkien tekemää taloudellista tulosta käytetään tarjoamalla omistaja-asiakkaille keskittämisetuja ja taloudellisia etuja sekä kehitetään pankin palvelukykyä. (OP.fi, n.d.1) Omistaja-asiakkaiden yhtenä etuna on myös lainoista, säästöistä ja tilillä olevista varoista sekä vakuutusmaksuista kertyvät OP-bonukset. Bonuksilla maksetaan esimerkiksi pankkipalveluiden ja lainojen palvelumaksuja, vakuutusmaksuja, säästöjen ja sijoitusten kuluja sekä lakipalveluiden ja OP Kodin palkkioita. (OP.fi, n.d.2)

2 YLEISIMMÄT ASUMISMUODOT SUOMESSA

Suomessa yleisin asumismuoto on omistusasuminen. Vuoden 2018 lopussa omistusasunnoissa asui 63 prosenttia väestöstä. Vaikka omistusasuminen on edelleen yleisin asumismuoto, on se menettänyt suosiotaan viimeisen kymmenen vuoden aikana, sillä vielä vuonna 2008 väestöstä 66 prosenttia asui omistusasunnossa. Etenkin nuorista ikäluokista yhä pienempi osa asuu omistusasunnossa. Vuoden 2018 lopussa omistusasunnossa asui alle puolet 30-34 -vuotiaiden asuntokunnista, kun kymmenen vuotta aiemmin vastaava luku oli 58 prosenttia. (Tilastokeskus, 2019)

Tilastokeskuksen vuonna 2017 tekemä tutkimus osoittaa, että vuokra-asunnot ovat yhä suositumpia. Vuoden 2016 lopussa vuokra-asuntojen osuus oli 32 prosenttia vakituisesti asutuista asunnoista eli vuokralla asui jopa 1,4 miljoonaa henkilöä. Vuokra-asunnoissa asui pääasiassa pienempiä asuntokuntia kuin omistusasunnoissa. (Tilastokeskus, 2017)

2.1 Vuokra-asunto

Vuokra-asunto on helppo ratkaisu asumiseen. Vuokralaisen ei tarvitse huolehtia esimerkiksi asunnon remonteista vaan ne ovat vuokranantajan vastuulla. Vuokralla asuessa asuntoon ei sijoiteta suurta pääomaa. Mikäli eteen tulee muutto uudelle paikkakunnalle esimerkiksi työn tai opiskelun perässä, on vuokra-asunnosta helppo lähteä, kun ei tarvitse miettiä esimerkiksi asunnon myyntiä. (Avara, n.d.)

Vuokra-asunto voi olla niin sanottu ARA-vuokra-asunto tai vapaarahoitteinen vuokra-asunto. ARA-vuokra-asuntoja ovat aravavuokra-asunnot ja korkotukivuokra-asunnot. Näissä asunnoissa aravarajoituslaki ja korkotukilaki säätelevät vuokran suuruutta. Näiden asuntojen vuokraa määriteltäessä noudatetaan omakustannusperiaatetta. (Tilastokeskus, n.d.) Omakustannusperiaatteen mukaan vuokra saa kattaa asunnon ja siihen liittyvien muiden tilojen rahoitusmenot sekä kiinteistönhoidon menot (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, 2016). Aravavuokra-asunnot rakennetaan valtion tuella ja niiden asukasvalinnan perustana on sosiaalinen taroituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Tällöin hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot arvioidaan. (Tampereen vuokra-asunnot, n.d.)

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokran suuruus määräytyy markkinakysynnän mukaan (Tilastokeskus, n.d.). Ne rakennetaan ilman valtion tukea ja vapaarahoitteista vuokra-asuntoa voivat hakea kaikki ilman ehtoja tai tulo rajoja (Tampereen vuokra-asunnot, n.d.).

Asuntoa vuokratessaan vuokralainen ja vuokranantaja allekirjoittavat vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksessa tulee ilmetä vuokranantajan sekä vuokralaisen tiedot. Vuokrasopimuksessa määritellään myös vuokralaisen käyttöön luovutettavat tilat ja siinä sovitaan vuokrasuhteen kestosta

sekä irtisanomisajasta. Sopimukseen kirjataan myös vuokran ja vuokravuokruuden suuruus, vuokranmaksupäivä sekä mahdolliset muut sovittavat asiat. (Ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta 537/2004)

Vuokrasopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Määräaikainen vuokrasopimus on voimassa siihen päivään asti, jolloin se vuokrasopimusta allekirjoitettaessa on sovittu päättyväksi. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy, kun toinen osapuolista irtisanoo sen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 § 4)

Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa irtisanomisaika riippuu siitä, sanooko sopimuksen irti vuokralainen vai vuokranantaja. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksensa, irtisanomisaika on yksi kuukausi. Mikäli vuokranantaja irtisanoo sopimuksen, irtisanomisajan pituuteen vaikuttaa vuokrasopimuksen kesto. Jos sopimus on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään vuoden, irtisanomisaika on kuusi kuukautta, muussa tapauksessa irtisanomisaika on kolme kuukautta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 § 52)

Vuokranantaja voi asettaa vuokraamalleen asunnolle vakuuden eli enintään kolmen kuukauden vuokran suuruisen rahasumman. Vakuus voidaan asettaa siltä varalta, että vuokralainen ei täytä velvoitteitaan. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 § 8)

2.2 Asumisoikeusasunto

Asumisoikeus tarkoittaa yksityishenkilölle myönnettyä oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti asuntoon kuuluvia muita tiloja. Asumisoikeussopimus on asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välinen sopimus. Sopimusta perustettaessa oikeuden saaja eli asukas maksaa talon omistajalle asumisoikeusmaksun, minkä lisäksi hän maksaa käyttövastiketta asunnosta. Asumisoikeusmaksu saa olla enintään 15 prosenttia rakennuksen asuntolainan perustana käytettävästä hankinta-arvoosuudesta. (Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990)

Asumisoikeusasuntoon saa tehdä kunnossapito- ja muutostöitä, jos ne eivät vahingoita rakennusta, talon kantavia rakenteita, eristyksiä tai vesi-, sähkö-, kaasu- tai muita johtoja. Mikäli asuntoon tehtävät muutokset tehdään talon omistajan luvalla, on asumisoikeuden haltijalla oikeus saada niistä kohtuullinen korvaus. (Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990)

Asumisoikeusasunnosta maksettavan käyttövastikkeen suuruus määräytyy niin, että vastiketuloilla saadaan katettua kaikkien yhteisön asumisoikeusasuntojen ja niihin kuuluvien tilojen rahoitus- sekä ylläpitokustannukset. Käyttövastike asuntojen välillä voi vaihdella asunnon pinta-alan sekä

veden, sähkön tai muun hyödykkeen kulutuksen mukaan. Käyttövastikkeen suuruuteen vaikuttaa myös paikkakunnan vuokrataso, sillä se ei saa olla yleistä vuokrataso suurempi. (Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990 § 16) Asumisoikeusasunnon haltijalla ei ole oikeutta asunnon ostamiseen edes osittain, hän ostaa vain hallintaoikeuden asuntoon, mikä erottaa asumisoikeusasumisen osaomistusasumisesta. (Makkonen, 2016, s. 71)

2.3 Osaomistusasunto

Muuttaessaan osaomistusasuntoon asukas lunastaa itselleen tietyn osuuden asunnosta, yleensä osuus on noin kymmenestä viiteentoista prosenttia asunnon arvosta. Osaomistusasunnossa asutaan aluksi vuokralla ja myöhemmin asukkaalla on mahdollisuus lunastaa asunto kokonaan omaksi. Asukkaan vastuut sekä oikeudet vaihtelevat sen mukaan, millaisessa sopimussuhteessa hän on. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2014a)

Osaomistusasuntoja rakennetaan sekä vapaarahoitteisesti että valtion myöntämällä korkotuella. Valtion tukemissa asunnoissa asukkaat valitaan samoin perustein kuin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Tällöin asukkaan tulot ja varallisuus vaikuttavat asukasvalintaan. Vapaarahoitteisiin osaomistusasuntoihin asukasvalintaan eivät vaikuta tulot tai varallisuus. (Makkonen, 2016, s.70)

Osaomistusasunto on mahdollista lunastaa omaksi, kun vuokraus päättyy. Lunastushinta määräytyy asunnon alkuperäisen hankinta-arvon perusteella. Lopullinen lunastushinta määräytyy sen mukaan, kuinka paljon asukas on maksanut alkusijoitusta ja ostanut vuokra-aikana lisäosuuksia. Nämä asukkaan maksamat osuudet vähennetään alkuperäisestä hankinta-arvosta, jolloin saadaan lopullinen lunastushinta. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu, 2016) Jos asukas lunastaa asunnon kokonaan omakseen, vastaa se tällöin perinteistä asunto-osakeyhtiöasuntoa (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2014a).

2.4 Omistusasunto

Omistusasuntoa hankkiessaan asukas ostaa itselleen koko kiinteistön, kuten omakotitalon, tai asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet eli asunto-osakkeen (Fasoúlas, Manninen & Niiranen, 2019, s.79). Kiinteistön tai asunto-osakkeen ostaessaan asukkaan tulee maksaa varainsiirtoveroa (Vero.fi, 2020). Varainsiirtoveron suuruus määräytyy ostettavan kohteen mukaan. Asunto-osaketta ostaessa varainsiirtovero on kaksi prosenttia ostettavan asunto-osakkeen velattomasta hinnasta. Mikäli ostetaan kiinteistö, varainsiirtovero on neljä prosenttia kauppahinnasta. (Fasoúlas ym., 2019, s. 82)

Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa asumisoikeusasunnosta (Vero.fi, 2020). Myöskään ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa

täyttäessään ensiasunnon ostajan kriteerit. Ensiasunnon ostajan tulee olla kaupantekohetkellä alle 39-vuotias ja hänen tulee ostaa asunnosta ainakin puolet omaan asuinkäyttöön. Hänen tulee myös muuttaa asuntoon puolen vuoden sisällä kaupantekohetkestä, jotta hänet luokitellaan ensiasunnon ostajaksi. Ensiasunnon ostaja ei ole myöskään aikaisemmin voinut omistaa 50 prosenttia mistään asunnosta. Ensiasunnon ostajalle riittää, kun hän tekee varainsiirtoilmoituksen verohallinnolle. (Vero.fi, 2017)

2.4.1 Osakehuoneisto

Osakehuoneistolla tarkoitetaan huoneistoa, jonka hallintaan asunto-osakkeen ostaminen tuottaa oikeuden. Osakehuoneistoon voi kuulua myös sellainen parveke, johon on kulkuyhteys vain kyseisen osakehuoneiston kautta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 § 3)

Osakehuoneistoa hankittaessa ostetaan sen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Asunto-osakeyhtiö eli taloyhtiö omistaa rakennuksen ja siihen kuuluvat asunnot. Taloyhtiön asukkaat omistavat yhdessä asunto-osakeyhtiön eli ovat taloyhtiön osakkaita. Osakehuoneistoa ostaessa on tärkeä lukea isännöitsijäntodistus, josta selviää rakennukseen ja huoneistoon liittyvät tärkeät asiat, kuten rakennusvuosi, pinta-ala ja osuus veloista. Isännöitsijäntodistuksesta näkyy myös korjaustarveselvitys sekä huoneistoon tai rakennukseen mahdollisesti tehdyt tai mahdolliset tulevat remontit. Ennen ostopäätöstä on hyvä tutkia energiatodistus, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys, tilinpäätös ja taloussuunnitelma sekä yhtiökokouksen uusin pöytäkirja. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2014b)

Maksaessaan asunnon kokonaishinnan ostaja maksaa asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden lainaosuuden sekä asunnon kauppahinnan. Lainasäädannössä kokonaishinnalla tarkoitetaan asunnon velatonta hintaa. Asunnon myynti-ilmoituksessa käytetyllä myyntihinnalla tarkoitetaan asunnon kaupan toteutuessa asunnon kauppahintaa. (Nevala, 2016, s. 57)

Osakehuoneiston omistaja maksaa taloyhtiölle omistamastaan osakkeesta yhtiövastiketta. Yhtiövastike määritellään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Jokainen taloyhtiön osakas maksaa yhtiövastiketta, jolla rahoitetaan taloyhtiön kuluja. Maksettavan yhtiövastikkeen suuruuteen vaikuttaa osakehuoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesta rahoitusvastikkeesta. (Makkonen, 2016, s. 66)

Hoitovastikkeen suuruus päätetään vuosittain taloyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön hoitamiseen ja ylläpitoon käytettäviä kuluja. Esimerkiksi puhtaanapitoon ja lämmitykseen käytettävät maksut sekä isännöitsijän palkkiot maksetaan hoitovastikkeella. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009) Rahoitusvastike, josta käytetään myös nimitystä pääomavastike, kattaa taloyhtiölainan lyhennyksiä ja korkokuluja. Halutessaan osakehuoneiston ostaja voi maksaa oman

yhtiölainaosuutensa pois asunnon oston yhteydessä kuukausittaisen rahoitusvastikkeen sijasta. (Nevala, 2016, s. 34)

2.4.2 Kiinteistö

Hankkiessaan kiinteistön asukas ostaa itselleen maa-alueen ja sillä sijaitsevat rakennukset. Arkikielessä kiinteistöllä tarkoitetaan kuitenkin useimmiten omakotitaloa tai muuta rakennusta. Kiinteistökauppaa tehdessä tarvitaan julkinen kaupanvahvistaja, joka tarkistaa kaupan molempien osapuolten henkilöllisyydet sekä muodollisen pätevyyden. (Maakaari, 540/1995)

Kiinteistöä ostaessa on tärkeä tutustua myytävään kohteeseen tarkasti ja lukea sen lainhuuto- ja rasiustodistukset. Omakotitalon ostamisessa on tärkeä etsiä tietoa rakennusluvista ja kaavoituksesta sekä rakennusoikeuteen liittyvistä asioista. (Maanmittauslaitos, n.d.)

Kiinteistön ostajan kannattaa teettää kuntotarkastus ammattilaisella, mikäli myyjä ei ole sitä tehnyt. Ammattilaisen tekemä kuntotarkastus ei kuitenkaan aina tuo esille kiinteistössä piilossa olevia virheitä, mutta se antaa tärkeää tietoa rakennuksen perusasioista, mahdollisista riskeistä ja remonttitarpeista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2020)

Kiinteistökaupan tehdessään ostajan tulee hakea lainhuutoa siltä maanmittauslaitokselta, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Lainhuudatus tulee tehdä puolen vuoden sisällä kaupanteosta. Lainhuutoa voi hakea ostaja itse tai toimeksiannon voi antaa joko kiinteistönvälittäjälle tai pankille. Lainhuudatusta haettaessa mukaan laitetaan alkuperäinen kauppakirja ja siihen kuuluvat liitteet. Lainhuudatusta voi hakea sen jälkeen, kun varainsiirtovero on maksettuna. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2020)

3 ASUNTOSÄÄSTÄMINEN

Asunnon ostamista suunniteltaessa on tärkeä miettiä itselleen sopivin säästö- ja rahoitustapa. Eri pankit tarjoavat erilaisia mahdollisuuksia säästää. Asuntosäästäjä voi säästää ASP-tilille, erilaisille säästämisen tileille ja rahastoihin tai osakkeisiin. ASP-tilin ehdot pohjautuvat asuntosäästöpalkkiolakiin (Asuntosäästöpalkkiolaki 1634/1992), joten tilin ehdot ovat samat kaikissa pankeissa, ainoastaan pankin tarjoama lisäkorko vaihtelee. Jokaisella pankilla on tarjottavana monenlaisia säästötilejä asuntosäästäjälle. Tileillä on erilaisia ehtoja ja kuluja sekä korot vaihtelevat eri pankeissa. Asuntosäästäjä voi valita säästötavakseen myös rahasto- tai osakesäästämisen. Pankeilla on omaa rahastotarjontaa.

3.1 ASP-tili

ASP-tilillä tarkoitetaan tiliä, joka perustuu asuntosäästöpalkkiolakiin. Asuntosäästöpalkkiolain tarkoituksena on helpottaa nuorten ensiasunnon hankkimista. (Valtionkonttori, n.d.) ASP-säästäjäksi voi ryhtyä sellainen 18-39-vuotias henkilö, joka ei ole aikaisemmin omistanut asuntoa. Jos on saanut asunnosta määräosan vastikkeetta eli esimerkiksi perintönä, ei tätä pidetä asunnon omistamisena. Jos aviopari tai rekisteröidyssä parisuhteessa elävä pariskunta haluaa avata yhteisen ASP-tilin, voi toinen osapuolista olla yli 40-vuotias. Myös alle 18-vuotias voi avata ASP-tilin yhdessä huoltajan kanssa, mikäli hän on täyttänyt 15 vuotta ja tilille talletettavat rahat ovat omalla työllä hankittuja. (Asuntosäästöpalkkiolaki 1634/1992)

ASP-tilille säästetään vähintään kahdeksan vuosineljännestä eli noin kaksi vuotta. Jokaisella vuosineljänneksellä tulee säästää vähintään 150 euroa ja enintään 3 000 euroa. Vuosineljännesten ei tarvitse olla peräkkäisiä. Säästämislle ei myöskään ole asetettu enimmäisaikaa. ASP-tilille maksetaan yhden prosentin talletuskorko vuosittain ja pankki maksaa kahdesta neljään prosentin lisäkoron asunnon ostohetkellä. Lisäkorkoa maksetaan tilin avausvuodelta sekä tämän jälkeen viideltä seuraavalta vuodelta. (Valtionkonttori, n.d.)

Asuntoa hankkiessa ostajalla tulee olla säästettynä omasäästöosuus, joka on vähintään kymmenen prosenttia asunnon hankintahinnasta tai omakotitaloa rakentaessa talon kustannusarviosta. Omasäästöosuuteen laskeaan ASP-tilillä olevien varojen lisäksi säästöille maksettu korko sekä pankin maksama lisäkorko. Myös muilla tileillä olevia varoja voidaan sisällyttää omasäästöosuuteen. (Valtionkonttori, n.d.)

3.2 Säästötili

Pankit tarjoavat säästämiseen erilaisia tilejä, joiden ehdot, korot ja kulut vaihtelevat pankeittain. Pankkien tarjoamat tilit säästämiseen vaihtelevat

paljon, joten toisiaan vastaavia tilejä on vaikea verrata toisiinsa. Asuntosäästäjän on tärkeä vertailla itselleen sopivat säästövaihtoehdot.

Taulukko 1. Eri pankkien säästötilivaihtoehtoja

Pankki	Tili	Korko	Nostojen rajoitukset	Kulut/enemmän nostoja
Osuuspankki	Kasvutuottotili	0,150-6,000%	4x/v maksuton	10€/nosto
Nordea	JoustoTalletustili	0,05 %	-	-
Danske Bank	Danske Tavoitetili	0,20 %	10x/v maksuton	6€/nosto
S-Pankki	S-Tuottotili	0,1-2,0%	-	-
Handelsbanken	Sijoitustili	0,00 %	12x/v maksuton	1,5%/nostosumma, min. 8,5€

Esimerkiksi Osuuspankilla on saatavilla kasvutuottotili, joka sopii talouden säästöille, joille ei ole aktiivista käyttöä. Kasvutuottotilillä olevat varat ovat käytettävissä milloin tahansa. Tililtä pystyy maksuttomasti nostamaan rahaa neljä kertaa vuodessa, minkä jälkeen jokainen nosto maksaa kymmenen euroa. Tilin talletuskorko vaihtelee 0,150 prosentin ja 6,000 prosentin välillä. Tilin enimmäistalletus on 300 000 euroa, mutta minimitalletusta ei ole. (OP.fi, n.d.3)

Nordean JoustoTalletus-tili on tarkoitettu jatkuvaan säästämiseen. Tilille sovitaan tietyt talletusjaksot. Korko määritellään erikseen jokaiselle talletusjaksolle ja yleiset korkomarkkinat määrittelevät koron suuruuden. Tilin minimikorko on kuitenkin kiinteä 0,05 prosenttia, ja korko maksetaan talletusjakson alimman saldon perusteella. Tililtä voi nostaa ilman kustannuksia milloin tahansa, eikä rajoituksia ole. JoustoTalletus-tilin pienin talletusmäärä on 500 euroa ja suurin talletusmäärä on 100 000 euroa. (Nordea, n.d.)

Danske Bankilla on oma Danske Tavoitetili, jonka käyttötarkoitus on hyvin samanlainen kuin Osuuspankin kasvutuottotili. Tililtä voi nostaa milloin tahansa. Kalenterivuoden aikana maksuttomia nostoja voi tehdä kymmenen, jonka jälkeen jokainen nosto maksaa kuusi euroa. Talletuskorko on kiinteä 0,2 prosenttia, minkä saa säästöille, kunhan tilille säästää joka kuukausi vähintään 20 euroa, maksimitalletusta tälle tilille ei ole. (Danske Bank, n.d.)

S-Pankin S-Tuottotili on tarkoitettu samanlaiseen säästämiseen kuin Osuuspankin ja Danske Bankin tilit. Erona on kuitenkin se, että tilille ei ole kiinteää korkoa, vaan talletuskorko lasketaan jokaisen päivän saldolle erikseen ja maksetaan kerran kuukaudessa tilille. Koron suuruus vaihtelee S-Prime -koron mukaan, mutta on kuitenkin vähintään 0,1 prosenttia. Korko vaihtelee myös tilillä olevan talletussumman perusteella. S-Tuottotilillä ei ole rajoituksia tai palkkioita talletuksiin eikä nostoihin. (S-Pankki, n.d.)

Handelsbanken tarjoaa säästämiseen sijoitustiliä. Tilillä olevat varat ovat nostettavissa tarpeen mukaan. Vuoden aikana maksuttomia nostoja voi

tehdä 12, minkä jälkeen nostosta peritään palkkio, joka on 1,5 prosenttia nostettavasta summasta, veloittettava palkkio on vähintään 8,50 euroa. Tilin korko on sidottu pankin omaan Prime-viitekorkoon, josta vähennetään yhden prosenttiyksikön marginaali. Tilille ei ole määritetty minimi- tai maksimitalletusta. (Handelsbanken, n.d.)

3.3 Rahasto- ja osakesäästäminen

Rahastosäästäminen on vaivatonta säästämistä, sillä rahastoyhtiö vastaa sijoituskohteista ja niiden hoitamisesta (Pörssisäätiö, 2017). Sijoituksia rahastoihin voi tehdä kertasijoituksena tai säännöllisesti kuukausittain. Rahastoihin sijoittamalla hajauttaminen eli varojen sijoittaminen eri kohteisiin on helpompaa kuin suoraan osakkeisiin sijoittamalla ja tätä kautta myös riskien hallitseminen helpottuu. (Pörssisäätiö, 2015)

Sijoitusrahastoja on erilaisia ja ne luokitellaan sijoituskohteen, sijoituspolitiikan tai niihin kohdistuvan sääntelyn mukaan. Sijoitusrahastot voivat olla lyhyen tai pitkän koron rahastoja, osakerahastoja, yhdistelmärahastoja, indeksirahastoja, rahasto-osuusrahastoja tai ETF-sijoitusrahastoja. (Pörssisäätiö, 2015)

Lyhyen koron rahastoissa sijoitetaan lyhytaikaisiin rahamarkkinavälineisiin. Lyhyen koron rahasto voi olla esimerkiksi käteisrahasto tai rahamarkkinarahasto. Lyhyen koron rahastoissa sijoituksia ei ole määritelty tarkasti vaan kunkin rahaston säännöt löytyvät rahaston noudattamasta sijoituspolitiikasta. Pitkän koron rahastoissa varat sijoitetaan pitkäaikaisiin joukkolainoihin, joissa on yli vuoden laina-aika, tai korkoinstrumentteihin. Osakerahastoissa varoja sijoitetaan pääasiallisesti osakkeisiin. Sijoitusalueena voi olla esimerkiksi Suomi, Pohjoismaat, euroalue, Eurooppa tai kehittyvät markkinat muissa maanosissa. Rahaston säännöissä määritellään rahaston tuottotavoite ja muita sijoituksen teon kannalta olennaisia valintaperiaatteita. (Pörssisäätiö, 2015)

Yhdistelmärahastoissa sijoitetaan osakkeisiin ja korkoa tuottaviin kohteisiin. Yhdistelmärahastoissa osake- ja korkosijoitusten vaihtelurajat määrätään rahaston säännöissä. Sijoitusten painopiste voi siis vaihdella markkinatilanteen mukaan. Indeksirahasto ostaa osakkeita samassa suhteessa kuin se painottaa omassa indeksissään. Rahastoyhtiö tarkistaa joitakin kertoja vuodessa indeksinsä painot ja siihen kuuluvat osakkeet, jolloin se tarvittaessa muuttaa osakekorinsa vastaamaan indeksinsä koostumusta. Rahasto-osuusrahastoissa sijoitusten riski on pienempi kuin muissa sijoitusrahastoissa, koska rahasto-osuusrahastoissa varat sijoitetaan muihin sijoitusrahastoihin. ETF-sijoitusrahastot ovat rahastoja, jotka noteerataan pörssissä ja rahaston osuuksilla käydään kauppaa pörssissä samaan tapaan kuin osakkeilla. Yleisimmin ETF-rahastot ovat indeksirahastoja. (Pörssisäätiö, 2015)

Osakesäästämällä sijoittaja hakee tuottoa sijoittamalleen pääomalle. Osakkeisiin säästämällä voi itse valita yhtiöt, joihin haluaa sijoittaa. Sijoituskohteena olevan yhtiön valintaan on monia tapoja. Säästäjä voi tarkastella yhtiön tunnuslukuja ja numeroita, tutkia osaavaa johtoa ja omistajia tai kiinnostus voi kohdistua megatrendien vaikutukseen yhtiön liiketoiminnassa. Sijoituskohteen valinnassa kannattaa kuitenkin huomioida hyvä osingonmaksuhistoria, tunnettu brändi ja yhtiö, kasvusuunnitelma ja kasvumahdollisuudet sekä yhtiön velkaantumisaste. Osakesäästämiseen liittyy enemmän riskejä kuin rahastosäästämiseen, kun rahat on sijoitettu yhteen yhtiöön, jonka kurssikehitys saattaa vaihdella voimakkaasti. (Pörsisäätiö, 2017)

Osakkeisiin sijoittaminen on mahdollista myös osakesäästötilin avulla. Osakesäästötiliä koskeva laki on tullut voimaan Suomessa 1.6.2019, ja Suomessa pankit ovat saaneet tarjota niitä vuoden 2020 alusta. Palveluntarjoaja saa vastaanottaa osakesäästötilille rahaa enintään 50 000 euroa. Osakesäästötililtä voidaan sijoittaa varoja erilaisiin arvopapereihin. Palveluntarjoajan velvollisuutena on pitää kirjanpitoa osakesäästötilin tapahtumista sekä varoilla hankituista sijoituskohteista, niiden hankinta- ja myyntihinnoista sekä annettava nämä tiedot säästäjälle vähintään kerran vuodessa. (Laki osakesäästötilistä 680/2019)

4 RAHOITUSMUODOT

Omasta asunnosta haaveileva nuori aikuinen voi rahoittaa omistusasunnon ASP-korkotukilainalla tai perinteisellä asuntolainalla. Asunnon ostajan kannattaa tutkia eri pankkien tarjoamia asuntolainoja ja vertailla niitä ASP-korkotukilainaan, että löytää itselleen sopivimman lainavaihtoehdon.

4.1 ASP-korkotukilaina

ASP-korkotukilainaa eli ASP-lainaa voidaan myöntää ensiasunnon oston, mikäli asunnon ostaja on säästänyt ASP-tilille sen ehtojen mukaisesti. Ostettava asunto rahoitetaan ensisijaisesti omarahoitusosuudella, joka ASP-lainaa haettaessa on ASP-tilille säästetyt varat, niille maksettu yhden prosentin korko sekä pankin maksama lisäkorko. Lisärahoituksena käytetään ASP-lainaa, jota voi saada enintään 90 prosenttia ostettavan asunnon kauppahinnasta. (Valtionkonttori, n.d.)

Asunnon ostajalla on oltava säästettynä kymmenen prosenttia asunnon hankintahinnasta ja loput 90 prosenttia on mahdollista saada valtion takaamaa korkotukilainaa. Jos korkotukilaina ei riitä, asunnon hankintaan käytetään lisälainaa. Lisälainan vakuutena voidaan käyttää asuntoa jopa 75 prosenttiin asti sen hankintahinnasta. (OP.fi, n.d.4) ASP-lainalle myönnettävästä lyhennystavasta sovitaan pankin kanssa, mutta laina-aika voi enimmillään olla 25 vuotta (Valtionkonttori, n.d.).

ASP-lainalle on mahdollista saada valtioneuvoston maksuttomasti kaupanteon yhteydessä. Valtioneuvoston takaus on sovittava lainaneuvotteluissa kirjallisesti ennen kaupantekoa. Valtioneuvoston takaus on asuntokohtainen, ja sen suuruus voi olla enintään 50 000 euroa. Myös mahdolliselle lisälainalle on mahdollista saada valtioneuvoston takaus, mutta tältä osin se on maksullinen. (Valtionkonttori, n.d.)

ASP-korkotukilainassa on edellytetty, että korko on alhaisempi kuin muissa pankkien myöntämässä ensiasunnon hankintaan käytettävissä asuntolainoissa. Mikäli ASP-lainan korko ylittää ensimmäisen kymmenen lainavuoden aikana 3,8 prosenttia, maksaa valtio siitä korkotukea. Korkotuen osuus on 70 prosenttia vuotuisen koron 3,8 prosenttia ylittävästä osuudesta. Mikäli asunto myydään tai ASP-laina maksetaan pois, myös lainan korkotuki päättyy. (Valtionkonttori, n.d.)

Kun asunto rahoitetaan ASP-lainalla, ostettavan asunnon tulee sijaita Suomessa. Korkotukilainan enimmäismäärät vaihtelevat Suomen eri kaupungeissa. Helsingissä enimmäismäärä on 180 000 euroa. Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa enimmäismäärä on 145 000 euroa sekä muissa kaupungeissa 115 000 euroa. (Valtionkonttori, n.d.)

4.2 Asuntolaina

Omistusasuntoa hankittaessa tarvitaan lähes aina asuntolainaa. Asuntolainaa hakiessa tarvitaan vakuus myönnettävälle lainalla. Ensisijaisena vakuutena käytetään ostettavaa asuntoa ja tarpeen vaatiessa vakuutta täydennetään muilla vakuuksilla, kuten vapaa-ajan asunnolla, vierasvelkapan-teilla, talletusvakuuksilla ja muilla reaali- vakuuksilla, esimerkiksi osakkeilla ja rahasto-osuuksilla. (Finanssivalvonta, 2018a)

Asuntolainaa harkitessa tulee ottaa huomioon monia asioita. Mietittäviä asioita ovat omarahoitusosuuden suuruus ja lainan tarve. Lainan takaisinmaksuun vaikuttaa lainan lyhennystapa, onko lainalla kiinteä korko vai viitekorko ja millaisilta riskeiltä haluaa suojautua. On tärkeä huomioida myös oma lainanhoitokyky sekä varallisuus suhteessa rahoitettavan asunnon arvoon. (Finanssivalvonta, 2018a)

4.2.1 Lyhennystavat

Asuntolainan hakija voi valita asuntolainalleen erilaisista lyhennystavoista itselleen sopivimman. Mahdollisia lyhennystapoja ovat esimerkiksi tasaerälyhennys, muuttuva annuiteetti, tasalyhennys ja kertalyhennys. (Kuluttajaliitto, n.d.)

Valitessaan tasaerälyhennyksen asunnon ostaja lyhentää lainaa kuukausittain yhtä suurella rahasummalla. Laina-ajan alussa lyhennyserässä on enemmän korkoa, mutta lainasumman pienentyessä korko osuus pienenee eli lainasumma lyhenee hitaammin laina-ajan alussa. (Kuluttajaliitto, n.d.) Tasaerälyhennyksessä maksuerä pysyy samana, vaikka asuntolainan korko muuttuisi. Tällöin laina-aika joustaa eli kun korot nousevat, laina-aika pitenee ja vastaavasti laina-aika lyhenee, kun korot laskevat. (Roininen, 2018, s. 132)

Jos asuntolainan lyhennystapa on muuttuva annuiteetti, asuntolainan ostaja lyhentää asuntolainansa saman suuruisissa maksuerissä, jotka sisältävät lainapääoman lyhennyksen ja korkokulut. Maksettava lyhennyserä muuttuu, mikäli lainan korko muuttuu. Maksuerän muuttuessa laina-aika pysyy samana. (Finanssivalvonta, 2018b)

Asuntolainaa voi lyhentää myös tasalyhennyksenä. Tällöin lainapääoman lyhennys pysyy kuukausittain samana, mutta korkokulut vaihtelevat. Tasa-lyhennys saattaa alussa olla raskas, sillä korko lasketaan koko lainapääomalle. Lainapääoman pienentyessä korko pienenee, jolloin muutos vaikuttaa maksettavan lyhennyserän suuruuteen. (Roininen, 2018, s. 132) Kokonaiskuluiltaan tasalyhennys jää pienemmäksi kuin tasaerälyhennys, koska laina lyhenee alussa nopeammin ja lainapääoman pienentyessä myös korko pienenee. (Kuluttajaliitto, n.d.)

Asuntolainan pääoma voidaan maksaa pois kerralla eli käyttää kertalyhennystä. Tätä lyhennystapaa käytetään yleensä asunnonvaihtotilanteessa, jossa uusi asunto rahoitetaan uudella lainalla ennen vanhan asunnon myyntiä. Kun vanha asunto on myyty, siitä saaduilla varoilla maksetaan vanha lainapääoma kerralla pois. (Kuluttajaliitto, n.d.)

4.2.2 Asuntolainan kustannukset

Asuntolainan kustannukset sisältävät valitun koron, marginaalin ja muut veloitukseen sisältyvät kulut. Lainaan voi valita joko kiinteän koron tai viitekoron. Kiinteä korko pysyy samana koko laina-ajan eikä siihen vaikuta yleiset korkotason vaihtelut. Viitekorko vaihtelee ja vaikuttaa näin lainan kustannuksiin. Viitekorkoja ovat esimerkiksi euribor-korko ja pankkien itse määrittelemät prime-korot. (Finanssivalvonta, 2018b)

Euroalueen rahamarkkinat käyttävät euribor-viitekorkoa. Se ilmaisee suurten pankkien toisilleen antamien euromääräisten luottojen hinnan. Euribor-korot noteerataan eri pituisille jaksoille, esimerkiksi yhden, kolmen, kuuden ja 12:n kuukauden pituisille jaksoille. (Suomen Pankki, n.d.)

Asuntolainan maksuerä sisältää valitun koron lisäksi marginaalin, joka on pankin osuus korosta (Finanssivalvonta, 2018b). Asuntolainan marginaalin suuruuteen vaikuttavat asuntolainan vakuudet, asuntolainanottajan maksukyky ja mahdollinen muu pankin asiakkuus. Marginaalilla pankki kattaa toimintakustannuksiaan ja riskiä, joka aiheutuu asuntolainan myöntämisestä. (Makkonen, 2016, s. 303)

Vertaillessaan asuntolainoja lainanhakijan kannattaa vertailla koron ja marginaalin lisäksi todellista vuosikorkoa, joka sisältää lainan nostamisesta ja hoitamisesta aiheutuvia kuluja. Vertailemalla asuntolainojen vuosikorkoja saa tietoa asuntolainan hinnasta. Todellinen vuosikorko kattaa koron ja marginaalin lisäksi myös muut kulut. Todellisen vuosikoron laskemiseen on vahvistettu kaava ja luotonantajan velvollisuus on ilmoittaa todellinen vuosikorko markkinoinnissa ja lainasopimuksissa. (Finanssivalvonta, 2018b)

4.2.3 Asuntolainan turvaaminen

Asuntolainan hakijalle tarjotaan mahdollisuutta varautua nouseviin korkoihin monien pankkien tarjoamalla korkokatolla. Korkokatolla määritellään asuntolainan korkoprosentin yläraja. Korkokatto suojaa lainanottajaa korkojen noustessa, jotta korot eivät nouse liian suuriksi omaan maksukykyyn nähden. (Finanssiala, 2019a) Korkokaton voi maksaa niin, että se sisältyy lainan maksuerään tai sen voi maksaa kerralla. Jos korkokattoa maksetaan osana lainan maksuerää, se sisältyy lainan marginaaliin. Kertamaksuna maksettava korkokatto suoritetaan pankille korkokattosopimusta tehtäessä. (OP.fi, n.d.5)

Asuntolainan hakija joutuu miettimään, miten varautua tilanteisiin, joissa lainan maksukyky heikkenee. Pankit tarjoavat asuntolainaan liitettäväksi takaisinmaksuturvaa eli vakuutusta, joka kattaa lainanottajan riskin esimerkiksi, jos joutuu työttömäksi tai sairastuu vakavasti. Näiden vakuutus-ten ehdot ja sisältö vaihtelevat pankeittain, eikä niitä voi kilpailuttaa erillisenä tuotteena, vaan ne otetaan asuntolainan myöntäneestä pankista. (Makkonen, 2016, s. 271)

4.2.4 Korkovähennys

Asuntolainan kuluja pienentää asuntolainan korkojen verovähennysoikeus. Asuntolainan korko on ollut Suomessa verovähennyskelpoinen vuosien ajan. Vuoden 2020 verotuksessa vähennyskelpoista on 15 prosenttia asuntolainan koroista. Asuntolainan korkovähennysoikeus on pienentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vuonna 2011 koroista sata prosenttia oli vähennyskelpoisia, vuonna 2015 vähennyskelpoisia oli 65 prosenttia. (Veronmaksajat, 2019)

Verovähennyksistä saatu rahallinen hyöty on todellisuudessa pienempi kuin verovähennyskelpoinen prosenttiosuus koroista. Asuntolainan korot vähennetään yleisesti alijäämähyvityksenä palkkatulojen veroista. Vuonna 2020 saatu hyöty alijäämähyvityksestä on 4,5 prosenttia maksetuista koroista. Vuonna 2011 saatu hyöty oli 28 prosenttia maksetuista koroista ja vuonna 2015 hyöty oli 19,5 prosenttia. (Veronmaksajat, 2019)

Asuntolainojen verovähennysoikeutta on pienennetty viime vuosina. Ensiasunnon ostoon haetun lainan korkovähennys on suurempi kuin muiden asuntolainojen, mikäli korot vähennetään alijäämähyvityksenä. Vuoden 2020 aikana vähennyskelpoinen osuus on yhtä suuri, mutta ensiasunnon ostajan saama hyöty on suurempi kuin tavallisessa lainassa. Ensiasunnon ostajalle hyöty on 4,8 prosenttia. (Veronmaksajat, 2019)

4.3 ASP-lainan ja asuntolainan vertailu

ASP-korkotukilainan ja perinteisen asuntolainan myöntämiselle on asetettu erilaisia kriteerejä. Kuten edellä on kerrottu, ASP-lainaa säätelee asuntosäästöpalkkiolaki ja perinteisen asuntolainan ehdot vaihtelevat pankeittain ja niihin vaikuttavat pankin asiakkuus tai muut pankin asettamat ehdot.

Taulukko 2. ASP-lainan ja asuntolainan kriteerien vertailu

Kriteerit	ASP-laina	Asuntolaina
Ikä	18-39 v.	18- v.
Omarahoitusosuus	10 %	15 %
Lainan määrä	90% asunnon arvosta	enintään 85% asunnon arvosta
Vakuus	Ostettava asunto, valtion takaus	Ostettava asunto, muut vakuudet tai pantit

ASP-lainan saajalle on asetettu sekä ala- että yläikäraja, lainan saajan on oltava 18-39 -vuotias. Perinteisellä asuntolainalla on vain alikäraja, joka on 18 vuotta. Ostettavaa asuntoa ei voi kokonaan rahoittaa lainarahalla vaan lainan saajalta vaaditaan omarahoitusosuutta. Omarahoitusosuuden suuruus ASP-lainaa myönnettäessä on kymmenen prosenttia. Myönnettäessä perinteistä asuntolainaa lainan saajalla pitää olla omarahoitusosuutta 15 prosenttia kauppahinnasta. Kuitenkin ensiasuntoa ostaessa omarahoitusosuutta tarvitaan vain viisi prosenttia, mikäli se rahoitetaan perinteisellä asuntolainalla. (Finanssivalvonta, 2018)

ASP-lainaa voidaan myöntää enintään 90 prosenttia asunnon hinnasta. Suomessa on lainakattosäntely, jonka mukaisesti asuntolainaa myönnettään enintään 85 prosenttia asunnon hinnasta. Tätä sääntelyä kutsutaan enimmäisluototussuhteeksi eli lainakatoksi. Poikkeuksena lainakattoon ensiasunnon ostajalla lainan enimmäismäärä on 95 prosenttia. (Finanssivalvonta, 2018)

Asuntolainan hakijalla tulee olla vakuuksia, jotta hänen on mahdollista saada pankilta lainaa asunnon ostoa varten. Käytettyjä vakuuksia ovat ensisijaisesti asuntopantti, esimerkiksi osakehuoneiston osakekirjat tai kiinteistön panttikirjat tai muu asuntopantti, kuten vapaa-ajan asunto. Vakuus voi olla myös omat talletukset, osake- tai rahastosäästöt tai vierasvelkapantti. ASP-lainassa vakuutena käytetään ostettavaa asuntoa sekä lainalle on mahdollista saada valtioneuvoston takaus. (Finanssivalvonta, 2018)

5 TUTKIMUSMENETELMÄT

Tämä opinnäytetyö toteutettiin kvantitatiivisena kyselytutkimuksena. Tutkimuksen toteutustavaksi valittiin kyselytutkimus, koska tavoitteena oli kerätä mahdollisimman suuri vastausmäärä, jotta tutkimustulos olisi mahdollisimman hyvin yleistettävissä kohderyhmään. Tutkimuksen tavoitteena oli vastata tutkimuskysymyksiin ja antaa tietoa toimeksiantajalle sen suunnitellussa nuorten aikuisten palveluita liittyen asumiseen sekä näiden palveluiden markkinointia.

5.1 Kvantitatiivinen tutkimus

Kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus perustuu määrien hyödyntämiseen. Tutkittavaa ilmiötä ja siinä olevia yhteyksiä ja vaikutussuhteita kuvataan ja tulkitaan määrien avulla. Kvantitatiivinen tutkimusote pyrkii hajotamaan tutkittavan ilmiön mitattaviksi osioiksi kuten kyselylomakkeen kysymyksiksi. Tutkimuskyselyn kysymykset ja saadut vastaukset saavat tiettyjä arvoja, jotka tallennetaan niin, että jokaiselle vastaukselle saadaan numeerinen arvo. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa aineiston kerääminen ja tulosten analysointi perustuu jo tiedettyyn. Jos tutkimuksessa käytetään kyselyä, tulee aiheen olla vastaajille tuttu, jotta tulokset ovat keskenään vertailukelpoisia. (Ronkainen, Pehkonen, Lindblom-Yläne & Paavilainen, 2014, s. 83-84)

Kvantitatiivista tutkimusta tehdessä tutkittava ilmiö on tunnettava etukäteen, jotta tiedetään mitä mitataan. Tällöin tutkimuksen avulla saadaan jo ennestään tuttuun aiheeseen vastaus. (Ronkainen, ym., 2014, s. 88) Kvantitatiivinen tutkimus voidaan toteuttaa esimerkiksi lomakekyselynä, verkkokyselynä, strukturoituna haastatteluna, puhelinhaastatteluna tai kokeellisena tutkimuksena (Heikkilä, 2014, s. 15).

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa on tärkeää tiedon perustelu, luotettavuus, objektiivisuus ja yksiselitteisyys. Kvantitatiivisella tutkimuksella pyritään tuottamaan luotettavaa ja perusteltua tietoa sekä yleistämään tutkittavia ilmiöitä. Määrällisellä tutkimuksella kerätään tietoa tutkimuksen kohdetta edustavalta tutkimusryhmältä esimerkiksi kyselyllä. Tutkimuksesta saatavien tulosten voidaan tulkita edustavan koko kohderyhmää. (Kananen, 2011, s. 17-18)

Kvantitatiivisella kyselytutkimuksella tietoa kerätään yhtenäisessä muodossa ihmisjoukolta. Tälle tutkimusotteelle on tyypillistä, että suuresta joukosta ihmisiä valikoidaan pienempi tutkimusryhmä, jolta kerätään tutkimusaineisto strukturoidusti, esimerkiksi kyselylomakkeella. Tutkimusryhmältä saadun aineiston perusteella ilmiötä on tarkoitus kuvailla, vertailla ja selittää. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 2015, s. 134)

5.2 Kyselytutkimus

Kysely on yksi tapa kerätä aineistoa kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Kyselytutkimuksen etuna voidaan pitää sitä, että sen avulla saadaan kerättyä paljon tietoa suurelta joukolta ihmisiä. Menetelmänä kysely on tehokas, koska sitä käyttämällä tutkija säästää aikaa ja kyselyllä kerätty tieto saadaan käsiteltyä ja analysoitua nopeasti tietokoneella. Kyselytutkimuksella on myös heikkouksia. Aina ei ole varmuutta siitä, ovatko vastaajat vastanneet kyselyyn vakavasti ja rehellisesti. Tutkijalta vaaditaan taitoa laatia toimiva kyselylomake niin, että vastaajat ymmärtävät kysymykset tarkoitettulla tavalla ja ovat tietoisia kyselyn aihepiiristä. Yksi heikkous voi olla myös vastaamattomuus, jolloin kyselyyn saadaan vain vähän vastauksia. (Hirsjärvi ym., 2015, s. 193-195)

Kyselytutkimus voidaan toteuttaa eri tavoilla. Kysely voidaan lähettää tutkimuksen kohteena olevalle ryhmälle posti- tai verkkokyselynä, jolloin tutkija lähettää tutkimusryhmälle kyselylomakkeen ja he palauttavat sen tutkijalle. Kyselytutkimus voidaan toteuttaa myös kontrolloituna kyselynä. Tällöin tutkija itse vie kyselyt tutkimusryhmälle, ja he palauttavat lomakkeet tutkijalle postitse tai muulla sovitulla tavalla. Kontrolloitu kysely voidaan toisaalta toimittaa tutkimusryhmälle postin kautta, mutta tutkija noutaa vastaukset henkilökohtaisesti. (Hirsjärvi ym., 2015, s. 196-197) Tässä opinnäytetyössä käytettiin verkkokyselyä. Heti opinnäytetyön suunnitteluvaiheessa tutkimustavaksi valittiin kyselytutkimus, jossa kysely lähetetään verkon kautta, koska sen avulla olisi mahdollista saada suuri määrä vastauksia.

Tämän opinnäytetyön tutkimuskyselyssä oli 11 kysymystä, jotka olivat suljettuja tai sekamuotoisia. Suljettuja kysymyksiä ovat kysymykset, joissa annetaan vastausvaihtoehdot valmiiksi. Vastaajan ei siis tarvitse itse tuottaa vastauksia, vaan hän valitsee vaihtoehdoista itselleen sopivimman. Vastausvaihtoehtojen tulee myös sulkea toisensa pois, eivätkä ne saa olla päällekkäisiä. Vaihtoehtojen lukumäärän tulisi myös pysyä mahdollisimman pienenä. (Heikkilä, 2014, s.35-36)

Sekamuotoisia kysymyksiä ovat kysymykset, joissa osa vastausvaihtoehdoista on valmiina ja osa avoimia, yleensä yksi vaihtoehto on avoin. Kyselyissä voidaan käyttää myös avoimia kysymyksiä. Tällöin kyselyssä on vain kysymys, johon vastaaja itse kirjoittaa vastauksen, eikä vaihtoehtoja ole valmiina. (Heikkilä, 2014, s. 33-34) Tässä tutkimuksessa ei käytetty avoimia kysymyksiä, koska kyselyssä tavoiteltiin suurta vastausmäärää ja haluttiin tehdä vastaamisesta mahdollisimman helppoa ja nopeaa.

Kanasen (2011, s. 44-46) mukaan kyselylomaketta laatiessa on tärkeä kiinnittää huomiota kysymysten aseteluun ja ulkonäköön. Kyselylomake on tiedonkeruuväline. Lomake tulee suunnitella hyvin, sillä se on tärkeä osa tutkimuksen onnistumista. Mikäli tutkija ei onnistu tässä, kyselyn vastaajat saattavat kieltäytyä vastaamasta. Myös lomakkeen ulkonäköön on tärkeä

panostaa, sillä esteettisesti suunniteltu lomake vaikuttaa myös saatavaan vastausmäärään. Tämän opinnäytetyön tutkimuskysely laadittiin vastamista motivoivaksi muotoilemalla kysymykset selkeiksi. Kysely pyrittiin pitämään mahdollisimman lyhyenä ja siksi kysymysten muodoksi valittiin suljetut ja sekamuotoiset kysymykset. Kyselyn ulkonäkö suunniteltiin selkeäksi ja kysymysten järjestys loogisesti eteneväksi.

6 TUTKIMUSTULOKSET

Opinnäytetyön tutkimusosassa kerättiin tietoa kyselytutkimuksella, joka toteutettiin verkkokyselynä Microsoft Forms-ohjelmalla. Kvantitatiivisen tutkimusaineiston tuloksia käsiteltiin Microsoft Excel-ohjelman avulla. Tuloksia analysoitiin sekä ikäryhmittäin että tutkimusryhmää kokonaisuutena tarkastellen. Vastausten tuloksia havainnollistetaan ympyrädiagrammeilla ja taulukolla.

6.1 Kyselytutkimuksen toteutus ja luotettavuus

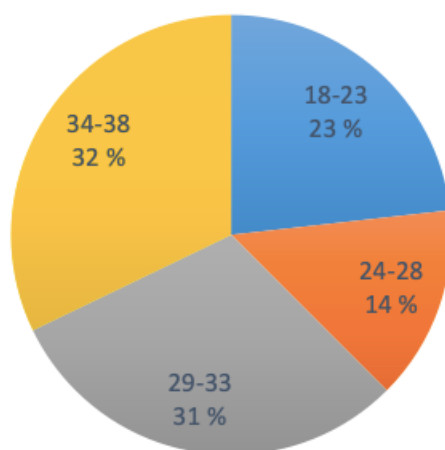
Tutkimusta suunniteltaessa toimeksiantajan kanssa päätettiin suunnata tutkimuskysely Janakkalassa asuville nuorille aikuisille, jotta tutkimuksessa saataisiin mahdollisimman monipuolisesti tietoa tähän kohderyhmään kuuluvien asukkaiden asuntohaaveista lähitulevaisuudessa. Kyselyllä haluttiin lisäksi saada tietoa siitä, haaveilevatko tutkimuskyselyyn osallistuneet lähitulevaisuudessa omistusasumisesta ja miten he mahdollisesti säästävät omaa asuntoa varten. Kyselyllä oli myös tarkoitus selvittää, millaisia asunnon valintaan vaikuttavia tekijöitä eri ikäisillä henkilöillä on. Tutkimuksen kohderyhmään kuuluivat Janakkalan alueella asuvat 18-38 -vuotiaat henkilöt. Näistä ikäluokista valikoitiin tutkimusryhmään ne, jotka oli mahdollista tavoittaa sähköisellä kyselyllä Wilma-järjestelmän kautta. Tässä opinnäytetyössä kysely tehtiin Office 365 Forms -ohjelmaa käyttäen.

Janakkalassa asuu noin 3300 tutkimuksen kohteena olevaan ikäluokkaan kuuluvaa nuorta aikuista. Kyselyjä lähetettiin yhteensä noin 700:lle janakkalalaiselle nuorelle aikuiselle ja vastauksia palautettiin 56. Tutkimusryhmään valikoituivat alle 20-vuotiaat, viimeistä vuottaan toisella asteella opiskelevat opiskelijat, jotka tavoitettiin oppilaitosten käyttämän Wilma-järjestelmän kautta. Rehtorit välittivät kouluille toimitetun kyselylinkin opiskelijoille. Muut ikäluokat tavoitettiin Janakkalan kunnan päivähoidon ja perusopetuksen käyttämän Wilma-järjestelmän kautta. Päivähoidon johtajat ja perusopetuksen rehtorit toimittivat kyselylinkin huoltajille. Kysely avattiin tutkimusryhmälle 13.1.2020 ja kysely suljettiin 28.2.2020, suurin osa vastauksista saatiin kuitenkin tammikuun 2020 aikana.

Vastauksia verkkokyselyyn tuli vähän suhteessa lähetettyjen kyselyiden määrään. Vähäisen vastausmäärän takia tutkimuksen tuloksia voidaan pitää suuntaa antavina. Vaikka vastausmäärä olisi ollut suurempi, vastaukset olisivat mahdollisesti samansuuntaisia, sillä saadut vastaukset ovat samassa linjassa suomalaisten suosimaan asumismuotoon, kun suosituin asumismuoto on omistusasuminen (Tilastokeskus, 2019). Toimeksiantaja pystyy mahdollisesti hyödyntämään opinnäytetyön tuloksia omassa toiminnassaan.

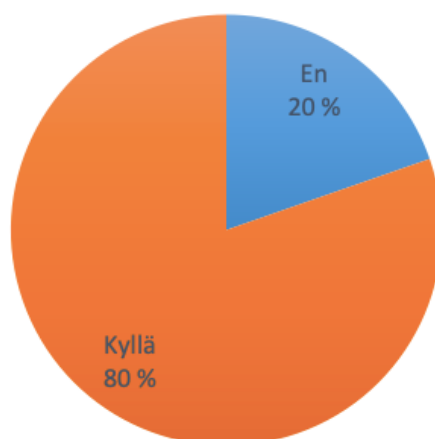
6.2 Tutkimustulokset ja niiden tulkinta

Opinnäytetyössä keskitytään tuomaan esille tutkimuskysymysten ja -ta-voitteen kannalta tärkeimmät kyselyyn tulleet vastaukset. Kyselyssä oli mukana myös muita kysymyksiä, mutta niitä ei kuvata, koska ne eivät ole oleellisia opinnäytetyön tutkimuksen kannalta.



Kuva 1. Vastaajien ikäjakauma (n=56)

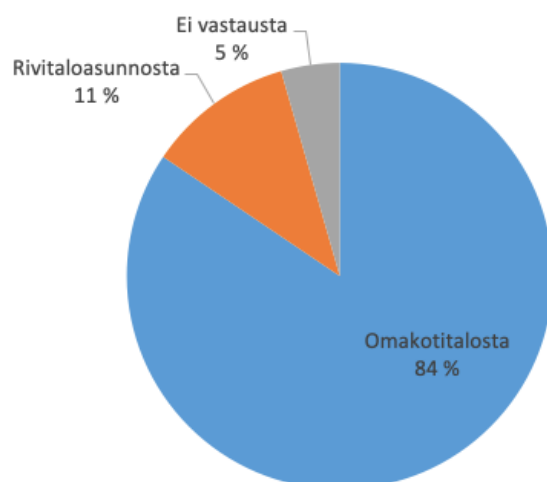
Kuvassa 1 näkyy vastaajien ikäjakauma. Vastaajien ikäjakauma painottui 29-38 -vuotiaisiin. 29-33 -vuotiaita oli 31 prosenttia vastaajista ja 34-38 -vuotiaita 32 prosenttia. Kyselyyn vastanneita 18-23 -vuotiaita oli 23 prosenttia vastaajista ja 24-28 -vuotiaita vain 14 prosenttia. Vastaajien ikäjakauma painottui selkeästi yli 29-vuotiaisiin.



Kuva 2. Omistusasunnosta haaveilevien määrä (n=56)

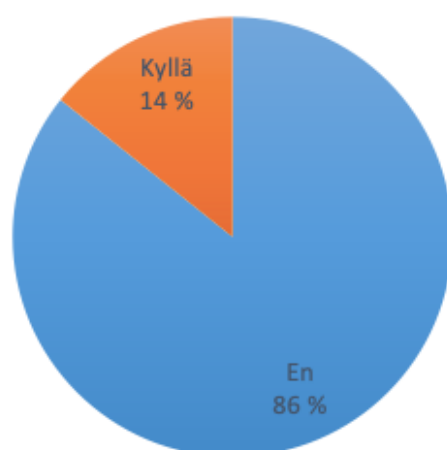
Kuvassa 2 esitetään omistusasunnosta haaveilevien osuus vastaajista. Kyselyyn vastaajista suurin osa, 80 prosenttia, haaveilee omistusasunnosta, mikä tarkoittaa lukumäärällisesti 45:ttä vastaajaa. Tilastokeskuksen mukaan suomalaisista 63 prosenttia asui vuoden 2018 lopussa

omistusasunnossa (Tilastokeskus, 2019). Kyselyyn vastanneiden haave omistusasunnosta on samansuuntainen kuin suomalaisilla yleisesti on.



Kuva 3. Omistusasunnosta haaveilevien asumismuoto (n=45)

Kuvassa 3 näkyy omakotiasumisen arvostus kyselyyn vastanneista omistusasunnosta haaveilevien keskuudessa, sillä jopa 84 prosenttia heistä haluaa tulevaisuudessa asua omakotitalossa. Kaksi vastaajaa ilmoitti haluavansa asua omistusasunnossa, mutta ei eritellyt asumismuotoa. Tilastokeskuksen mukaan suomalaisten lapsiperheiden keskuudessa omakotiasuminen on selkeästi suosituin asumismuoto muualla kuin pääkaupunkiseudulla (Tilastokeskus, 2018). Kyselyyn vastanneiden haaveet omakotiasumisesta vastaavat suomalaisten lapsiperheiden yleisintä asumismuotoa. Kyselyyn vastanneista 64 prosenttia oli lapsiperheiden huoltajia ja omakotitaloasuminen oli heidän keskuudessaan suosituin tulevaisuuden asumismuoto.



Kuva 4. Omaan asuntoon säästäminen (n=56)

Kuvassa 4 esitetään tällä hetkellä omaan asuntoon säästävien osuus vastaajista. Vain 14 prosenttia vastaajista säästää omaan asuntoon. Omaan

asuntoon säästävien vastaajien määrä on vähäinen suhteessa omasta asunnosta haaveilevien vastaajien määrään (80%).

Kyselyyn vastanneesta kahdeksasta asuntosäästäjästä vain yhdellä on ASP-tili, viisi vastaajaa säästää jollekin muulle säästötilille ja kaksi vastaajaa säästää rahastoihin tai muihin sijoituskohteisiin. Opinnäytetyön kyselyyn vastanneiden asuntosäästäjien ASP-tilin vähäinen määrä on eri suuntainen kuin yleinen suuntaus Suomessa. ASP-tilien suosio on kasvanut paljon viimeisen kymmenen vuoden aikana suomalaisten asuntosäästäjien keskuudessa. Vuonna 2019 ASP-tiliä oli yli 153 000, kun vielä vuonna 2009 niitä oli vain 24 000 (Finanssiala, 2019b). Toimeksiantajayrityksen on tämän tuloksen perusteella tärkeä pohtia ja suunnitella ASP-tilien markkinointia oman alueensa nuorille aikuisille.

Taulukko 3. Omistusasunnon hankintaan vaikuttavat tekijät ikäryhmittäin

Tekijät	18-23	24-28	29-33	34-38
Asunnon hinta	10	8	13	15
Etäisyys työpaikalle	7	4	11	8
Kulkuyhteydet töihin/kouluun	3	3	10	14
Asuinpaikkakunnan luonto/ulkoilumahdollisuudet	2	1	7	13
Asuinpaikkakunnan koulujen ja päiväkotien kunto	4	1	10	6
Sukulaisten asuinpaikka	4	4	6	5
Asuinpaikan omakotitontin, saatavuus ja hinta	3	3	8	4
Asuinpaikkakunnan kouluverkosto	4	1	8	4
Asuinpaikkakunnan harrastusmahdollisuudet	3	0	4	8
Kulkuyhteydet julkisella liikenteellä muihin kaupunkeihin	3	1	4	4
Välimatka bussipysäkille/juna-asemalle	3	0	4	2
Kulkuyhteydet julkisella liikenteellä asuinpaikkakunnalla	2	1	2	1
Opiskelumahdollisuudet	2	1	0	1
Asuinpaikkakunnan kulttuuripalvelut	1	0	3	0

Taulukossa 3 tuodaan esille, mitkä tekijät vaikuttavat asunnon ja asumispaikan valintaan. Kyselyyn vastanneiden janakkalalaisten nuorten aikuisten mielestä selkeästi eniten oman asunnon hankintaan vaikuttaa asunnon hinta. Kaikista vastaajista jopa 82 prosenttia piti ostettavan asunnon hintaa vaikuttavimpana tekijänä omistusasuntoa ostettaessa. Kaikkien ikäluokkien vastauksissa toiseksi merkittävimmäksi tekijäksi omistusasuntoa ostettaessa nousivat yhdessä kulkuyhteydet ja etäisyys työpaikalle tai kouluun, vastaajista 54 prosenttia oli tätä mieltä.

Myös luonnon ja ulkoilumahdollisuuksien läheisyyttä pidettiin tärkeänä, kaikista vastaajista 41 prosenttia piti tätä merkittävänä tekijänä asuntoa ostettaessa. Edellä mainittujen lisäksi tärkeänä pidettiin asuinpaikkakunnan koulujen ja päiväkotien kuntoa, sukulaisten läheisyyttä sekä omakotitonttien saatavuutta ja niiden hintaa. Edellisiä tekijöitä arvostettiin kaikkien vastaajien keskuudessa lähes yhtä paljon. Myös harrastusmahdollisuudet nousivat kaikkien ikäluokkien vastauksissa tärkeiksi, 27 prosenttia haluaa harrastusmahdollisuuksien olevan oman kodin lähellä. Kaikkien opinnäytetyön kyselyyn vastanneiden mielestä vähiten asuinpaikan valintaan vaikuttaa kulttuuripalveluiden saatavuus (7%), opiskelumahdollisuudet (7%) ja kulkuyhteydet julkisilla kulkuneuvoilla (11%).

Ikäryhmittäin tarkasteltuna 24-28 -vuotiaista vastaajista kaikki pitivät asunnon hintaa tärkeimpänä tekijänä omaa asuntoa ostaessaan. Muidenkin ikäluokkien vastaajista yli 70:n prosentin mielestä asunnon hinta kuului tärkeimpiin tekijöihin asunnon ostopäätöstä tehdessä. Kulkuyhteydet ja etäisyys työpaikalle tai kouluun oli 29-33 -vuotiaiden vastaajien mielestä tärkein vaikuttava tekijä asuntoa ostettaessa. Jopa 82 prosenttia heistä vastasi tämän olevan vaikuttavin tekijä. Kulkuyhteydet ja etäisyys oli 34-38 -vuotiaiden vastaajien mielestä yhtä tärkeä kuin asunnon hinta, kun he tekevät asunnon ostopäätöstä. Luonnon ja ulkoilumahdollisuuksien läheisyys oli selkeästi tärkeämpi vastaajien vanhemmissa ikäryhmissä kuin nuoremmissa. Jopa 72 prosenttia 34-38 -vuotiaista piti sitä tärkeänä omaa asuntoa valitessaan. Myös 29-33 -vuotiasta 41 prosenttia piti luonnon ja ulkoilumahdollisuuksien läheisyyttä tärkeänä. Nuoremmissa ikäluokissa, 18-23 -vuotiaat ja 24-28 -vuotiaat, luonnon ja ulkoilumahdollisuuksien läheisyyttä arvosti vain alle 16 prosenttia vastaajista.

7 POHDINTA

Tässä opinnäytetyössä selvitettiin Janakkalassa asuvien nuorten aikuisten, iältään 18-38 vuotta, haaveita tulevaisuuden asumisesta. Opinnäytetyö on kvantitatiivinen tutkimus, joka toteutettiin verkkokyselynä toimeksiantajayrityksen kanssa valitulle kohderyhmälle. Tarkoituksena oli selvittää, kiinnostaako kohderyhmää tulevaisuudessa oman asunnon hankkiminen ja miten he siihen mahdollisesti säästävät. Lisäksi haluttiin selvittää teki-joita, joita pidettiin tärkeinä, kun oman asunnon sijaintia suunnitellaan.

Opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin saatiin vastaukset tutkimusryhmälle lähetetyllä kyselylomakkeella. Tutkimuskysymykset olivat: Mikä asumismuoto on Janakkalassa asuvien nuorten aikuisten haaveissa? Miten Janakkalan nuoret aikuiset säästävät omaa asuntoa varten? Mitä nuoret aikuiset Janakkalassa pitävät tärkeänä asuinpaikkaa valitessaan?

Opinnäytetyön teoreettisessa osassa tarkastellaan esilaisia asumisen muotoja Suomessa, vuokra-asumista, asumisoikeus- ja osaomistusasumista sekä omistusasunnossa asumista. Teoriaosuudessa esitellään myös säästämismavaihtoehtoja, joilla oman asunnon hankinnassa tarvittavaa omarahoitussuutusta varten voi säästää. Oman asunnon rahoittamisen tapoja, ASP-korkotukilainaa ja asuntolainaa, vertaillaan ja tarkastellaan opinnäytetyössä. Teoreettisen osuuden pohjalta toteutettiin kysely valitulle tutkimusryhmälle. Kyselyssä olisi voitu selvittää tarkemmin oman asunnon rahoitukseen liittyviä kysymyksiä.

Tutkimuskysely laadittiin selkeäksi, helposti ja nopeasti vastattavaksi, koska tutkimuskyselyllä tavoiteltiin suurta vastausmäärää. Kyselytutkimuksen heikkouden eli pieneksi jääneen vastausmäärän takia tässä tutkimuksesta saadaan vain suuntaa antavia tuloksia. Tutkimuksella ei tavoiteltu koko Suomessa yleistettävää tietoa vaan toimeksiantajan toimialueen nuorten aikuisten keskuudessa hyödynnettäviä tuloksia. Vastausmäärän jäädessä vähäiseksi tieto on hyvin suuntaa antava eikä kata koko kohderyhmää.

Tutkimuskyselyä tehdessä olisi mahdollisesti voitu hyödyntää sosiaalisen median kanavia, joiden kautta olisi saatu suurempi vastausmäärä ja tämän avulla laajentaa tutkimusryhmää. Tällöin kuitenkin vaarana olisi mahdollisesti ollut, että kohderyhmään kuulumattomatkin olisivat vastanneet kyselyyn. Tämän riskin mahdollisuus sulki sosiaalisen median käytön pois tutkimuksen toteutuksesta. Ikäluokan 24-28 vastausmäärä jäi vähäisimmäksi, sillä heitä oli vaikea tavoittaa Wilma-järjestelmän kautta. He eivät enää opiskele lukiossa eikä heillä todennäköisesti ole omia lapsia päivähoitossa tai peruskoulussa. Vaikka tutkimuskyselyn vastausmäärä jäikin pieneksi, saatiin sen avulla suuntaa antavaa tietoa luotettavasti, koska vastaukset on saatu vain kohderyhmään kuuluvilta.

Toimeksiantajayritys pystynee hyödyntämään tuloksia omiin tarkoituksiinsa. Kaikista kyselyyn vastanneista vain yhdellä henkilöllä oli ASP-tili, vaikka 80 prosenttia kertoi haaveilevansa omistusasunnosta. Toimeksiantajan kannattaa tämän perusteella suunnitella ASP-tilin markkinointia nuorille aikuisille. Kohderyhmään kuuluvissa ikäluokissa on potentiaalisia ASP-tilin avaajia.

Opinnäytetyön tekeminen oli opettavainen prosessi ja sitä voidaan pitää onnistuneena huolimatta siitä, että kyselyyn vastasi vain hyvin pieni osa tutkimusryhmästä. Tutkimuskysymyksiin saatiin suuntaa antavat vastaukset, joita toimeksiantajayrityksessä voidaan hyödyntää. Myös toimeksiantajalta tuli hyvää palautetta kyselystä, sillä sitä voidaan jatkossa hyödyntää toiminnan ja markkinoinnin suunnittelussa.

LÄHTEET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. (2016). Omakustannusperiaate. Haettu 21.3.2020 osoitteesta <https://www.ara.fi/vuokranmaaritys>

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Haettu 21.3.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Asuntosäästöpalkkiolaki 1634/1992. Haettu 14.2.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921634?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asuntosäästöpalkkiolaki>

Avara. (n.d.). Avaran vuokra-asunnot. Haettu 13.2.2020 osoitteesta <https://www.avara.fi/vuokra-asunnot>

Danske Bank. (n.d.). Danske Tavoitetili. Haettu 21.3.2020 osoitteesta <https://danskebank.fi/sinulle/tuotteet/tilit/danske-tavoitetili>

Fasoúlas, E., Manninen, P. & Niiranen V. (2019). *Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu*. Helsinki: Alma Talent Oy.

Finanssiala. (2019b). ASP-säästämisen suosio kasvaa kasvamistaan. Haettu 1.5.2020 osoitteesta <https://www.finanssiala.fi/uutismajakka/Sivut/ASP-saastamisen-suosio-kasvaa.aspx>

Finanssiala. (2019a). Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. Haettu 1.5.2020 osoitteesta https://www.finanssiala.fi/materiaalit/SLM%202019_Tutkimusraportti.pdf

Finanssivalvonta. (2018a). Asuntolainat ja lainakatto. Haettu 5.4.2020 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>

Finanssivalvonta. (2018b). Korot, marginaalit, lyhennystapa. Haettu 1.5.2020 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/korot-marginaalit-lyhennystapa/>

Handelsbanken. (n.d.). Sijoitustili. Haettu 2.5.2020 osoitteesta <https://www.handelsbanken.fi/fi/henkiloasiakkaat/tilit-kortit-ja-maksut/pankkitilit/sijoitustili>

Heikkilä T. (2014). E-kirjassa *Tilastollinen tutkimus*. Haettu 2.5.2020 osoitteesta <http://tilastollinentutkimus.fi/1.TUTKIMUSTUKI/KvantitatiivinenTutkimus.pdf>

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. (2015). *Tutki ja kirjoita*. Helsinki: Tammi.

Kananen, J. (2011.) *Kvantti, Kvantitatiivisen opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas*. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. (2020). Omakotitalon ostaminen. Haettu 1.5.2020 osoitteesta <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalo/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. (2014a). Osaomistusasunto. Haettu 1.3.2020 osoitteesta <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/osaomistusasunto/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. (2014b). Vanhan osakehuoneiston ostaminen. Haettu 21.3.2020 osoitteesta <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>

Kuluttajaliitto. (n.d.). Asuntolaina. Haettu 10.4.2020 osoitteesta <https://www.kuluttajaliitto.fi/tietopankki/oman-talouden-hallinta/lainat-ja-luotot/asuntolaina/>

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995. Haettu 13.2.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=vuokrausopimus>

Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990. Haettu 15.2.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19900650>

Laki osakesäästötilistä 680/2019. Haettu 13.2.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2019/20190680>

Maakaari 540/1995. Haettu 1.5.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=maakaari>

Maanmittauslaitos. (n.d.). Kiinteistön ostajan muistilista. Haettu 1.5.2020 osoitteesta <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/kiinteistot-ja-kiinteistokauppa/ostajan-muistilista>

Makkonen, A. (2016). *Asunto- ja kuluttajarahitus*. Helsinki: Alma Talent Oy.

Nevala, T. (2016). *Asuntokauppalaki*. Helsinki: Alma Talent Oy.

Nordea. (n.d.). JoustoTalletus-tili. Haettu 2.5.2020 osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/saastamisen-tilit/joustotalletus.html#tab=Hinnat>

OP.fi. (n.d.4). ASP-laina. Haettu 15.2.2020 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asp-laina>

OP.fi. (n.d.3). Kasvutuottotili. Haettu 21.3.2020 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/paivittaiset/tilit/kasvutuotto>

OP.fi. (n.d.5). Korkokatto. Haettu 10.4.2020 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>

OP.fi. (n.d.2). OP-bonukset. Haettu 20.4.2020 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/omistaja-asiakas-ja-edut/op-bonukset>

OP.fi. (n.d.1). Osuustoiminta. Haettu 20.4.2020 osoitteesta <https://www.op.fi/op-ryhma/tietoa-ryhmasta/osuustoiminta>

OP Janakkala. (n.d.). Haettu 1.3.2020 osoitteesta <https://www.op.fi/web/op-janakkala/pankin-esittely>

Pörssisäätiö. (2017). Näin aloitat osakesijoittamisen eli nyrkkisääntöjä aloittelijalle. Haettu 21.3.2020 osoitteesta <https://www.porssisaatio.fi/blog/2017/12/10/nain-aloitat-osakesijoittamisen-eli-nyrkkisaantoja-aloittelijalle/>

Pörssisäätiö. (2015). Sijoitusrahasto-opas. Haettu 29.2.2020 osoitteesta https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2015/05/sijoitus_rahasto_opas_2015_b.pdf

Roininen, P. (2018.) *Asunto – Elämäsi tärkein sijoitus*. Helsinki: Alma Talent Oy.

Ronkainen, S., Pehkonen, L., Londblom-Yläne, S. & Paavilainen, E. (2014). *Tutkimuksen voimasanat*. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

S-Pankki. (n.d.). S-Tuottotili. Haettu 21.3.2020 osoitteesta <https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/saastotilit/s-tuottotili/>

Suomen Pankki. (n.d.). Haettu 1.5.2020 osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuvaus/#euribor>

Tampereen vuokra-asunnot. (n.d.). Mitä vapaarahoitteinen ja ARAVA-rahoitteinen tarkoittavat? Haettu 21.3.2020 osoitteesta <https://tamperenvuokra-asunnot.fi/mita-arava-tarκοittaa/>

Tilastokeskus. (2019). Asunnot ja asuinolot. Päivitetty 10.10.2019. Haettu 29.2.2020 osoitteesta https://www.stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tie_002_fi.html

Tilastokeskus. (2017). Asunnot ja asuinolot. Haettu 29.2.2020 osoitteesta https://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_fi.pdf

Tilastokeskus. (n.d.). Haettu 21.3.2020 osoitteesta https://www.stat.fi/meta/kas/arava_asunto.html

Valtionkonttori. (n.d.). ASP-säästäminen ja ASP-laina. Haettu 5.4.2020 osoitteesta <https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/>

Vero.fi. (2017). Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Haettu 1.5.2020 osoitteesta https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/

Vero.fi. (2020). Varainsiirtovero. Haettu 1.5.2020 osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Veronmaksajain keskusliitto ry. (2019). Asuntolainan korko. Haettu 10.4.2020 osoitteesta <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Asuntolainan-korot/#cd8a3a45>

Ymparisto.fi. (2016). Osaomistusasuminen. Haettu 12.3.2020 osoitteesta <https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Osaomistusasuminen>

Ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta 537/2004. Haettu 13.2.2020 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2004/20040537>

KYSELYN KYSYMYKSET

1. Ikä?
 - 18-23
 - 24-28
 - 29-33
 - 34-38

2. Asutko tällä hetkellä?
 - Vanhempien asunnossa
 - Vuokra-asunnossa
 - Asumisoikeusasunnossa
 - Osaomistusasunnossa
 - Omistusasunnossa
 - Muu

3. Säästätkö tällä hetkellä omaa asuntoa varten?
 - Kyllä
 - En

4. Jos vastasit edelliseen kyllä, miten säästät?
 - ASP-tili
 - Muu säästötili
 - Rahastot/sijoitukset
 - Muu

5. Haaveiletko omistusasunnosta?
 - Kyllä
 - En

6. Jos vastasit edelliseen ei, miten haluaisit tulevaisuudessa asua?
 - Vuokra-asunnossa
 - Asumisoikeusasunnossa
 - Osaomistusasunnossa
 - Muu

7. Jos haaveilet omistusasunnosta, millaisesta asunnosta haaveilet?
 - Kerrostaloasunnosta
 - Rivitaloasunnosta
 - Paritaloasunnosta
 - Omakotitalosta

8. Elämäntilanne
 - Sinkku, ei lapsia
 - Sinkku, lapsia

- Pariskunta, ei lapsia
 - Pariskunta, lapsia
9. Haluatko tulevaisuudessa asua Janakkalassa vai jossain muualla, missä?
- Turengissa
 - Tervakoskella
 - Muualla Janakkalassa
 - Muu
10. Mitkä tekijät vaikuttavat omistusasunnon hankkimiseen?
- Asunnon hinta
 - Kulkuyhteydet julkisella liikenteellä muihin kaupunkeihin
 - Kulkuyhteydet julkisella liikenteellä asuinpaikkakunnalla
 - Välimatka bussipysäkille/juna-asemalle
 - Kulkuyhteydet kouluun/töihin
 - Etäisyys työpaikalle
 - Opiskelumahdollisuudet
 - Asuinpaikkakunnan kouluverkosto
 - Asuinpaikkakunnan koulujen ja päiväkotien kunto
 - Asuinpaikkakunnan kulttuuripalvelut
 - Asuinpaikkakunnan harrastusmahdollisuudet
 - Asuinpaikkakunnan luonto/ulkoilumahdollisuudet
 - Asuinpaikan omakotitontit, saatavuus ja niiden hintataso
 - Sukulaisten asuinpaikka
 - Muu
11. Onko sinulla auto?
- Kyllä
 - Ei
12. Jos vastasit edelliseen ei, onko tarkoituksena hankkia tulevaisuudessa?
- Kyllä
 - Ei