

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Sähköinen liiketoiminta ja markkinointi

2013

Sonja Vuori

ENSIASUNNON OMARAHOITUS

– Case: Piikkiön Osuuspankki



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma | Sähköinen liiketoiminta ja markkinointi

20.3.2013 |43

Anne-Marie Junger

Sonja Vuori

ENSIASUNNON OMARAHOITUS -CASE: PIIKKIÖN OSUUSPANKKI

Tämä opinnäytetyö käsittelee ensiasunnon ostajan asuntolainan omarahoitusosuutta. Työ on tehty toimeksiantona Piikkiön Osuuspankille. Tavoitteena on selvittää nuorten suunnitelmia ensiasuntoon tarvittavasta lainasta sekä sitä miten lakimuutos muuttaisi nuorten ensiasunnon ostoa. Lisäksi työssä selvitetään myös nuorten tietämystä suunnitteilla olevasta lakimuutoksesta ja omarahoitusosuuden säästämisen vaihtoehtoja. Työ pohtii myös nuorten muuttuvaa tilannetta, koska tulevaisuudessa asuntolainaa ei ehkä saa pelkällä lainarahalla.

Teoriaosassa käsitellään ensiasunnon ostajan asuntolainaa, lainan omarahoitusosuutta sekä asuntolainamarkkinoiden kehitystä. Lisäksi esitellään myös eri säästämisvaihtoehtoja nuorille, kuten ASP-järjestelmää. Empiirinen osa toteutettiin kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä haastattelemalla 18–30 -vuotiaita nuoria, joilla ei ole vielä asuntolainaa. Haastatteluja tehtiin 17 syksyn 2012 aikana. Tutkimuksessa selvitettiin haastateltavien ensiasunnon ostosuunnitelmia ja miten lakimuutos muuttaisi nuorten tilannetta.

Tulokset osoittavat, että lakimuutos vaikuttaisi ensiasunnon ostoon merkittävästi. Lakimuutos vaikeuttaisi ensiasunnon ostoa ja osalle nuorille ensiasunnon ostosta tulisi mahdotonta. Lakimuutos lykkäisi ensiasunnon ostoa myöhempään ajankohtaan ja muuttaisi myös suunniteltua asuntokohdetta edullisemmaksi vaihtoehdoksi.

ASIASANAT:

Asuntolaina, säästäminen, ensiasunto, ASP-laina

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business| e-Business and Marketing

20 March 2013 | 43

Anne-Marie Junger

Sonja Vuori

FIRST-TIME HOME BUYER'S SELF-FINANCING –CASE PIIKKIÖN OSUUSPANKKI

This thesis discusses the first-time buyer's self-financing share of the mortgage loan. This study is commissioned by Piikkiö Osuuspankki. The purpose is to look into young people's plans for their first mortgage loan, as well as the necessary amendment in the legislation would change the first-time home purchase. Other goals are to identify young adults' knowledge of the planned changes and describe the self-financing saving options. The overall purpose is to analyze the changing situation of young people since the future mortgages may not be financed as loan only.

The theory discusses the first-time mortgages, self-financing share of the mortgage and mortgage market trends. It also introduces other saving options for young people, such as ASP-system.

The empirical part of the thesis was conducted as a qualitative study by interviewing young people aged 18-30 who do not yet have a mortgage. 17 interviews were conducted in autumn 2012. The questions concentrated on the interviewees's first-time home purchase plans and how the change in the law would change the situation of young people.

The results show that the change in the legislation would significantly affect the first home purchase. The amendment to the law will make the first-time home purchase difficult and even impossible for some. This amendment in legislation would delay the purchase of the first home to a later date and also change the planned apartment to a more economical one.

KEYWORDS:

Mortgage, saving, first home, ASP-loan

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ENSIASUNNON OSTAJAN ASUNTOLAINA	8
2.1 Ensiasunnon asuntolaina	8
2.2 Ensiasunnon ostajan omarahoitus	11
2.3 Asuntolainamarkkinoiden kehitys	13
3 SÄÄSTÄMISEN VAIHTOEHDOT	17
3.1 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP)	17
3.2 Muut säästämisen vaihtoehdot nuorille	19
4 ENSIASUNNON OSTAJAN OMARAHOITUS – CASE: PIIKKIÖN OSUUSPANKKI25	
4.1 Piikkiön Osuuspankki	25
4.2 Tutkimusmenetelmät ja toteutus	25
4.3 Tutkimustulosten analysointi	27
4.3.1 Taustatiedot	27
4.3.2 Suunnitelmat ensiasunnon lainasta	28
4.3.3 Omarahoitusosuus	32
4.3.4 Säästäminen	35
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	40
LÄHTEET	42

LIITTEET

Liite 1. Haastattelurunko

KUVIOT

Kuvio 1. Otosaineistosta laskettu osuus lainoista, joilla maksuvaraosuus on suurempi kuin 40 prosenttia (Finanssivalvonta 2011). 9

Kuvio 2. Lainan osuus asunnon rahoituksessa, lainan suuruuden mukaan. Kuinka monta prosenttia asunnon ostosta suunnilleen rahoitettiin lainalla (Finanssialan keskusliitto 2012).....	12
Kuvio 3. Keskimääräiset uusien asuntolainojen lainamäärät. Lainat, jotka on otettu viimeisen kahden vuoden aikana (Finanssialan keskusliitto 2012).....	14
Kuvio 4. Säästö ja sijoituskohteet, missä kohteissa vastaajilla on säästöjä ja sijoituksia (Finanssialan keskusliitto 2012).....	20
Kuvio 5. Säästö- ja sijoituskohteiden valintakriteerit. Minkä verran seuraavilla asioilla on vaikutusta valitessanne säästö- ja sijoituskohteita (Finanssialan keskusliitto 2012). ...	23
Kuvio 6. Taustatiedot.	28
Kuvio 7. Haastateltavien asuntolainamäärät.	29
Kuvio 8. Kuinka monella vastaajalla suunniteltu lainanhoitomäärä ei riitä eri korkotasolla lainanhoitokuluihin.....	31
Kuvio 9. Kuinka monella vastaajalla menisi tuloistaan yli 40 prosenttia lainanhoitokuluihin.	31
Kuvio 10. Vastaajien tietoisuus suunnitteilla olevasta lakimuutoksesta ja Finanssivalvonnan 10 prosentin omarahoitusosuuden suosituksesta.	33
Kuvio 11. Miten lakimuutos vaikuttaisi ensiasunnon ostoon.	34
Kuvio 12. Kuinka paljon vastaajilla olisi varaa säästää kuukaudessa asunnon ostoa varten.	36
Kuvio 13. Säästökohteiden valintakriteerit.....	37
Kuvio 14. Säästökohteet, millä tavoin vastaajat ovat ajatelleet säästävänsä omarahoitusosuuden.	38

1 JOHDANTO

Opinnäytetyöni aiheena on ensiasunnon ostajan omarahoitusosuus asuntolainasta. Aihe on ajankohtainen juuri nyt, koska Finanssivalvonta on antanut pankkeille suosituksen, ettei asuntolainaa saisi myöntää yli 90 prosenttia asunnon hinnasta.

Pankit ovat kuitenkin jättäneet noudattamatta Finanssivalvonnan suositusta, joten asuntolainoja halutaan nyt rajoittaa lainsäädännöllä. Tämän takia Valtiovarainministeri on asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on estää liiallista velkaantumista ja muuttaa lakia niin, että asunnon hinnasta 10–20 prosenttia pitää olla lainanottajan omarahoitusta. Tähän asti pankit ovat rahoittaneet asuntoja jopa pelkästään lainarahalla. Lainasummat ovat olleet liian suuria ostettavien asuntojen arvoon nähden. Ongelmana pidetään myös sitä, että pankit myöntävät kotitalouksien tuloihin nähden liian suuria lainoja. (Asuntolaina 2012.)

Opinnäytetyöni on tehty toimeksiantona Piikkiön Osuuspankille. Tutkimus on tarpeellinen, koska lakimuutos lainakatosta saattaa tulla voimaan jo vuoden 2013 aikana. Tarkoituksena on selvittää nuorten suunnitelmia ensiasuntoon tarvittavasta lainasta, tietämystä suunnitteilla olevasta lakimuutoksesta sekä miten se muuttaa ensiasunnon ostoa ja mitkä ovat omarahoituksen säästämisen vaihtoehdot. Tutkimuksen tavoitteena on kuvata ensiasunnon ostajan muuttuvaa tilannetta, koska tulevaisuudessa asuntoa ei ehkä ole mahdollista rahoittaa pelkällä lainarahalla.

Tutkimuksen teoriaosuudessa käsitellään ensiasunnon ostajan asuntolainaa, lainan omarahoitusosuutta sekä asuntolainamarkkinoiden kehitystä. Tutkimuksessa tuodaan esille myös toimeksiantajapankin eri säästämisen vaihtoehtoja, joilla omarahoitusosuus saavutetaan. Omarahoitusosuuden säästämisvaihtoehdoista käsitellään erityisesti Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää (ASP).

Tutkimusosuus toteutettiin strukturoituna temahaastatteluna kohderyhmään kuuluville nuorille. Tutkimukseen haastateltavat olivat 18–30-vuotiaita nuoria, joilla ei ole vielä asuntolainaa, mutta tulevaisuuden haaveissa on ensiasunnon

osto. Tutkimuksessa lähtöolettamuksena on, ettei ensiasunnon ostajalla ole omarahoitusosuutta valmiina, esimerkiksi perintönä tai lahjoituksena, vaan hän joutuu valitsemaan säästövaihtoehtoista itselleen sopivan säästömuodon.

Tutkimuksen tuloksista toimeksiantaja saa arvokasta tietoa nuorten asiakkaiden nykytilanteesta, onko nuorilla tietoa lakimuutoksesta ja millä tavoilla he haluaisivat säästää omarahoitusosuuden. Toimeksiantaja saa tietoa, kuinka moni on jo varautunut säästämällä ja uskovatko nuoret silti saavansa tulevaisuudessakin asuntolainaa. Osalle nuorista 10–20 prosentin omarahoitusosuuden säästäminen voi tuntua jopa mahdottomalta tai ainakin lykätä ensiasunnon ostoa myöhäisempään ajankohtaan.

2 ENSIASUNNON OSTAJAN ASUNTOLAINA

2.1 Ensiasunnon asuntolaina

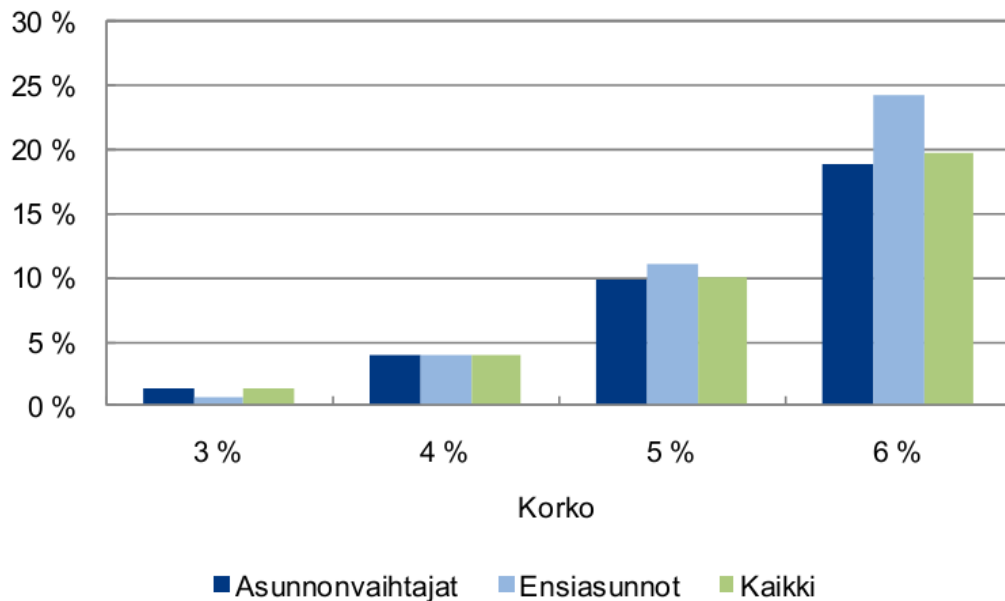
Ensiasunnon ostamiseen käytetään usein asuntolainaa, joka perustuu Suomessa vapaarahoitteisuuteen. Asuntolaina on velkakirjalaina, jossa sovitaan lainan määrä, lainan lyhennystapa, koron suuruus ja viitekorko sekä laina-aika. Laina maksetaan takaisin henkilöasiakkaan ja pankin tekemän sopimuksen mukaisesti. (Ahonsuo ym. 2009, 229.)

Asiakkaiden taloudellisen turvallisuuden takaamiseksi suositellaan maksuvaralaskelman tekemistä. Tällöin lasketaan kaikki asiakkaan luotot yhteen ja käytetään korkokantana vähintään 6 prosenttia ja laina-aikana enintään 25 vuotta, jolloin nähdään selviääkö asiakas myös korkojen kasvaessa takaisinmaksusta. Asiakkaan maksuvara lasketaan tulojen ja menojen erotuksena. (Makkonen 2012, 71.)

”Maksukykyä arvioidaan myös Finanssivalvonnan luottoanalyysillä johon kuuluu:

- velallisen nykyinen takaisinmaksukyky, takaisinmaksu historia ja arvio tulevasta takaisinmaksukykyvystä
- luoton käyttötarkoitus ja takaisinmaksulähde
- velallisen omarahoituksen osuus rahoitettavasta hankkeesta
- vakuuden kattavuus ja realisoitavuus
- arvio muista esimerkiksi makrotaloudellisista muutoksista aiheutuvista riskeistä”.

(Makkonen 2012, 126–127.)



Kuvio 1. Otosaineistosta laskettu osuus lainoista, joilla maksuvaraosuus on suurempi kuin 40 prosenttia (Finanssivalvonta 2011).

Kuvio 1 on Finanssivalvonnan otantatutkimuksesta vuodelta 2011 henkilöasiakkaiden asuntoluotoista ja tutkimuksessa käsiteltiin 1452 lainaa, joista 178 oli ensiasunnon ostajien asuntolainoja. Kuviosta 1 nähdään miten suurella osuudella maksuvaraosuus olisi yli 40 prosenttia eri korkotasolla. Ensiasunnon ostajien lainoista 24 prosentilla menisi tuloistaan yli 40 prosenttia lainakuluihin, jos korko nousisi 6 prosenttiin. Kun lainanhoitomenu ylittävät velallisen nettotuloista yli 40 prosenttia, niin voidaan sitä pitää merkittävänä riskinä ja lainan takaisinmaksu vaarantuu. Hyvä luotonantotapa edellyttääkin, ettei luottolaitos myönnä lainoja, jos velallisen maksukyky omilla tuloilla ei riitä luoton takaisinmaksuun. (Finanssivalvonta 2011.)

Säästöpankkiliitto uskoo, että asuntolainakatto uhkaa kaataa ensiasunnon ostohaaveet ja vaarantaa koko asuntomarkkinatilanteen. Säästöpankin tekemän tutkimuksen mukaan lähes kolme neljästä ensiasunnon ostoa suunnittelevista on vaikeuksissa, jos omarahoitusta lainan saamiseksi tarvitaan edes 10 prosenttia, ja joka viides kertoo ensiasunnon oston tulevan mahdottomaksi. Yli puolet kertoo joutuvansa tässä tapauksessa lykkäämään asunnon ostosuunnitelmia myöhemmäksi. (Turun Sanomat 2012,27.)

Asuntolainan korot ovat verovähennyskelpoisia ja ne voidaan vähentää täysimääräisesti pääomatuloista ja ellei niitä ole, niin ne voidaan lyhentää ansiotulojen veroista. Ensiasunnon ostajille vähennys on 30 prosenttia, kuin muille vain 28 prosenttia. (Kontkanen 2011, 161.)

Ensiasunnon ostajan on vapautettu varainsiirtoverosta, joka on 1,6 prosenttia asunto-osakkeen ja 4 prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Tämä edellyttää kuitenkin, että ostaja on 18–39 -vuotias ja omistusosuus asunnosta on vähintään puolet. Ostajalla ei myöskään ole ollut ennestään omistuksessa 50 prosenttia asunto-osakkeesta tai kiinteistöstä. Ostettavaa asuntoa täytyy käyttää myös omaan vakituiseen asumiseen. Kun asuntoa on ostamassa kaksi ensiasunnon ostajaa, kannattaa varainsiirtoverosta saatava hyöty jättää toisen osalta käyttämättä. Tämä on järkevä toimintatapa siinä tapauksessa, jos tulevaisuuden suunnitelmissa on ostaa kalliimpi asunto. Tällaisessa tilanteessa toinen omistaa ensimmäisestä asunnosta 51 prosenttia, jolloin toinen ei menetä oikeutta varainsiirtoveron maksuttomuuteen tulevaisuudessa. (Veronmaksajat 2012.)

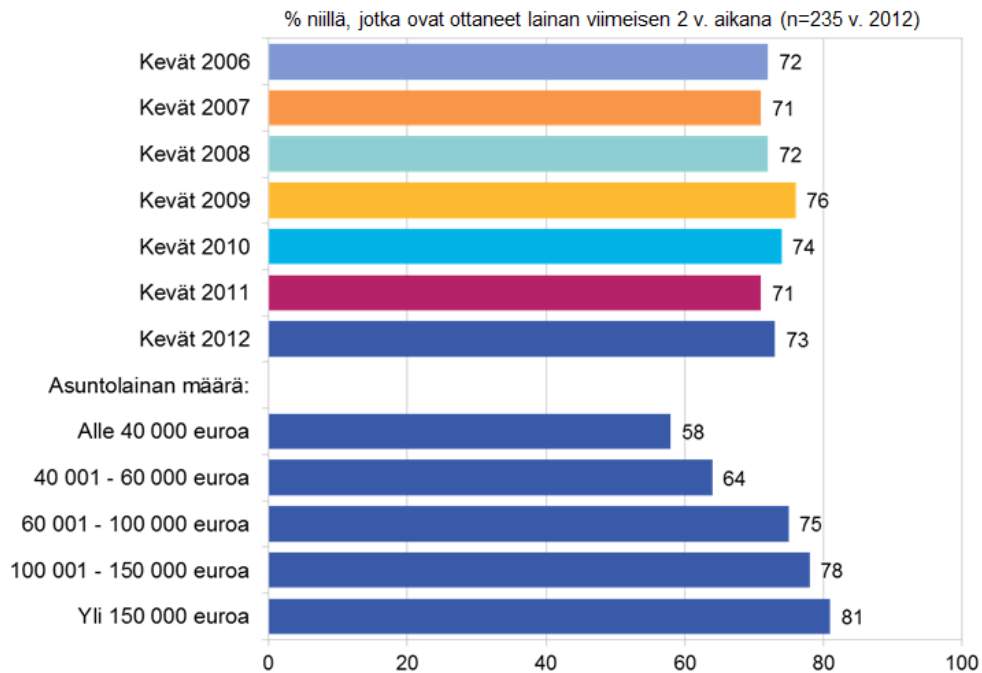
Pankki tarvitsee asuntolainalle vakuuden siltä varalta, että maksusuunnitelma ei toteudu. Ostettavan asunnon vakuusarvo on enintään 70–75 prosenttia. Usein lainatarve on kuitenkin suurempi, joten asunnon ostoa varten saa toissijaisena vakuutena valtioneuvoston takauksen. Vakuutena voi toimia myös helposti rahaksi muutettava henkilökohtainen omaisuus, kuten talletukset tai arvopaperit. (Kontkanen 2011, 159.)

Valtioneuvoston takaus on tehty helpottamaan juuri ensiasunnon ostajia. Takaus on enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja sen suuruus 20 prosenttia asuntolainasta, mutta enintään 50 000 euroa. Enimmäislaina-aika on 25 vuotta valtioneuvoston takauksessa ja se myönnetään pankissa lainapäätöksen yhteydessä. (Kontkanen 2011, 162.)

2.2 Ensiasunnon ostajan omarahoitus

Omarahoitusosuus on rahamäärä, jonka ensiasunnon ostaja säästää ennen asuntolainan ottamista. Tunnetuin tapa asuntolainan omarahoituksen säästämiseksi on ASP-laina, jossa henkilö säästää 10 prosenttia tulevan asunnon ostohinnasta. Kun ensiasunnon ostaja säästää omarahoitusosuuden, taloudellinen riski pienenee ja hän voi saada pienemmän kuukausilyhennyksen tai lyhyemmän laina-ajan. (Asuntosuomi 2012.)

Pankkien tulisi edellyttää asuntolainan ottajilta riittävää omarahoitusta. On mahdollista, että asunnon arvo myöhemmin laskee ja velallinen on tilanteessa, jolloin hänen on pakko realisoida asunto epäedullisessa asuntomarkkinatilanteessa. Tällöin lainaa jää velalliselle myynnistä huolimatta. Riittävällä omarahoitusosuudella voidaan varmistaa, ettei lainaa jää tällaisessa tilanteessakaan tai ainakin lainaa jäisi huomattavasti vähemmän. Omarahoitusosuus pienentää pankin sekä velallisen taloudellista riskiä. Pankin pitäisikin suhtautua pidättyväisesti yli 90 prosentin lainoihin asunnon arvoon nähden. (Makkonen 2012, 129.)



Kuvio 2. Lainan osuus asunnon rahoituksessa, lainan suuruuden mukaan. Kuinka monta prosenttia asunnon ostosta suunnilleen rahoitettiin lainalla (Finanssialan keskusliitto 2012).

Kuviosta 2 nähdään, että 73 prosenttia kaikista asunnoista rahoitettiin lainalla keväällä 2012. Viimeisen kahden vuoden aikana otetuista asunnoista rahoitetaan lainarahalla sitä enemmän, mitä suurempi laina on. Yli 150 000 euron lainoista jopa 81 prosenttia asunnon ostohinnasta oli lainarahaa. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

Verratessa kuvion 2 kaikkien lainojen omarahoitusosuutta on huolestuttavaa, että ensiasunnon hankinnassa keskimäärin jopa 83 prosenttia asunnon arvosta on rahoitettu lainarahalla ja myös ensiasunnoissa lainaosuus on sitä suurempi, mitä enemmän lainaa otetaan. Pankkien toimintaa valvovien viranomaisten mukaan laina on liian suuri, jos asuntovelkaa on yli 90 prosenttia asunnon arvosta. Kuitenkin noin puolet ensiasunnon ostajien lainoista on tällaisia ja jopa 40 prosentissa tapauksista ensiasunto ostettiin kokonaan lainarahalla. (Taloussanommat 2012.)

Pankit eivät noudata Finanssivalvonnan suositusta omarahoitusosuudesta luultavasti, koska kilpailu asuntolainoista on kovaa. Tähän asti ensiasunnon ostajat

ovat ostaneet asunnon pelkällä lainarahalla. Jos lakimuutos lainakatosta saadaan läpi, niin ensiasunnon ostajilla pitää olla säästöissä omarahoitusosuus eli 10–20 prosenttia asunnon ostohinnasta. Esimerkiksi, jos pariskunta ostaa 150 000 euron asunto-osakkeen yhdessä, heillä pitää olla yhteensä 15 000-30 000 euroa säästöjä. Opiskelijoiden kohdalla tämä varmasti siirtää ensiasunnon ostoa myöhemmäksi kuin nykyään ja vuokra-asuminen tulee olemaan monelle ainoa asumisvaihtoehto. Samalla kilpailu vuokra-asunnoista myös kovenisi, jolloin vuokratkin luultavasti nousee.

2.3 Asuntolainamarkkinoiden kehitys

Kiinteistömaailman tekemästä selvityksestä käy ilmi, että vuonna 2012 suomalaisen ensimmäinen koti on kerrostalokolmio, vaikka useimpien haaveissa on omakotitalo. Kiinteistömaailman välittämistä ensiasuntokaupoista 40 prosenttia oli kolmioita ja 36 prosenttia kaksioita. Vuonna 2012 asuntokauppa on käynyt selvästi vilkkaampana vuoden kolmannella neljänneksellä, kuin vuonna 2011 samaan aikaan, mutta asuntomarkkinatilanteen odotetaan rauhoittuvan. Ensiasunnon ostajien tietämys asuntojen hintatasosta ja verotuksesta on hyvin vajavaista. Esimerkiksi vain puolet Kiinteistömaailman tutkimukseen vastanneista tiesi, että alle 40-vuotias ensiasunnon ostaja välttyy varainsiirtoverolta. (Kauppalehti 2012.)

Kiinteistömaailman tutkimuksesta selviää, että ensiasuntokaupat tehdään usein elämänmuutostilanteissa, eikä niinkään hyvässä markkinatilanteessa. Tällä hetkellä markkinatilanne on kohtuullisen hyvä ensiasunnon ostajalle. Alhaiset korot tukevat ensiasunnon ostoa vuonna 2012, mutta kiristyneet rahoituksen reunaehdot, kuten omarahoitusosuus ovat asuntokaupan hidasteena. (Danske Bank 2013.)

Kotitalouksien velanmäärä on Suomessa kasvanut ja on nyt 114 prosenttia. Velanmäärä on kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen suhde kotitalouksien velkamäärään. Velkamäärä huolestuttaa asiantuntijoita, vaikka se on muihin pohjoismaihin nähden alhainen. Esimerkiksi Ruotsissa velkamäärä on puolitois-

takertainen ja Tanskassa lähes kaksinkertainen. Noin kolme neljäsosaa luotoista on asuntoluottoja ja asuntoluottojen kasvu onkin suurin huolenaihe tällä hetkellä. Erityisen huolestuttavia ovat yli 250 000 euron asuntoluottojen kasvu ja ensiasunnonostajien lainamäärien suureneminen. (Eduskunta 2012.)

Suomen Pankki ilmoittaa kotitalouden velkaantumisen olevan huolestuttavaa, kun velkaantumistaso ylittää 500 prosenttia. Tällaisia kotitalouksia oli Suomessa vuonna 2012 noin 4,5 prosenttia, eli 66 000 kappaletta. Velkaantuminen on huolestuttavaa myös, jos kotitaloudella on velkaa viisi kertaa enemmän kuin vuoden aikana käytettävissä olevia tuloja. (Taloussanomat 2012.) Esimerkiksi jos pariskunnalla on asuntolainaa yhteensä 250 000 euroa, mutta yhteiset tulot ovat vuodessa vain 50 000 euroa, niin on velkataakka liian suuri.

Asuntolainakanta on noussut Suomessa nopeasti viime vuosina ja tähän on syynä erityisesti suuremmat lainamäärät ja pidemmät laina-ajat. (Kontkanen 2011, 161.) Finanssialan Keskusliiton tutkimuksesta käy ilmi, että 32 prosentilla suomalaisista oli asuntolainaa vuonna 2012 ja 4 prosenttia suunnitteli ottavansa asuntolainaa seuraavan 12 kuukauden aikana. Heistä suurin osa on 25–39-vuotiaita. (Finanssialan Keskusliitto 2012.)

Asuntolaina otettu viim. 2 vuoden aikana (n=235 v. 2012)

Lainamäärä	Kevät 2010 %	Kevät 2011 %	Kevät 2012 %
Alle 10 000 €	-	1,6	1,8
10 001 – 20 000 €	10,4	6,0	6,4
20 001 – 40 000 €	9,0	8,6	10,5
40 001 – 60 000 €	10,2	10,0	8,6
60 001 – 80 000 €	12,5	11,2	10,0
80 001 – 100 000 €	14,4	10,7	11,4
100 001 – 150 000 €	21,9	28,8	20,0
150 001 - 200 000 €	12,3	13,6	19,1
Yli 200 000 €	9,3	9,6	12,3
Keskimäärin €	102 900	108 500	115 500

Kuvio 3. Keskimääräiset uusien asuntolainojen lainamäärät. Lainat, jotka on otettu viimeisen kahden vuoden aikana (Finanssialan keskusliitto 2012).

Vuonna 2012 asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksu aika oli 17,4 vuotta ja keskimääräinen asuntolainamäärä on 85 800 euroa. Lainamäärä on noussut tasaisesti koko ajan alkaen vuodesta 1999 ja korotus vuodesta 2011 oli 3800 euroa vuoteen 2012. Kuviosta 3 nähdään, että 20 prosenttia vuonna 2012 lainaa ottaneista, otti lainaa 100 001-150 000 euroa ja 19,1 prosenttia 150 001-200 000 euroa. Huomioitavaa on, että yli 150 000 euron lainat ovat lisääntyneet vuodessa 8,2 prosenttiyksikköä. (Finanssialan Keskusliitto 2012.)

Asuntolainaa ottaneilla menee tällä hetkellä 28 prosenttia tuloistaan lainanlyhennyksiin ja korkoihin. Tämä on pysynyt tasaisena vuodesta 2005, mutta suurin velkarasitus on tutkimuksen mukaan 29–34-vuotiailla, ensiasunnon ostaneilla ja alle vuosi sitten asunnon ostaneilla. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

Uusi laki lainakatosta tavoittelee asuntojen hintojen nousun hillitsemistä ja ylivelkaantumista. Säästöpankkiliiton toimitusjohtaja Pasi Kämäri varoittaa, että laki voi hiljentää asuntokauppaa ja vähentää asuntojen rakentamista. Kämärin mielestä lainakatto on epäluottamuslause pankeille. Hänen mielestä uudistus ei ole tarpeellinen, koska pankit eivät myönnä lainoja holtittomasti, vaan harkitsevat tarkkaan jokaisen asiakkaan lainanhoitokyvyn. (Turun Sanomat 2012,27.)

Vertailtaessa Suomen ja Ruotsin asuntolainakäytäntöjä poikkeavat nämä toisistaan suuresti. Tilastojen mukaan ruotsalaisten laina-ajat ovat 70 vuodesta aina 125 vuoteen. Tämä tarkoittaa lainojen ottamista koko elämän ajaksi ja ylikin. Ruotsin laina-ajat ovat huomattavasti pidempiä kuin Suomessa ja tämän takia Ruotsissa ollaankin nyt huolissaan kotitalouksien ylivelkaantumisesta. Ruotsissa lainojen takaisinmaksussa vallitsee asenne, että lyhennetään lainaa mahdollisimman vähän, koska koko lainaa ei kuitenkaan pystytä koskaan maksamaan takaisin. Ruotsalaiset asunnon ostajat luottavat asunnon arvon nousuun, joten ei ole väliä lyhentääkö lainaa ollenkaan. Kun ruotsalainen on maksanut neljäsosan asuntolainastaan, niin keskitytään maksamaan muita velkoja. (Yle 2012.)

Pohjoismaiden pankkialalla pidetäänkin Suomen mallia omituisena, koska muissa pohjoismaissa laina-ajat ovat huomattavasti pidempiä. Ylen artikkelissa kerrotaan, kuinka ruotsalainen kiinteistövälittäjä pelkää, että lainaehtoja tiuken-

netaan Ruotsissa, jolloin se jähmettäisi asuntokaupan. Jos ruotsalaiset joutuvat korkokulujen lisäksi vielä lyhentämään lainaa, niin ihmisillä ei ole enää varaa ostaa asuntoja. (Yle 2012.)

3 SÄÄSTÄMISEN VAIHTOEHDOT

3.1 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP)

Omarahoitusosuuden säästäminen ASP-tilille on yksinkertaisin ensiasunnonostajan säästötapa ostettavaan tai rakennettavaan asuntoon. ASP-tilin avulla ostaja säästää Finanssivalvonnan suosituksen mukaisen 10 prosentin omarahoitusosuuden saaden samalla rahallista etua tulevaan asuntolainaan.

ASP-säästäjäksi voivat ryhtyä kaikki 18–30-vuotiaat tulevat ensiasunnon ostajat. Omarahoitusosuus säästetään erityiselle ASP-tilille ennen ensimmäisen asunnon hankintaa. ASP-tilille talletetaan vähintään kahdeksana eri vuosineljänneksenä sovittu rahamäärä. Ehtojen täytyttyä tallettajalla on oikeus saada asuntolainaan korkotukea sekä maksuton valtioneuvoston takaus. ASP-tilin korkotulo on lähdeverovapaata. Korkotukiluoton myöntää pankki. (Makkonen 2012, 32.)

ASP-laina on turvallinen ja edullinen tapa hankkia ensiasunto. Jos ASP-tili avataan yhdessä puolison kanssa riittää, että toinen täyttää säädetyt ikärajavaatimuksen. ASP-tilille talletetaan neljännesvuosittain vähintään 150 euroa ja enintään 3000 euroa. Säästöaika on vähintään kaksi vuotta. ASP-sopimus räätälöidään asiakkaalle sopivaksi. Talletusneljänneksiä voi jättää väliin ja sopimuksen muuttaminen säästöaikana on mahdollista. Korkotuetun ASP-lainan laina-aika on enintään 25 vuotta. (Pop Pankki 2012a.)

ASP-tilille maksetaan normaalia talletuskorkoa sekä lisäkorkoa. Näin saadaan säästöille korkein mahdollinen veroton korko. Pankin tulee myöntää korkotukilaina alhaisemmalla korolla kuin muissa myöntämissään ensiasuntolainoissa. Lisäkoron suuruudesta sovitaan pankin kanssa, kun ASP-sopimus tehdään. Lisäkorko maksetaan säästötavoitteen täytyttyä ja, kun asuntokauppa on tehty tai omakotitalo valmis. Pankki sitoutuu sopimuksessa antamaan 90 prosenttia ASP-korkotukilainaa, kun ASP-säästäjä on säästänyt 10 prosenttia asunnon hinnasta. Korkotukilainan enimmäismäärä riippuu asunnon sijaintikunnasta. Helsingissä määrä on 145 000 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa

125 000 euroa ja muissa kunnissa 100 000 euroa. Jos asunnon hankintahinta on tätä suurempi, voi pankki myöntää toisen luoton, niin sanotun lisälainan. Edellytyksenä ASP-lainaan on, ettei asuntoon ole saatu muuta valtion etua. Korkotuen ansiosta valtio maksaa osan lainan koroista kymmenen ensimmäisen lainavuoden aikana, tällä hetkellä tukea maksetaan 70 prosenttia lainan siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia. (ASP-laina – esite Pop Pankki.)

Korkotuki esimerkki:

Esimerkkilainan kokonaiskorko on 4,5 prosenttia ja korkotukea maksetaan 3,8 prosentin ylittävälle osalle eli $4,5\% - 3,8\% = 0,7\%$. Korkotukea maksetaan 70 prosenttia eli $0,7 \cdot 0,70 = 0,49\%$. Kokonaiskorosta jää maksettavaksi erotus: $4,5\% - 0,49\% = 4,01\%$. (ASP-laina – esite Pop Pankki.)

Kahden vuoden vähimmäisaikana ASP-tilille säästyy siis vähintään 1200 euroa oikeuttaen 12 000 euron asuntolainaan ja enimmillään säästöt voivat olla 24 000 euroa oikeuttaen 240 000 euron asunto-lainaan. Enimmäislainamäärä ASP-lainassa on kuitenkin melkein kaikissa kunnissa 100 000 euroa, joten tässä tapauksessa loppuosan rahoitukseen tarvitaan lisälaina. Säästöosuuteen lasketaan myös talletuksille suoritettava korko ja kertynyt lisäkorko. Säästämistä voi jatkaa pidempään kuin kahden vuoden ajan. Tällöin jokaisena vuosineljänneksenä ei tarvitse tallettaa rahaa, kunhan talletuksia on tehty vähintään kahdeksana eri vuosineljänneksenä. Huomioitavaa on myös se, että asuntolainan voi ottaa eri pankista, kuin mihin ASP-säästöt on kerätty. ASP-sopimus on hyvä käydä huolellisesti läpi, koska esimerkiksi asunnon varausmaksua ei voi maksaa ASP-tililtä. Tämä johtuu siitä, että ASP-säästöt lainanottaja saa käyttöön vasta, kun asunnon kauppakirja on allekirjoitettu. (Asuntolaina 2011.)

Valtio antoi ASP-lainan lisäksi ylimääräistä asuntosäästöpalkkiota niille, jotka tekivät asuntokaupat tai aloittivat omakotitalon rakentamisen ennen vuoden 2011 loppua. Palkkion suuruus oli 3000 euroa, tällä hetkellä lisäpalkkiota ei kuitenkaan ole saatavissa. (Uusisuomi 2010.)

Jos asuntosäästäjä nostaa talletettuja varoja tai hyvitettyjä korkoja ASP-tililtä ennen kuin hän täyttää sopimuksen ehdot, asuntosäästösopimus purkautuu

eikä tallettajalla ole enää oikeutta sopimuksen mukaiseen lainaan. Sopimus purkautuu myös, jos ASP-säästäjä ostaa asunnon ennen kuin vähintään puolet sopimuksen mukaisista talletuseristä on suoritettu ja hän menettää oikeuden ASP-lainaan. (Finlex 2012.)

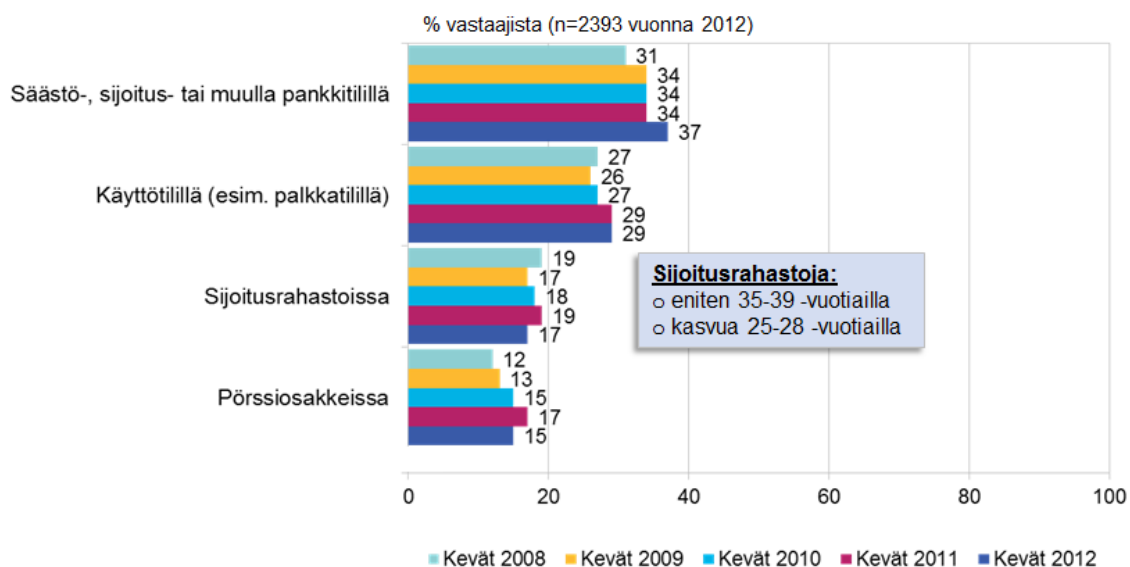
ASP-korkotukiasunto täytyy olla ASP-säästäjän omassa käytössä korkotuen ajan. Tästä voidaan kuitenkin poiketa vuokraamalla asunto enintään kahdeksi vuodeksi jos syynä on esimerkiksi asevelvollisuus, työpaikka tai opiskelupaikka toisella paikkakunnalla. Tässä tapauksessa vuokrauksesta on tehtävä kirjallinen ilmoitus kunnan asuntoviranomaiselle. ASP-asunnon voi myydä, kuten minkä tahansa asunnon. Tuen jatkumiseksi pitää kuitenkin uusi asunto ostaa kohtuullisessa ajassa ja korkotukilaina käyttää asunnon rahoitukseen. (Ympäristöministeriö 2009.)

3.2 Muut säästämisen vaihtoehdot nuorille

Kaikille ensiasunnon ostajille ASP-tili ei ole paras mahdollinen vaihtoehto. Esimerkiksi talletuserät voivat olla säästäjälle liian suuret, kahden vuoden säästöaika liian pitkä tai ASP-tilin ehdot kuten ikäraja vaatimus eivät täyty. Omarahojutusosuuden säästämiseen on paljon muitakin vaihtoehtoja. Käsittelen vain nuorille sopivia säästövaihtoehtoja, jotka eivät vaadi suuria rahasummia eivätkä sisällä suuria riskejä. Talletustilien ja määräaikaistilien lisäksi esimerkiksi rahastosäästäminen pienellä riskillä voi olla hyvä vaihtoehto, koska säästämisen voi aloittaa jopa hyvin pienellä summalla.

Finanssialan Keskusliiton tutkimuksen mukaan 59 prosentilla on säästöjä ja sijoituksia vuonna 2012. Erityisesti nuorten, 15–28-vuotiaiden säästäjien määrä on noussut selvimmin. Vastanneista 46 prosenttia kertoo aikovansa säästää tai sijoittaa seuraavaan 12 kuukauden aikana. Vastanneista yli puolet säästää pahan päivän varalle tai vararahastoksi ja 18 prosenttia asunnon hankintaa varten. Asunnon hankintaa varten säästäväistä suurin osa oli alle 29 -vuotiaita. (Finanssialan Keskusliitto 2012.) Jos kaikilta asuntolainan ottajilta vaaditaan tulevai-

suudessa omarahoitusosuus, niin luultavasti asuntosäästäminen lisääntyy varsinkin nuorten keskuudessa.



Kuvio 4. Säästö ja sijoituskohteet, missä kohteissa vastaajilla on säästöjä ja sijoituksia (Finanssialan keskusliitto 2012).

Kuviosta 4 nähdään, että säästö-, sijoitus- tai muu pankkitilisäästäminen oli kaikkein suosituinta vuonna 2012 ja vastanneista 37 prosenttia ilmoitti sen säästämiskohteeksi. Vastanneista 29 prosenttia piti säästöjään käyttötilillä. Vastavasti 17 prosentilla vastanneista oli rahastot säästökohteena. Tutkimuksen mukaan rahastot ovat kasvattaneet suosiota varsinkin 25–28-vuotiaiden keskuudessa. Pörssiosakkeita oli vain 15 prosentilla vastanneista. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

Omarahoitusosuuden säästämisen yksinkertaisin vaihtoehto on pankkitalletus, jossa säästäjä lainaa rahansa pankille. Pankeilla on useita eri tilivaihtoehtoja, kuten määräaikais-, käyttö-, säästö- ja sijoitustilejä. Tilien erot ovat korkojen suuruudessa ja nosto-oikeuksissa. Ehdoista selviää, milloin korko maksetaan ja koron muuttuminen. Maksuliikenteeseen tarkoitetuissa tileissä korko on hyvin pieni, kun säästö- ja sijoitustileissä korko on hiukan korkeampi ja porrastettu

talletusmäärän mukaan. Määräaikaistileissä korko on kiinteä noudattaen ajankohdan markkinakorkoja. (Anderson & Tuhkanen 2004, 167.)

Talletusten verovapauden poistuttua ja kilpailun vapautuessa pankit ovat kehittäneet erilaisia talletustuotteita eri tarkoituksiin. Pankeilla on omia säästö-, määräaika- ja tavoitetilejä valikoimissa. Maksuliikenteen hoitoon tarkoitettujen tilien rinnalle on tullut tilejä, joista asiakkailta on mahdollisuus tehdä tietty määrä nostoja kuukausittain tai vuosittain ilman veloitusta. Tällaisille tileille maksetaan suurempaa korkoa kuin perinteiselle säästötilille, ne ovat vapaampi vaihtoehto kuin esimerkiksi pitkäaikaiset sijoitustilit. (Kontkanen 2011, 115–116.)

Vaikka säästötilit lasketaan käyttelytiliin, niiden pääasiallinen tarkoitus on säästäminen, ei päivittäisten raha-asioiden hoitaminen. Säästötili on helppo tapa siirtää rahaa sivuun käyttelytililtä esimerkiksi juuri omavaraisuuden säästämistä varten. Etuna on, että säästöjä voi kertyä oman kykynsä mukaan ja varoja ei tarvitse sitoa mihinkään aikaan, kuten esimerkiksi sijoitustilissä tai muissa pidempiaikaisissa sijoituksissa. Säästötilille maksetaan korkoa, mutta se ei ole yleensä kovin korkea. (Alhonsuo ym. 2009, 186.)

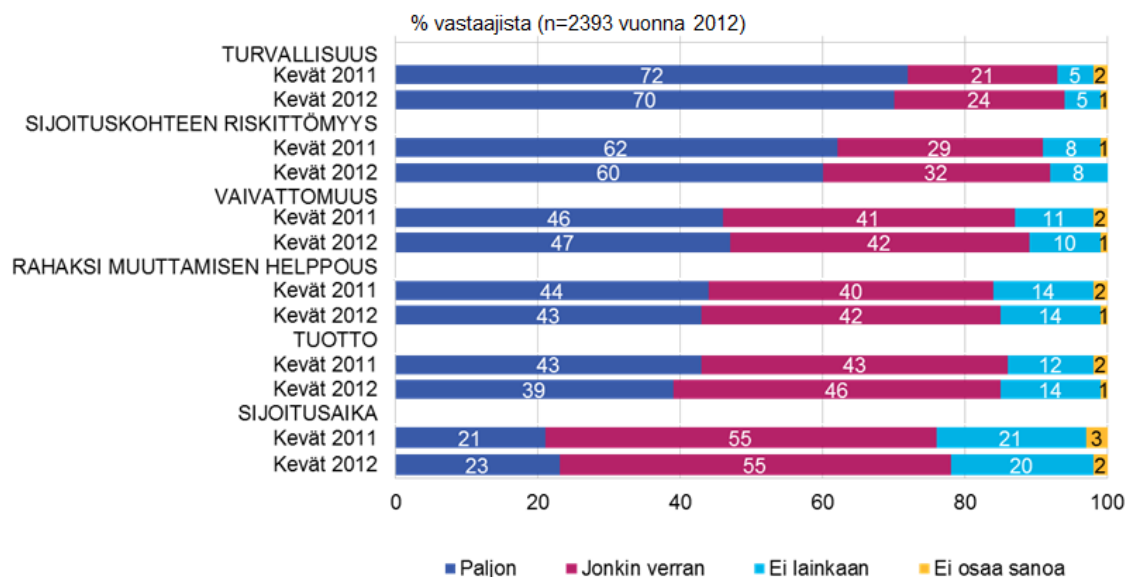
Säästötilille kerätyt säästöt voi myöhemmin sijoittaa esimerkiksi määräaikaistilille, jos talletukselle halutaan suurempaa korkoa ja on valmis sitomaan varat tiettyyn määräaikaan. Määräaikaistilit ovatkin Suomessa yleisin sijoittamisen muoto. Määräaika voidaan sopia pankin kanssa vapaasti. Tilien korko määräytyy ajankohtaisten markkinakorkojen ja talletuksen suuruuden mukaan ollen kuitenkin suurempi kuin säästötileissä. Huomioitavaa on, ettei talletuksia voi nostaa ennen kuin määräajan kuluttua. (Kontkanen 2011, 116.)

Tavoitetili on erityisesti nuorille hyvä vaihtoehto säästämiseen, koska minimitalletus on kuukaudessa vain 50 euroa. Tiliä avattaessa pankki ja asiakas sopivat henkilökohtaisesta säästösunnitelmasta, säästöajasta ja tavoitteesta. Tavoitetilille voi tehdä talletuksia sovittujen säästöerien lisäksi. Tavoitetililtä ei voi nostaa kolmen ensimmäisen vuoden aikana varoja ja tämän jälkeenkin vain provisiota vastaan. Lopetusnostosta säästöajan päättymisen jälkeen ei kuitenkaan veloiteta provisiota. Vain 50 euron kuukausisäästöllä saavutetaan viidessä vuo-

nessa 3000 euron säästöt, minkä lisäksi tulevat vielä korkotuotot. Tavoitetilille maksetaan talletuskoron lisäksi palkkiokorkoa, joka on säästöajasta riippuen 0,5 % tai 1,0 % tilin loppusaldosta. Tavoitetili voi olla hyvä vaihtoehto esimerkiksi nuorille opiskelijoille, joille ei pakollisten menojen jälkeen jää ylimääräistä rahaa kovinkaan paljon. (tavoitetili-esite Pop pankki.)

Määräaikais- ja talletustilien lisäksi hyvä vaihtoehto omarahoitusosuuden säästämiseen on rahasto, jonka etuna on sijoittamisen helppous. Säästäjän ei tarvitse itse seurata arvopaperimarkkinoita, vaan rahastoyhtiöiden asiantuntijat tekevät sen hänen puolestaan. Toinen tärkeä etu on, että varat hajautetaan eri sijoituskohteisiin ja siten pienelläkin summalla pääsee osaksi suurta hajautettua arvopaperisalkkua. Rahastot sopivat pidempijänteiseen säästämiseen ja nuorille omarahoitusosuuden säästäminen pienistä tuloista voi olla useita vuosia kestävä säästämistä. Rahastojen riskitaso perustuu sijoitusstrategiaan ja vaihtoehtoina on monia matalan riskin rahastoja. Rahaston etuna on myös se, että varat on pääsääntöisesti nostettavissa päivittäin. (Kontkanen 2011, 125–127.)

Rahastosäästämisen pienin säästösumma on 20 euroa kuukaudessa, joka mahdollistaa säästämisen melkein kaikille. Säästösumman veloituspäivä soviin pankin kanssa. Säästämisestä on mahdollista pitää myös taukoa tai tehdä ylimääräisiä talletuksia, esimerkiksi verkkopankin kautta. Pankista saat apua rahaston valintaan ja hajauttamalla voit pienentää rahaston riskiä. Rahastosäästämällä on mahdollisuus saada suurempaa tuottoa kuin säästötilillä, mutta rahastosäästämässä on aina riski arvon laskusta. (Pop pankki 2012b.)



Kuvio 5. Säästö- ja sijoituskohteiden valintakriteerit. Minkä verran seuraavilla asioilla on vaikutusta valitessanne säästö- ja sijoituskohteita (Finanssialan keskusliitto 2012).

Finanssialan keskusliiton tutkimuksessa kysyttiin sijoituskohteiden valintakriteerien vaikutusta. Kuvioista 5 nähdään, että 94 prosenttia vastaajista ilmoitti turvallisuudella olevan paljon tai jonkin verran vaikutusta säästökohteen valintaan, 92 prosenttia ilmoitti riskittömyyden, 89 prosenttia vaivattomuuden ja 85 prosenttia rahaksi muuttamisen helppouden vaikuttavan säästökohteiden valintaan. Tämän vuoksi juuri tilisäästäminen on luultavasti suosituinta ja vasta sen jälkeen rahastosäästäminen. Pörssiosakkeisiin sijoittamisen suosio on vähäisempää. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

Tietoa säästämisvaihtoehdoista on saatavilla paljon. Varsinkin Internetissä nuoret voivat vertailla eri säästämisvaihtoja, mikä vaihtoehto sopii parhaiten itselleen. Pankkien kotisivuilta löytyy tavallisten vaihtoehtojen lisäksi myös pankkien omia räätälöityjä säästämisvaihtoehtoja. Pankeilla on myös kotisivuillaan säästölaskureita, joita voi hyödyntää. Pankeissa on saatavilla esitteitä säästövaihtoehtojen ja tietenkin henkilökohtaista neuvontaa pankkivirkailijalta.

Säästämisvaihtoehtoja on monia ja jokainen löytää varmasti sopivan vaihtoehdon itselleen. Valintaan vaikuttaa keskeisesti kuukaudessa säästettävä rahamäärä, toisiin säästämisvaihtoehtoihin pitää laittaa enemmän rahaa kuin toisiin vaihtoehtoihin.

toehtoihin. Myös määräaikaistilien talletusaika, tavoitetilien 50 euron kuukausisumma, rahastosäästämisen riski tai ASP-säästöjen tiukat ehdot vaikuttavat jokaisen henkilökohtaiseen valintaan. Säästötili on varmasti vapaamuotoisin säästämismahdollisuus. Toisille kynnys nostaa säästettyjä varoja on kuitenkin hyvin pieni säästötililtä, jolloin se voi osoittautua liiankin vapaaksi säästämismahdollisuudeksi. Säästäminen voi tulla jo vuoden 2013 aikana pakolliseksi kaikille niille joiden haaveissa on asuntolaina, eikä omarahoitusosuutta ole riittävästi.

4 ENSIASUNNON OSTAJAN OMARAHOITUS – CASE: PIIKKIÖN OSUUSPANKKI

4.1 Piikkiön Osuuspankki

Opinnäytetyö on tehty toimeksiantona Piikkiön Osuuspankille. Piikkiön Osuuspankki on vakavarainen pankki, joka kuuluu Pop Pankki-ryhmään. Piikkiön Osuuspankin toiminta-ajatuksena on tarjota asiakkaille kokonaisvaltaista taloushallintaa asiantuntevasti ja yksilöllisesti. Ryhmään kuuluu 36 pankkia eri puolilta Suomea. Kaikki ryhmän pankit ovat itsenäisiä ja toisistaan riippumattomia. Pop Pankit ovat osuuskuntia, jotka ovat jäsentensä omistamia.

Tutkimustuloksista toimeksiantaja saa arvokasta tietoa nuorten taloudellisesta nykytilanteesta, millä tavoin he ovat valmiita säästämään omarahoitusosuuden, ovatko he jo säästäneet asunnonostoa varten ja miten nuoret suhtautuvat suunnitteilla olevaan lakimuutokseen.

4.2 Tutkimusmenetelmät ja toteutus

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää nuorten suunnitelmia ja tietämystä ensiasunnon ostajan asuntolainasta, omarahoitusosuuden säästämisen vaihtoehdoista sekä tulevasta lakimuutoksesta ja miten se muuttaa ensiasunnon ostoa. Tutkimuksella pyrittiin selvittämään, pystyvätkö nuoret säästämään omarahoitusosuuden ja millä tavoin. Tutkimuksessa analysoidaan ensiasunnon ostajan muuttuvaa tilannetta, jos laki lainakatosta menee läpi.

Tutkimukselle on tarvetta, koska pankit ovat jättäneet noudattamatta Finanssi-
valvonnan suositusta lainanottajan 10 prosentin omarahoituksesta. Laki lainakatosta voi tulla voimaan jo vuoden 2013 aikana, jolloin ensiasunnon ostajan tilanne muuttuisi oleellisesti.

Tutkimuksen empiirinen osa toteutettiin kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä haastattelemalla nuoria 18–30 -vuotiaita, joilla ei ole vielä asuntolainaa, mutta

tulevaisuuden suunnitelmissa on ensiasunnon osto. Kvalitatiivinen menetelmä valittiin, koska strukturoiduilla teemahaastatteluilla saatiin kerättyä nuorten näkökulmia ja kokemuksia tutkimusongelmasta. Kvalitatiivisen tutkimuksen lähtökohtana on ymmärtää tutkittavaa ilmiötä eli nuorten muuttuvaa tilannetta, jos lakimuutos tulee voimaan. Tutkimuksen lähtöolettamuksena on, ettei ensiasunnon ostajalla ole omarahoitusosuutta valmiina, esimerkiksi perintönä tai lahjoituksena. Tällöin haastateltava joutuu valitsemaan itselleen sopivan säästöväihtoehdon ja suunnittelemaan säästösumman sekä säästöajan.

Haastattelumuotoisen tutkimuksen etuna on, että vastauksia voi tulkita enemmän kuin lomakekyselyssä, haastateltava voi tuoda esiin mielipiteitään vapaammin, haastattelija voi pyytää perusteluja ja esittää lisäkysymyksiä. Haastattelu valittiin tutkimusmenetelmäksi, koska kohderyhmä on tarkoin rajattu. Lisäksi tutkimuksessa haluttiin haastateltavien perustelevan vastauksia omin sanoin. Haastattelu antoi mahdollisuuden myös määritellä termejä haastateltaville. Haastatteleamalla saatiin aikaan vuorovaikutustilanne, jossa myös ilmeillä ja eleillä on merkitystä. Haastattelutilanteissa useat haastateltavat innostuivatkin kysymään esimerkiksi, mikä on ASP-tilin säästösumma tai säästöaika. Haastattelutilannetta helpotti myös, että haastattelija oli itse myös kohderyhmän kanssa samanikäinen ja samassa tilanteessa.

Haastattelut toteutettiin strukturoituina haastatteluina. Kaikilta haastateltavilta kysyttiin samat kysymykset ja heille määriteltiin termejä, milloin tutkimuksen reliabiliteetti parani. Termien määrittäminen osoittautuikin haastattelun suurimmaksi eduksi, koska esimerkiksi termit: omarahoitusosuus, lainakatto ja ASP-tili, eivät olleet kaikille haastateltaville tuttuja. Vastaajille kerrottiin myös esimerkiksi säästämisvaihtoehtoista, jos vastaajat eivät entuudestaan tunteet vaihtoehtoja. Haastattelut tehtiin loka-marraskuun aikana vuonna 2012.

Haastattelun otantana oli 17 vastaajaa, jotka ovat tulevaisuuden ensiasunnon ostajia. Otanta oli tarpeeksi suuri, jotta vastauksista voitiin vertailla keskenään. Otantaan haluttiin tarpeeksi miehiä, naisia, opiskelijoita ja työelämässä olevia, jotta taustatietoja voitiin vertailla vastausten välillä. Haastattelu oli jaettu kol-

meen teemaan: suunnitelmat ensiasunnon lainan otosta, omarahoitusosuuteen ja säästämiseen.

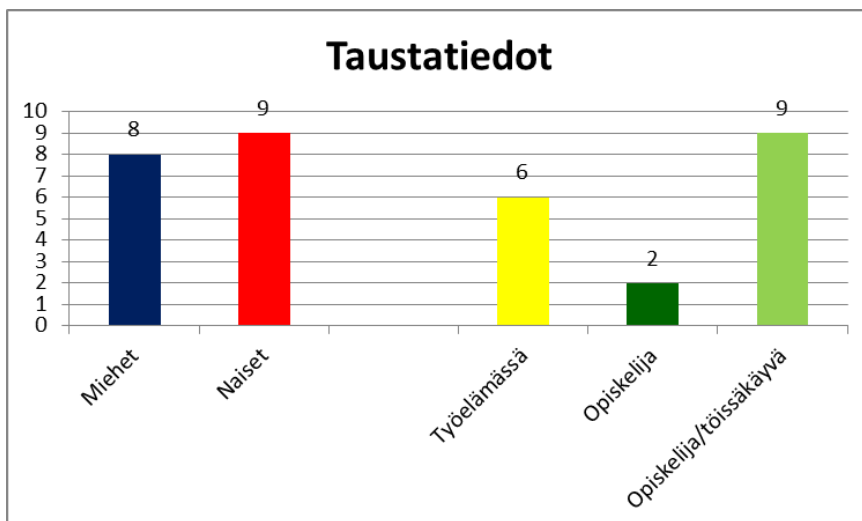
Kysymyksiä haastattelussa oli yhteensä 19. Suurin osa kysymyksistä oli avoimia kysymyksiä, joihin haastateltavat saivat vastata vapaasti omin sanoin. Avoimilla kysymyksillä haettiin täsmällisiä vastauksia ja perusteluja mielipiteisiin. Haastatteluja ei nauhoitettu, koska jo ensimmäisessä haastattelussa huomattiin nauhoittaessa vastausten olevan lyhyitä ja tilanne ei ollut haastateltavalle luonteva. Vasta nauhoituksen loputtua haastateltava kysyi tarkennuksia termeihin ja aloitti perustelemaan vastauksiaan. Tällaista haluttiin välttää, joten haastattelujen nauhoittamisesta luovuttiin. Tutkimuksessa käytettiin Excel-ohjelmistoa vastausten analysointiin ja Pop Pankin lainalaskuria haastateltavien suunnitteleminen asuntolainojen laskemiseen eri korkoprosenteilla ja laina-ajoilla.

Tutkimustuloksia analysoidaan triangulaation kautta, vertaamalla haastattelutuloksia teoriaosassa käsiteltäviin Finanssivalvonnan, Finanssialan keskusliiton, ja Kiinteistömaailman tekemiin tutkimuksiin ensiasunnon ostajista. Haastattelutuloksien ja jo olemassa olevien tuloksien keskinäinen vertailu lisää myös tulosten luotettavuutta.

4.3 Tutkimustulosten analysointi

4.3.1 Taustatiedot

Haastatteluja tehtiin yhteensä 17. Taustatietoina haastateltavilta kysyttiin ikä, sukupuoli ja elämäntilanne. Haastateltavat valittiin iän mukaan eli he olivat 18–30-vuotiaita, ja sen mukaan, ettei heillä ole vielä asuntolainaa, mutta tulevaisuudessa heillä on suunnitteilla ostaa ensiasunto. Haastateltavat rajattiin 18–30 vuotiaisiin, koska ASP-lainaa ei voi alkaa säästämään enää 30 vuotta täytettyään.



Kuvio 6. Taustatiedot.

Vastaajien ikäjakauma oli 20–28 vuotta ja keski-ikä 23,2 vuotta. Ikäerot vastaajien kesken olivat niin pieniä, ettei ikä tutkimuksen mukaan vaikuttanut vastauksiin. Kuviosta 6 nähdään, että kahdeksan vastaajaa oli miehiä ja yhdeksän vastaajaa naisia. Taustatietona selvitettiin lisäksi vastaajan elämäntilanne, työelämässä, opiskelija vai opiskelija, joka käy myös töissä. Vastaajista kuusi oli työelämässä, kaksi opiskelijoita ja yhdeksän opiskelijoita, jotka käyvät myös töissä. Taustatietojen vaikutuksia vastauksiin, käsitellään tutkimusteemojen ympärillä.

4.3.2 Suunnitelmat ensiasunnon lainasta

Haastattelun ensimmäisessä osiossa käsiteltiin vastaajien suunnitelmia ensiasunnon lainasta. Tarkoituksena oli selvittää, kuinka realistisia suunnitelmia nuorilla on ensiasunnon ostosta. Vastaajista vain viisi oli ottanut selvää asuntolainasta tai ollut yhteydessä pankkiin asuntolaina-asioissa, vaikka vastaajista jopa 15 suunnittelee ottavansa asuntolainan viiden vuoden sisällä. Vastaajista vain kaksi sanoi asuntolainan ottamisen olevan ajankohtaista yli viiden vuoden päästä ja vastaajista kuusi sanoi sen olevan ajankohtaista jo kahden vuoden sisällä. Monet opiskelijat kertoivat haastattelussa, että suunnitelmissa on ottaa asuntolainaa heti koulusta valmistuttuaan.

Vastaajista kahdeksan on ajatellut ensimmäisen asunnon olevan kerrostalo-asunto, viisi vastasi asunnon olevan omakotitalo ja neljä vastaajaa on ajatellut sen olevan rivitaloasunto. Haastatteluissa kävi ilmi, ettei usealla vastaajalla ollut tietoa asuntojen hintatasosta ja vastaajat kertoivat asumismuotoon vaikuttavan myös sen, ostavatko he asunnon yksin vai yhdessä jonkun kanssa. Vastaajat kommentoivat asumismuotoa esimerkiksi näin: ”Haluan uuden kerrostalokaksion Turun ydinkeskustasta” tai ”ehdottomasti rivitalo, missä on oma piha” ja samalla lainasummaksi arvioitiin 100 000 euroa tai alle.

Tulokset tukevat aikaisemmin esille tullutta Kiinteistömaailman tutkimusta, jossa kerrottiin, että vuonna 2012 suomalaisen ensimmäinen omistusasunto oli kerrostalokolmio. Kiinteistömaailman tutkimuksesta kävi myös ilmi, että ensiasunnon ostajien tietämys asuntojen hintatasosta oli vajavaista, ja usein ensiasuntopaikat tehdäänkin elämänmuutostilanteissa, eikä niinkään hyvässä markkinatilanteessa.

Suunniteltu ensiasuntolaina oli 15 vastaajista 100 000 – 150 000 euroa, vain kolme vastasi ottavansa alle 100 000 euroa asuntolainaa (Kuvio 7). Keskimääräinen asuntolainamäärä on tällä hetkellä 85 800 euroa, joten tutkimukseni haastateltavat ylittivät tämän reilusti. Teoriaosassa mainitussa Finanssialan keskusliiton tutkimuksessa vuonna 2012 asuntolainaa ottaneista 20 prosenttia otti 100 001-150 000 euroa lainaa ja 80 001-100 000 euroa otti 11,4 prosenttia vastaajista. Haastatteluuni vastanneiden suunnitellut lainat kuuluivat kaikki 80 000-150 000 euroa lainaa ottavien suuruusluokkaan. Haastattelujen perusteella suureen lainamäärään vaikuttaa vastaajien tietämättömyys lainanhoitokuluista, omarahoitusosuudesta ja asuntojen hintatasosta.

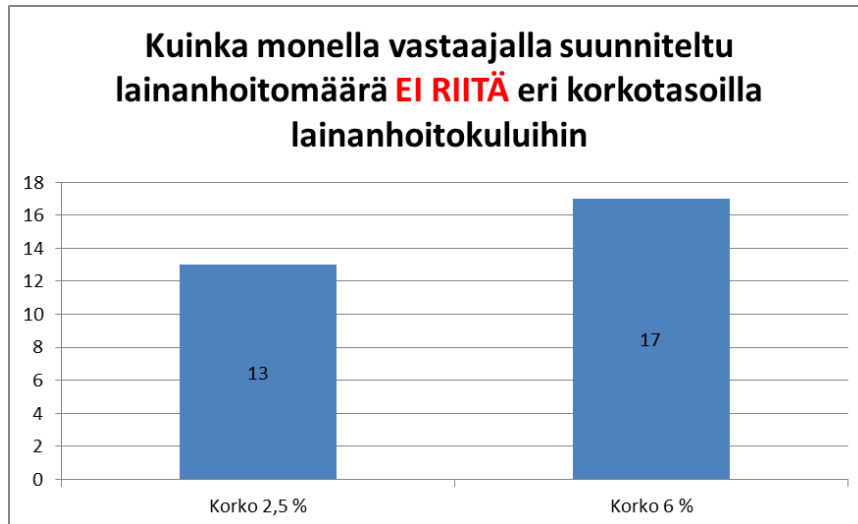
Lainamäärät	Vastaajaa
60 001-80 000€	3
80 001-100 000€	6
100 001-120 000€	1
121 000-140 000€	4
141 000-160 000€	3

Kuvio 7. Haastateltavien asuntolainamäärät.

Vuonna 2012 asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 17,4 vuotta. Vastaajista kuitenkin 13 suunnitteli laina-ajaksi 20 vuotta ja vain neljä suunnitteli laina-ajaksi 25 vuotta.

Haastateltavilta kysyttiin myös heidän kuukausittaisia nettotuloja, jotka olivat keskimäärin 1000–2000 euroa. Alle 1000 euroa tienaavat olivat opiskelijoita ja yli 2000 euroa tienaavat olivat kaikki työelämässä. Haastateltavilta kysyttiin, kuinka paljon he olisivat valmiita tuloistaan käyttämään asuntolainaan. Heille tarkennettiin, ettei yhtiövastike tai muut asumismenot kuulu tähän mukaan. Keskimäärin haastateltavat uskoivat voivansa käyttää tuloistaan 32 prosenttia asuntolainaan. Finanssialan keskusliiton mukaan tällä hetkellä keskimäärin 28 prosenttia tuloista käytetään lainanhoitoon. Kun lainanhoitomenot ylittävät velallisen nettotuloista yli 40 prosenttia, voidaan sitä pitää merkittävänä riskinä ja lainan takaisinmaksukyky vaarantuu. Huolestuttavaa on, että haastateltavista neljä vastasi käyttävänsä yli 40 prosenttia tuloistaan lainanhoitoon.

Ensiasunnon ostosuunnitelmista laskettiin Pop Pankin lainalaskurin avulla, kuinka moni pystyisi maksamaan lainansa suunnitellun laina-ajan ja lainamäärän mukaan, vertaamalla sitä vastauksiin, kuinka paljon haastateltavat ovat valmiita tuloistaan käyttämään asuntolainaan. Laskelmat tehtiin sekä 2,5 että 6 korkoprosentin mukaan. Tätä suositellaan käytettäväksi lainan hakijoille, jotta nähdään selviääkö asiakas lainasta, jos korot nousevat. Lainalaskurin tuloksia verrattiin myös vastaajan nettotuloihin, josta laskettiin kuinka monella vastaajalla meni yli 40 prosenttia tuloistaan lainanhoitokuluihin eri korkotasolla. Lyhennystapana laskurissa käytettiin tasalyhennystä.



Kuvio 8. Kuinka monella vastaajalla suunniteltu lainanhoitomäärä ei riitä eri korkotasolla lainanhoitokuluihin.

Huolestuttavaa on, ettei kukaan haastateltavista pystyisi enää 6 prosentin korolla pysymään suunnitellussa lainan kuukausikuluissa ja vain neljä vastaajaa kaikista pystyisi siihen koron ollessa 2,5 prosenttia. Tutkimus osoittaa, ettei haastateltavilla ole käsitystä todellisista lainanhoitokuluista kuukaudessa. Suurimman osan suunnitelmat kuukausikuluista eivät vastaa heidän suurta lainamäärää.



Kuvio 9. Kuinka monella vastaajalla menisi tuloistaan yli 40 prosenttia lainanhoitokuluihin.

Kuviosta 9 nähdään, kun lainanhoitokulut ovat 6 % korkotasolla, vain kolme vastaajaa selviäisi niin, että tuloista alle 40 prosenttia menisi lainanhoitoon eli lainanhoitokulut olisivat siedettävällä tasolla. Ja edelleen jopa yli puolella haastatelluista menisi yli 40 prosenttia tuloistaan lainanhoitoon vaikka korko olisi vain 2,5 %. Tätä pidetään suurena riskinä lainanottajalle. Tutkimuksen mukaan valtaosan lainamäärät ovat selvästi liian suuria verrattuna heidän tuloihinsa.

Edellä mainitussa Finanssivalvonnan otantatutkimuksessa 2011 ensiasunnonostajista 24 prosentilla menisi tuloistaan yli 40 prosenttia lainanhoitokuluihin, jos korko olisi 6 %. Otantatutkimuksessa 3 % korolla, vain yksi prosentti ensiasunnonostajista käyttäisi lainanhoitoon yli 40 prosenttia tuloistaan. Haastattelun tutkimustulokset ovat paljon epärealistisempia kuin vuonna 2011 otetut lainat. Tähän vaikuttaa tietysti se, että haastattelun vastaukset ovat vain suunnitelmia.

Haastateltavien käsitys lainan suuruudesta, koroista ja tulojen suhteesta lainanmaksuun ovat selvästi vajavaisia. Tutkimuksesta voi huomata, että suurimmalla osalla haastateltavista ei ole käsitystä, kuinka paljon suunniteltua lainaa pitää kuukaudessa lyhentää. Monissa tapauksissa suunniteltu laina on jopa mahdoton, koska lainanhoitokulut ylittävät reilusti yli 40 % henkilön tuloista.

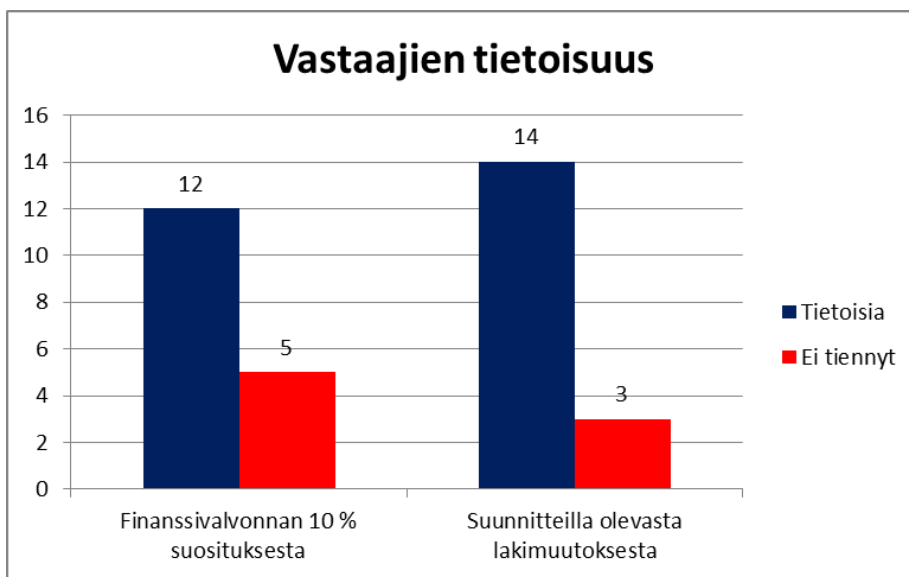
Haastatteluissa kävi ilmi, että alle 1000 euroa ansaitsevatkin ajattelivat voivansa käyttää kuukaudessa 50 prosenttia tuloistaan pelkkään lainanhoitoon. Tämä on kuitenkin epärealistista. Esimerkkinä voidaan ottaa vastaaja, jonka suunniteltu lainamääränä oli 155 000 euroa, tulot 1500 euroa, laina-aika 20 vuotta ja suunniteltu kuukausilyhennys 900 euroa. Lainalaskurilla 900 euroa ei riittäisi edes 2,5 % korolla vastaajan kuukausikuluihin ja 900 euron kulut veisivät jopa 60 prosenttia henkilön tuloista. Tällaisessa tilanteessa, jos korko olisi 6 %, olisivat lainanhoitokulut jo noin 1400 euroa kuukaudessa.

4.3.3 Omarahoitusosuus

Haastattelun seuraavassa osiossa käsiteltiin omarahoitusosuutta. Tämä oli usealle haastateltavista täysin vieras termi, mutta käsitteen selkeytyessä vas-

taajista puolet ajatteli, ettei usko saavansa asuntolainaa ilman omaa rahoitusta. Toinen puoli vastaajista uskoi voivansa ostaa ensiasunnon kokonaan lainarahalla. Vaikka Finanssivalvonnan suosituksen mukaan pankit eivät saisi myöntää lainaa ilman 10 prosentin omarahoitusosuutta, silti puolet vastaajista uskoi saavansa ensiasunnon kokonaan lainarahalla. Mielenkiintoista oli, että haastateltavista melkein kaikki oli tietoisia Finanssivalvonnan 10 prosentin omarahoitus suosituksesta, silti osa heistä uskoi saavansa lainan ilman omarahoitusta.

Finanssivalvonnan otantatutkimuksen mukaan vuonna 2010 jopa 40 prosenttia ensiasunnon ostajien lainoista rahoitettiin kokonaan lainarahalla, joten tämä tukee haastateltavien jakautuneita mielipiteitä. Tämä johtuu siitä, että pankit eivät noudata sääntöä ja myös ensiasunnon ostajat ovat tietoisia siitä. Tutkimuksessa voidaan verrata tietämystä myös suunnitteilla olevaan lakiin lainakastosta. Tästä tietoisuus oli vielä suurempaa, eli jopa 14 vastaajaa kertoi kuulleensa siitä (Kuvio 10).



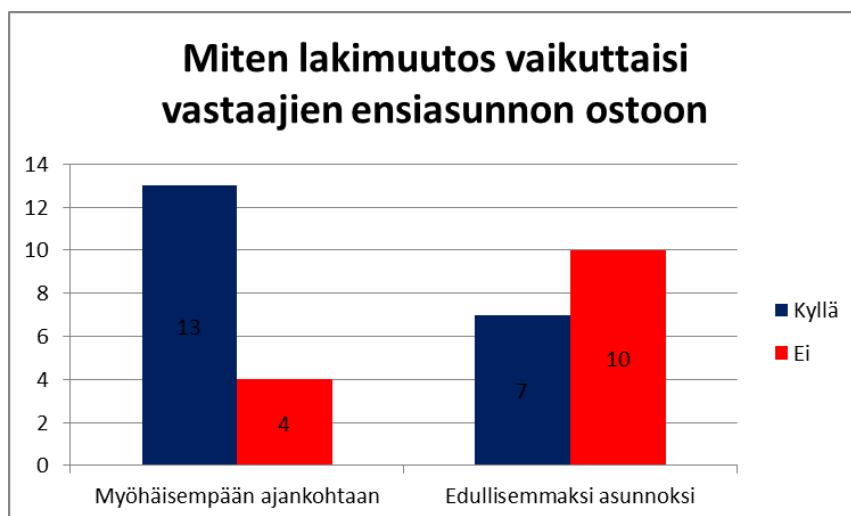
Kuvio 10. Vastaajien tietoisuus suunnitteilla olevasta lakimuutoksesta ja Finanssivalvonnan 10 prosentin omarahoitusosuuden suosituksesta.

Kuvion 10 tulokset selittyvät luultavasti sillä, että suunnitteilla oleva lakimuutos on saanut syksyn 2012 aikana paljon huomiota medioissa. Tietoisuus suunnitteilla olevasta lakimuutoksesta ja Finanssivalvonnan suosituksesta oli tutkimuksen mukaan hyvällä tasolla. Vastaajista ne, jotka olivat käyneet asuntolaina-

asioissa pankissa tai olivat ottaneet selvää asuntolainoista, olivat yhtä lukuun ottamatta, tietoisia molemmista asioista, eivätkä he myöskään uskoneet saavansa lainaa ilman omarahoitusosuutta.

Osa haastateltavista kertoi olevansa huolissaan suunnitteilla olevasta lakimuutoksesta, koska se vaikeuttaa ensiasunnon ostoa. Kuitenkin melkein kaikki vastaajat uskoivat pystyvänsä säästämään tarvittavan omarahoitusosuuden. Jokaiselle haastateltavalle laskettiin suunnitellusta lainamäärästä 10 prosentin ja 20 prosentin omarahoitusosuuden määrä. Keskimäärin se oli noin 17 000 euroa. Vastaajista 14 kertoi omarahoitusosuuden säästämiseen menevän viisi vuotta tai enemmän. Haastatelluista monelle tuli yllätyksenä, kuinka suuri summa pitäisi säästää. Haastattelutilanteessa tuli esiin kommentteja kuten ”menee loppu elämä säästäessä” ja ”en usko ikinä pystyväni säästämään sellaista määrää”.

Tutkimuksessa otettiin selvää, miten lakimuutos omarahoitusosuudesta vaikuttaisi nuorten asunnonhankinta suunnitelmiin. Vastaajista jopa 13 kertoi ensiasunnon oston siirtyvän myöhäisempään ajankohtaan, tosin vain seitsemän vastaajaa olisi valmis vaihtamaan lainamäärää pienemmäksi (Kuvio 11). Huomioitavaa on, että miehistä vain yksi suostuisi vaihtamaan edullisempaan asumisvaihtoehtoon, kun naisista yli puolet olisi valmiita pienentämään lainamäärää. Haastatteluissa kävi ilmi, että osa on huolissaan asuntojen hintojen noususta, jos säästöaika venyy pitkäksi.



Kuvio 11. Miten lakimuutos vaikuttaisi ensiasunnon ostoon.

Vaikka omarahoitusosuus on suuri ja aiemmista tuloksista nähdään, että haastateltavien suunnitellut lainamäärät ovat liian suuria tuloihin ja suunniteltuihin lainanhoitokuluihin nähden. Vastaajista silti yli puolet ei suunnittele vaihtavansa ajateltua asuntoa edullisemmaksi vaihtoehdoksi. Ensiasunnon ostoa vastaajista reilusti yli puolet on valmis lykkäämään myöhäisempään ajankohtaan, jos omarahoitusosuus pitää säästää.

4.3.4 Säästäminen

Haastattelun kolmantena teemana oli säästäminen. Kun suunnitelmat asunto-lainasta ja omarahoituksesta oli tehty, vastaajat suunnittelivat millä tavoin he säästäisivät omarahoitusosuuden. Säästäminen ei ollut kovin suosittua nuorten keskuudessa haastattelujen perusteella. Vastaajista vain neljä kertoi säästävänsä asunnon ostoa varten. Heistä kahdella oli ASP-tili, johon he säästivät 50 euroa kuukaudessa. Mielenkiintoista on, että kaikki neljä säästäjää olivat opiskelijoita.

Suurin osa vastaajista ei säästänyt lainkaan, vaikka vastaajista jopa 14 on suunnitellut ostavansa ensiasunnon viiden vuoden sisällä. Vastaajat olivat hyvin tietoisia Finanssivalvonnan suosituksesta, että omarahoitusosuus pitäisi olla 10 prosenttia lainamäärästä, silti vastaajista vain neljä oli aloittanut säästämisen. Monet opiskelijat kertoivat nostavansa tällä hetkellä opintolainaa, joten säästäminen on tuntunut mahdottomalta ajatukselta.

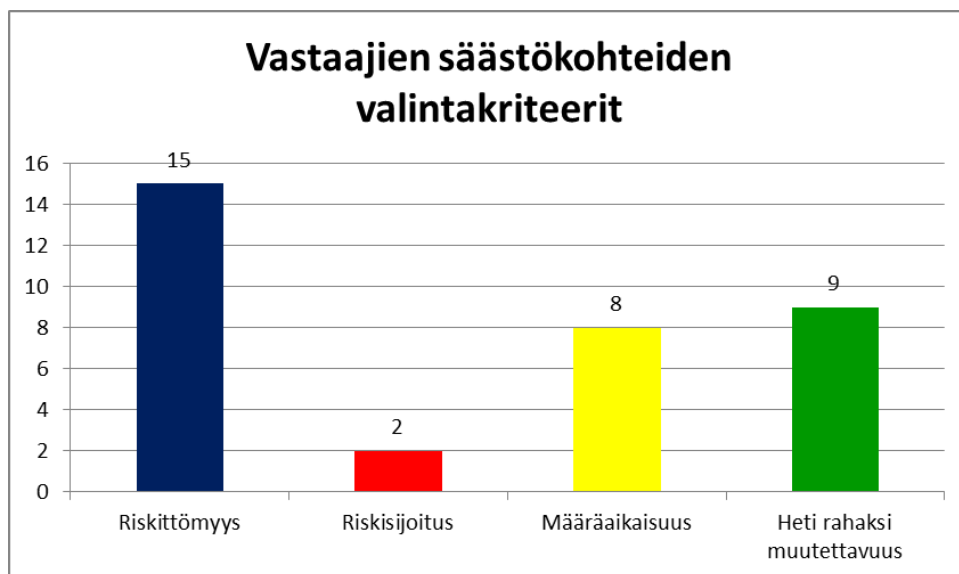


Kuvio 12. Kuinka paljon vastaajilla olisi varaa säästää kuukaudessa asunnon ostoa varten.

Haastateltavilta kysyttiin, kuinka paljon heillä olisi mahdollisuus säästää kuukaudessa asunnon ostoa varten. Kuvioista 12 nähdään vastaajien säästömäärät. Yleisin säästösumma oli 101–200 euron välillä. Vastaajien kertoman säästö määrän ja säästöajan avulla voidaan laskea, pystyvätkö vastaajat säästämään 10 prosentin omarahoitusosuuden suunnittelemallaan säästö määrällä ja säästöajalla. Tutkimuksen mukaan vastaajista yli puolet onnistuisi säästämään 10 prosentin omarahoitusosuuden, mutta 20 prosentin omarahoitusosuuden pystyisi säästämään vain yksi vastaaja.

Jos lakimuutos menisi läpi ja omarahoitusosuudesta tulisi pakollinen, niin vastaajista puolet joutuisi siirtämään ensiasunnon ostoa suunniteltua myöhempään ajankohtaan. Jos lakimuutos vaatisi jopa 20 prosentin omarahoitusosuuden, niin kaikki haastateltavat joutuisivat siirtämään ensiasunnon ostoa myöhempään ajankohtaan. Luultavasti monet vaihtaisivat tässä tapauksessa asuntokohdetta myös edullisemmaksi. Jos 20 prosentin omarahoitusosuus vaadittaisiin, niin vastaajista jopa 11 menisi sen säästämiseen yli 10 vuotta heidän kuukausittaisen säästösumman mukaan. Kuukausittaiset säästö määrät eivät ole osalla vastaajista ollenkaan realistisia, koska omarahoitusosuuden säästäminen veisi osalla vastaajista yli 30 vuotta. Vain yhdellä olisi mahdollisuus ostaa ensiasunto viiden vuoden sisällä.

Tutkimuksen mukaan ensiasunnon ostaminen nuorilla siirtyisi selvästi myöhempään ajankohtaan, jos omarahoituksesta tulee pakollinen. Tutkimuksesta voidaan myös päätellä, että jos omarahoituksesta tulee 20 prosentin suuruinen, monelle omarahoitusosuuden säästäminen on jopa mahdotonta. Esimerkkinä, jos nuori säästää 150 euroa kuukaudessa ja haluaa ostaa 100 000 euron ensiasunnon, niin häneltä menee noin kuusi vuotta 10 prosentin omarahoitusosuuden säästämiseen ja jopa 11 vuotta 20 prosentin omarahoitusosuuden säästämiseen. Tutkimuksen mukaan keskimäärin säästö määrä oli nuorilla 101–200 euroa ja keskimäärin lainamäärä oli 100 000 euroa.

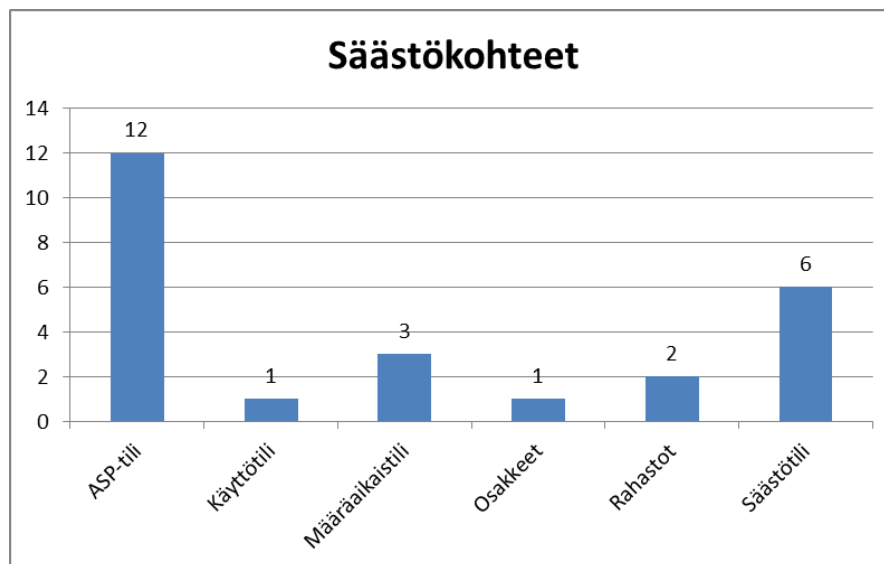


Kuvio 13. Säästökohteiden valintakriteerit.

Tutkimuksessa selvitettiin, millä tavoin nuoret haluavat säästää omarahoitusosuuden. Tutkimuksessa selvitettiin myös, millä kriteereillä nuoret valitsevat säästötavan. Kuvio 13 nähdään, että vastaajista jopa melkein kaikki haluaa säästää riskittömään vaihtoehtoon ja vain kaksi vastaajaa suosii riskisijoituksia. Haastattelun riskisijoittajat olivat miehiä. Teoriaosassa mainittu Finanssialan keskusliiton tutkimus sijoituskohteiden valintakriteereistä tukee haastattelun tuloksia, koska sen mukaan 92 prosenttia ilmoitti riskittömyyden olevan keskeinen valintakriteeri. Haastateltavat kertoivat tyytyvänsä ennemmin pienempään tuottoon, jotta säästöillä ei ole riskiä arvon laskusta.

Kuviosta 13 nähdään, että säästökohteen määräaikaisuus ja heti rahaksi muutettavuus jakoi mielipiteet tasan. Finanssialan keskusliiton tutkimuksen mukaan rahaksi muuttamisen helppous on tärkeää 85 prosentille. Haastatteluun vastanneista kuitenkin puolet halusi sitoa säästettävät rahat johonkin määräaikaan, koska monet kertoivat muuten käyttävänsä säästöjä. Toisaalta taas puolet haastateltavista kertoi haluavansa säästöjen olevan saatavilla heti, jos esimerkiksi elämäntilanne muuttuu ja rahat halutaan aikaisemmin käyttöön. Määräaikaisuutta suosivista yli puolet oli miehiä, kun heti rahaksi muutettavuus oli tärkeämpää naisten keskuudessa.

Haastateltavilta kysyttiin myös säästökohteita. Jopa 12 vastaajaa kaikista kertoi haluavansa säästää ASP-tiliin, mikä oli suosituin säästökohde. Monet haastateltavista olivat kiinnostuneet ASP-tilin säästömääristä, säästöajasta ja muista ehdoista. Haastattelussa selvisi, että tietoisuus ASP-tilistä rajoittui vain nimeen suurimmalla osalla vastaajista. Toiseksi suosituin kohde oli tavallinen säästötili, johon kuusi vastaajaa kertoi haluavansa säästää. Muut säästövaihtoehdot olivat huomattavasti vähemmän kiinnostavia, kuten kuviosta 14 nähdään.



Kuvio 14. Säästökohteet, millä tavoin vastaajat ovat ajatelleet säästävänsä omarahoitusosuuden.

Haastattelun tulokset vastaavat Finanssialan keskusliiton tutkimustuloksia, joiden mukaan tilisäästäminen on kaikkein suosituinta, kun taas osakkeiden ja rahastojen kannatus on vähäisempää.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksella haluttiin selvittää nopealla aikataululla nuorten suunnitelmia ensiasuntolainasta, koska laki lainakatosta voi tulla voimaan jo vuoden 2013 aikana. Tutkimukseen vastanneiden suunnitelmat vastaavat teoriaosan tutkimustuloksia suuriltaosin. Lakimuutos vaikuttaisi ensiasunnon ostoon merkittävästi. Lakimuutos vaikeuttaisi kaikkien vastanneiden ensiasunnon ostosuunnitelmia ja osan suunnitelmista tulisi kokonaan mahdottomia.

Nuorten suunnitelmat eivät ole tutkimustulosten mukaan realistisia. Suunnitellut lainamäärät ovat liian suuria tuloihin nähden, koska vastaajista yli puolella menisi tuloista yli 40 prosenttia lainanhoitokuluihin 2,5 % korolla ja melkein kaikilla 6 % korolla. Tämä on suuri riski lainanottajalle ja maksukyky vaarantuu. Myöskään vastanneiden suunnitellut lainanhoitomäärät eivät vastanneet heidän suuria lainamääriä ja laina-aikaa, koska 6 % korolla kukaan vastaajista ei pystyisi maksamaan lainaansa suunnitellulla lainanhoitomäärällä.

Tutkimus tuloksista voidaan päätellä, että nuoret ovat hyvin tietoisia Finanssi- valvonnan 10 prosentin omarahoitusosuuden suosituksesta ja suunnitteilla olevasta lakimuutoksesta. Samalla vastaajat kuitenkin tietävät, etteivät pankit noudata suositusta, koska puolet vastaajista uskoo tästä huolimatta saavansa asuntolainan ilman omarahoitusta. Käytännössä vastaajat eivät kuitenkaan ymmärrä kuinka paljon tulisi säästää ensiasuntoa varten, koska säästösuunnitelmat eivät olleet toteuttamiskelpoisia.

Tutkimuksella selvitettiin myös, että vastaajista reilusti yli puolet olisi valmiita siirtämään ensiasunnonostoa myöhäisempään ajankohtaan, mutta vain seitsemän vastaajaa myös edullisemmaksi vaihtoehdoksi. Tutkimustuloksena kuitenkin melkein kaikki joutuisivat todellisuudessa siirtämään ensiasunnon ostoa myöhäisempään ajankohtaan, koska tulot eivät vastaa lainamäärää ja lainanhoitosuunnitelmat eivät vastaa todellisuutta.

Tutkimuksen mukaan vastaajista suurin osa uskoi pystyvänsä säästämään omarahoitusosuuden. Säästösuunnitelmat eivät kuitenkaan vastanneet suunnit-

teilla olevaa ensiasuntolainaa, kun vain puolet pystyisi säästämään 10 prosentin omarahoitusosuuden suunnitelmiensa mukaan ja 20 prosentin omarahoituksen vain yksi vastaaja. Tutkimustuloksena selviää, että ASP-tili on nuorten suosituin vaihtoehto omarahoituksen säästämiseksi ja sen jälkeen tavallinen säästötili. Säästämisen oli aloittanut kuitenkin vain neljä tutkimukseen vastanneista. Säästämisen valintakriteerinä riskittömyys oli kahta vastaajaa lukuun ottamatta tärkeää ja riskisijoittajat olivat miehiä.

Tutkimuksen tavoitteet saavutettiin mielestäni hyvin ja toimeksiantaja saa tietoa nuorten nykytilanteesta ja minkälaisia säästämisvaihtoehtoja nuorille kannattaa tarjota. Tutkimustulosten mukaan ensiasunnon ostajien lainamäärien pitäisi pienentyä, ASP-säästäjien määrän lisääntyä ja ensiasunnon osto siirtyä monella myöhäisempään ajankohtaan, jos omarahoitusosuus vaaditaan kaikilta.

Mielestäni tutkimuksella selvitettiin onnistuneesti tuloksia nuorten muuttuvasta tilanteesta. Tutkimuksen luotettavuutta lisäsi haastattelumuoto, koska monet termit eivät olleet vastaajille tuttuja ja esimerkiksi asuntojen hintataso ei ollut monelle selvää. Tutkimuksen luotettavuutta lisäsi tutkimustulosten yhtenäisyys teoriaosan tietoihin.

Tutkimus on hyvin ajankohtainen, koska lakimuutos on ollut paljon medioissa esillä ja päätös lakimuutoksesta pitäisi tulla jo tämän vuoden aikana. Mielenkiintoista olisi tehdä jatkotutkimus ensiasunnon ostajan tilanteesta tulevaisuudessa, jos lakimuutos on voimassa ja ostajilta vaaditaan 10–20 prosentin omarahoitusosuus.

LÄHTEET

- Alhonsuo, S.; Nisén, A. & Pellikka, T. 2009. Finanssitoiminnan käsikirja. Helsinki: Hakapaino Oy
- Anderson, N.; Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Publishing Oy
- ASP-laina-esite 2012. Pop Pankki. Viitattu 13.10.2012
- Asuntolaina 2011. Mitä on ASP-säästäminen? Viitattu 15.10.2012
<http://www.asuntolaina.co/oppaat/laina-oppaat/mita-on-asp-saastaminen/>
- Asuntolaina 2012. Asuntolainoille katto ehkä jo ensi vuoden aikana. Viitattu 25.9.2012
<http://www.asuntolaina.co/asuntolainat/asuntolainoille-katto-ehka-jo-ensi-vuoden-aikana/>
- Asuntosuomi 2012. Omarahoitusosuus. Viitattu 3.10.2012
<http://www.asuntosuomi.fi/omarahoitusosuus/>
- Danske Bank 2013. Nuorilla vahva halu omistusasuntoon. Viitattu 28.01.2013
http://www.danskebank.fi/fi-fi/tietoa-danske-bankista/media/Tiedotteet/Pages/20121016_Nuorillavahvahaluomistusasuntoon.aspx
- Eduskunta 2012. Kotitalouksien velkaantuminen. Viitattu 16.8.2012
http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/skt_50_2012_55_p.shtml
- Finanssialan Keskusliitto 2012. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2012. Viitattu 8.10.2012
<http://www.fkl.fi/hakukeskus/Sivut/Results.aspx?k=s%C3%A4%C3%A4st%C3%A4minen%20luoton>
- Finanssivalvonta 2011. Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntolainoista. Viitattu 2.10.2012
http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Esitelmat/ajankohtaista_kuluttajien_raha-asiosta_110511/Pages/Default.aspx.aspx
- Finlex 2012. Asuntosäästöpalkkiolaki 30.12.1992/1634. Viitattu 15.10.2012
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921634>
- Kauppalehti 2012. Ensiasunnon koko on kasvanut. Viitattu 23.10.2012
<http://www.kauppalehti.fi/omaraha/ensiasunnon+koko+on+kasvanut/201210283491>
- Kontkanen, E. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. 3., uudistettu painos. Jyväskylä: Bookwell Oy
- Makkonen, A. 2012. Vastuullinen luotonanto. Jyväskylä: Bookwell Oy
- Pop Pankki 2012a. ASP-laina. Viitattu 15.10.2012 <https://www.poppankki.fi/asp-laina>
- Pop Pankki 2012b. Rahastosäästämisen ABC. Viitattu 17.10.2012
<https://www.poppankki.fi/rahastosaastamisen-abc>
- Pop Pankki 2013. Pop-ryhmä. Viitattu 2.1.2012 <https://www.poppankki.fi/mika-on-pop-pankkiryhma->
- Taloussanommat 2012. Nämä merkit paljastavat, oletko ylivelkaantunut. Viitattu 2.9.2012
<http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2012/06/02/nama-merkit-paljastavat-oletko-ylivelkaantunut/201230555/310>
- Tavoitetili-esite 2012. Pop pankki. Viitattu 17.10.2012

Turun Sanomat s.27 Viitattu 31.10.2012 ”Säästöpankit varoittavat lakisääteisestä lainakatosta”

Uusisuomi 2010. Ilmaiset 3000€ revittiin käsistä. Viitattu 17.10.2012
<http://www.uusisuomi.fi/raha/84539-ilmaiset-3000%E2%82%AC-revittiin-kasista>

Veronmaksajat 2011. Ensimmäinen oma asunto. Viitattu 2.10.2012
<http://www.veronmaksajat.fi/verotietoanuorille/ensimmainenomaasunto>

Yle 2012. Ruotsissa otetaan asuntolaina jopa 125 vuodeksi. Viitattu 8.10.2012
http://yle.fi/uutiset/ruotsissa_otetaan_asuntolaina_jopa_125_vuodeksi/6324563?origin=rss

Ympäristöministeriö 2009. ASP-järjestelmä nuorten ensiasunnon hankintaan. Viitattu 23.10.2012
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=7372&lan=fi>

Haastattelurunko

Taustatiedot

1. Ikä
2. Sukupuoli
3. Työelämässä/Opiskelija/Työtön

Suunnitelmat ensiasunnon lainasta

4. Oletko ollut yhteydessä pankkiin asuntolaina asioissa tai ottanut itse selvää asuntolainasta?
5. Milloin asuntolainan ottaminen on ajankohtaista sinulle?
6. Millaisen asunnon osto sinulla on suunnitteilla?
7. Minkä suuruisen asuntolainan olet ajatellut ottaa?
8. Millaista laina-aikaa olet ajatellut?
9. Mitkä ovat nettotulosi kuukaudessa?
10. Kuinka paljon voit tuloistasi käyttää kuukaudessa asuntolainaan?

Omarahoitus

11. Oletko ajatellut saavasi asuntolainaa ilman omarahoitusosuutta?
12. Oletko tietoinen Finanssivalvonnan suosituksesta, että asunnon ostohinnasta 10 % pitäisi olla omarahoitteista?
13. Oletko tietoinen, että jos laki lainakatosta menee läpi, niin 10–20% lainasta pitäisi olla omarahoitteista?
14. Tämä tarkoittaa sinun kohdallasi noin _____ euroa. Pystytkö säästämään omarahoitusosuuden ja miten pitkän säästöajan tarvitset?

15. Muuttaisiko laki lainakatosta suunniteltua asuntolainaa myöhempään ajankohtaan tai asuntokohdetta edullisemmaksi vaihtoehdoksi?

Säästäminen

16. Oletko säästänyt asunnon ostoa varten?

Jos olet, niin mikä säästömuoto ja kuinka paljon säästät kuukaudessa?

17. Jos et ole vielä säästänyt, niin kuinka paljon sinulla olisi mahdollisuus säästää kuukaudessa?

18. Millä näistä on sinulle merkitystä säästämistä ajatellessa?

a) Riskittömyys vai riskisijoitus

b) Määräaikainen sijoitus vai talletus, jossa rahat ovat heti saatavissa?

19. Millä tavoin olet ajatellut säästää omarahoitusosuuden?