



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP) nuorten keskuudessa

Abazi, Armend

2013 Leppävaara

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Leppävaara

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP) nuorten keskuudessa

Armend Abazi
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Kesäkuu, 2013

Armend Abazi

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP) nuorten keskuudessa

| | | | |
|-------|------|-----------|----|
| Vuosi | 2013 | Sivumäärä | 43 |
|-------|------|-----------|----|

Opinnäytetyön ensisijaisena tutkimuksellisenä tarkoituksena oli kartoittaa pääkaupunkiseudulla asuvien 18-30-vuotiaiden nuorten tietoisuuden määrää ja sen laatua ASP-järjestelmää eli Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää kohtaan. Tavoitteena on saada mahdollisimman läheinen kuva ja selkeä tilannekatsaus nuorten tietoisuudesta ASP-järjestelmästä. 80-luvulla syntynyt ASP-järjestelmä ylläpitää edelleen alkuperäistä ajatusta nuorten ensiasunnon hankinnasta ja asuntosäästämisestä.

Työn perusteellinen teoriapohja on kohdistettu käsittelemään ASP-järjestelmän kehittymisen polkuja ja se palvelee kohderyhmän asemointia muutosten mukana. Tutkielmatyypisessä opinnäytetyössä tuodaan esille myös valtion roolin tärkeys ja sen myönteisyys ensiomistusasunnon hankintaa kohtaan.

Opinnäytetyön tutkimusote oli teemahaastattelu. Aikaansaatu tutkimuksellinen aineisto koostui haastattelemalla viittä eri elämänvaiheita elävää nuorta, jotka ovat vailla ensiomistusasuntoa. Kaikki vastanneista olivat teema-aiheen mukaisesti 18-30-vuotiaita pääkaupunkiseudulla asuvia nuoria. Haastattelun osallistuneet nuoret olivat eri toimialoihin erikoistuneita nuoria opiskelijoita ja työuraansa rakentavia henkilöitä, joita yhdisti ensiomistusasunnon hankinta.

Tutkimustulokset osoittivat nuorten asenteet ensiomistusasunnon hankintaa kohtaan olevan myönteisemmät kuin koskaan aikaisemmin. ASP-järjestelmän ominaisuudet ja julkiset ehdot ovat hieman ristiriidassa nuorten kohdalla, alhaisen tietoisuuden lisäksi myös informointikanavien puutteellisuuden takia. ASP-järjestelmä on kokonaisuudessaan ideologiansa ja kantamansa ajatuksen mukaisesti yhteensopiva nuorten käsitysten kanssa.

Asiasanat: Ensiomistusasunto, korkotukilaina, asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Armend Abazi

ASP saving and loan scheme (Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä) among young people.

| Year | 2013 | Pages | 43 |
|------|------|-------|----|
|------|------|-------|----|

The primary research goal of the thesis was to map the extent and level of knowledge of young people between the ages 18 to 30 living in the Helsinki metropolitan area with regard to the ASP savings and loan scheme (Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä). The goal is to have both a good general picture and a detailed view of the knowledge the youth have of the ASP scheme. The ASP system, which was created in the eighties, still maintains its original purpose of supporting young people in saving for and purchasing their first apartment.

The theory base of the thesis examines the ways the ASP scheme has been developed and altered to serve the target group in accordance with changes in the environment. The various forms of public support available to help in the acquisition of a first apartment and the way these relate to the ASP system are also discussed. The thesis emphasises the importance of the role of the state in facilitating the acquisition of a first owned apartment.

The research method chosen for the thesis project is the themed interview. The research data consists of five interviews with young people in different stages of life, all without their first own apartment. All the interviewees were young people between the ages 18 to 30 living in the Helsinki metropolitan area. These were young students and persons in the process of building their working careers, who all shared a common goal of wanting to acquire their first own apartment.

The results indicate that the attitudes young people have towards the acquisition of a first apartment are more positive than ever before. However, the qualities of the APS scheme and the public terms and conditions are slightly contradictory for the young people, due to a low level of awareness, but also due to deficiencies in the channels of informing. As a whole, the ASP scheme and the supporting ideology match the views the young people have of the ASP saving and loan scheme.

Keywords first owner-occupied, subsidized loan, (ASP) savings and loan scheme

Sisällys

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Johdanto..... | 6 |
| 1.1 | Työn tausta ja tarkoitus | 6 |
| 1.2 | Tutkimusongelmat ja tavoitteet..... | 7 |
| 2 | Keskeiset käsitteet..... | 8 |
| 2.1 | Asuntosäästäminen..... | 8 |
| 2.2 | Ensiomistusasunto..... | 12 |
| 2.3 | Asuntovarallisuus | 13 |
| 3 | ASP-Järjestelmä | 16 |
| 3.1 | ASP-järjestelmän synty ja elinkaari | 18 |
| 3.2 | ASP-palkkio vuosina 2009-2011 | 21 |
| 3.3 | ASP-Sopimus..... | 22 |
| 3.3.1 | ASP-tilisäästäminen | 24 |
| 3.4 | ASP-Korkotukilaina | 26 |
| 3.5 | ASP-asuntokohteen käyttö..... | 29 |
| 4 | Julkinen tuki asunto-omistajuuteen | 30 |
| 4.1 | Omistusasuntojen valtioneuvosto..... | 31 |
| 4.2 | Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus | 33 |
| 4.3 | Varainsiirtoveron vapautus | 34 |
| 5 | Teemahaastattelu..... | 35 |
| 5.1 | Haastattelun toteutus | 36 |
| 5.2 | Haastattelun yhteenveto | 37 |
| 5.3 | Johtopäätökset ja pohdinta | 38 |
| | Lähteet | 40 |
| | Kuviot | 43 |

1 Johdanto

1.1 Työn tausta ja tarkoitus

Suomessa nuorten varhainen kotoa muuttaminen on olennaisimpia tekoja kohti omaa itsenäistymistä ja oman elämän suunnittelua. Tämä elämänvaihe on hyvin poikkeava kansallisella tasolla verrattuna muihin Euroopan maihin. Pohjois-Euroopassa oman itsenäisen asumisen aloittaminen on huomattavasti aikaisempaa kuin esimerkiksi Keski- ja Etelä-Euroopassa. Yleisin syy nuorten kotoa muuttamiseen on halu itsenäistyä ja vaikuttaa omaan asumisen tasoon tulevaisuudessa. (Ympäristöministeriö 2011, 16-18.)

Suomalaisten nuorten asumisuran kehittymistä ovat tukeneet lähtökohtaisesti hyvät hyvinvoinnin olosuhteet, kuten työllistymisen mahdollisuus, opiskelujen ja muiden yhteiskunnallisten palvelujen toimivuus. Asumista tukevien tukimuotojen lisäksi myös erilaiset nuorten asumisen tukipalvelut on vuosien mittaan antanut nuorille mahdollisuuden vaikuttaa omaan asumismuotojen valintaan ja asumistarpeiden täyttämiseen.

Omistusasuminen koetaan yhä enemmissä määrin nykynuorten ihannetilana. Omistusasunnon hankinta ja erityisesti asuntovarallisuuden kasvattaminen oli ihanteellinen tavoite edeltävien sukupolvien tavoitetila, joka on saanut jalansijaa myös nykynuorison keskuudessa. Oman asunnon hankinta mielletään joskus sijoituksesi tai sitten ihan varallisuuden nimissä hankittavaksi säästämiskohteeksi. Tämän opinnäytetyön osalta, teema-aiheeseen syvennytään säästämisen näkökulmasta.

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on tutkia nuorten eli 18-30 -vuotiaiden tietoisuutta, mieltymyksiä ja kiinnostuksen tasoa asuntosäästöpalkkiojärjestelmää kohtaan. Tutkien kohderyhmän tietoisuuden määrä ja sen laatua, jonka perusteella pyritään hahmottamaan mahdollisia syitä ASP-järjestelmän tietoisuuden tasoa kohderyhmänsä keskuudessa.

Erityisesti nuorten kohdalla ASP-järjestelmä on keskeisessä asemassa nuorten ensiomistusasunnon hankinnan tukemisessa. Väistämättä opinnäytetyön yhtenä tavoitteena on myös tutkimuksen lisäksi tuottaa tietoa ASP-järjestelmästä ja sen ominaisuuksista.

1.2 Tutkimusongelmat ja tavoitteet

ASP-järjestelmä on ollut julkisessa käytössä jo vuodesta 1981, jota on vuosien mittaan kehitetty asuntomarkkinasuhdanteiden ja kohderyhmän tarpeisiin mukautuen. Viimeisin ASP-järjestelmää koskeva aihetutkimus jonka olen saanut käsiini, on vuodelta 1990 Asuntohallituksen eli senaikaisen asuntonministeriön nimissä palvelleen Merja Rastaa tuottama Hatunnosto ASP-säästäjille -tutkimuksellinen teos. Julkaisu käsitteli ASP-säästäjien asumisen ihanteita ja nuorten asumisen tilannetta vuonna 1980.

ASP-järjestelmää koskevia tutkimuksellisia julkaisuja on kirjoitettu suurimmaksi osaksi 90-luvun alkupuolella, jolloin ASP-järjestelmä oli vielä aika tuore aihe asuntomarkkinoilla ja erityisesti nuorten kohdalla.

Vähäisen tutkimuksellisen kannan ja laimean aineistomateriaalisen puutteen ohella, nuorten tietämys ASP-järjestelmää kohtaan sai entistä suuremman painoarvon valinnan suhteen. Pankkiurani aikana sain mahdollisuuden olla kosketuksissa nuorten asuntosäästämisen kanssa ja havaitsin aiheen olevan yleisesti varsin epäselvä ja huonosti hahmotettu teema nuorten keskuudessa. ASP-järjestelmä oli osa tarjoamistani säästämisen - ja rahoittamisen palveluista nuorille, joiden suunnitelmana oli lähitulevaisuudessa hankkia oma ensiomistusasunto.

Pankit ylläpitävät omaa tilastollista kantaa ASP-sopimusten osalta, joita ei ole varsinaisesti tarkoitettu julkisesti jaettavaksi. Mikä puolestaan vaikeuttaa yleisön tavoitettavuutta markkinälähtöisestä näkökulmasta tarkasteltuna. Puutteellinen aiheenkäsittely mediassa ja yhteiskunnallisissa tiedotuskanavissa on vastaavasti laskenut ASP-järjestelmään kohdistuvaa huomiointia. Innostukseni aiheen tutkimiselle johti pitkälti edellä mainittujen perusteiden osalta ja nuorten oman itsetietoisuuden edistämiseksi ensiasuntomarkkinoilla.

Opinnäytetyössäni asuntosäästämistä käsitellään aiheen ympäriltä hyvin kevyesti yleisellä tasolla, syventyen kuitenkin pääaiheen mukaisesti itse ASP-säästämisen monimuotoisuuteen.

Tuon esille myös yhteiskunnan roolin omistusasunnon tukemisessa.

Tutkimuksellinen asetelma on koordinoitu käsittelemään asuntosäästöpalkkiojärjestelmää suhteellisen kokonaisvaltaisessa kaavassa. Järjestelmän mukana kulkevien ehtojen sisältöä on pyritty selkeyttävällä tavalla tuoda lukijoille esille. Opinnäytetyöhön tavoitteena onkin saada hahmotettua mahdollisimman läheinen

kohderyhmäkeskeinen kokonaiskäsitys ja yleinen tilannekatsaus nuorten tietoisuudesta ASP-järjestelmää kohtaan.

Tutkimusjoukko koostuu pääasiassa pääkaupunkiseudulla asuvista nuorista. Tutkimuksellinen aineisto käsittelee tarkemmin vastaajien tarjoamia tulkintoja, käsityksiään, mielipiteitä, näkemyksiään ja asennoitumista asuntosäästöpalkkiojärjestelmän suhteen. Opinnäytetyöprojektiin mukaan osallistuneet nuoret ovat viiteympäristön mukaisesti vailla omistusasuntoa ja asumisuransa osalta eri tasolla. Osa tutkimukseen osallistuneista vastaajista ovat entuudestaan ASP-säästäjiä, joiden perusteluja pyritään hyödyntämään opinnäytetyössä erityisesti tulosten vertailtavuuden vuoksi.

2 Keskeiset käsitteet

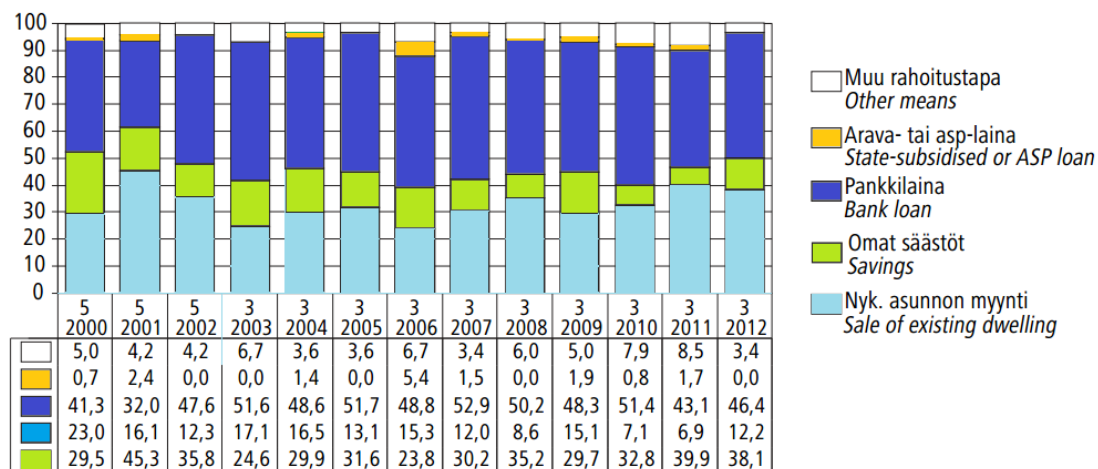
2.1 Asuntosäästäminen

Asuntosäästämisellä tarkoitetaan tavoitteellista ja ennakoituvaa säästämistä tulevan mahdollisen asuntokohteen hankintaa varten. Ennakkoon säästettyjen varojen määrä suhteessa hankittavan asuntokohteen hintaan on merkityksellinen, sillä säästövarojen osuudella eli omarahoitusosuudella pyritään kustantamaan mahdollisimman suuri osa kohteen hinnasta, jolloin myös tarvittavan asuntorahoituksen osuus laskee sitä mukaan. Asuntosäästäminen antaa asuntosäästäjälle myös enemmän pelivaraa toimiessaan asuntomarkkinoilla ja asuntorahoituksen valitsemisessa. (Pohjola 2011, 182-183.)

Asunnon hankintaa varten toteutettava ennakkosäästäminen on nykyään erityisesti pankkien vaatima edellytys asuntolainoituksen myöntämiselle. (Pohjola 2011, 182-183.)

Omarahoitusosuuden kartuttaminen ennen varsinaista ensiasunnon hankintaa ja asuntovelallisten kohdalla erityisesti kuukausittainen jatkuva asuntosäästäminen on määrä käytännöllisesti ajateltuna ennaltaehkäistä mahdollisia maksukykyyn rinnastettuja riskejä ja tasapainottaa omaa taloudellista asuntovarallisuutta. (Finanssivalvonta 2011.)

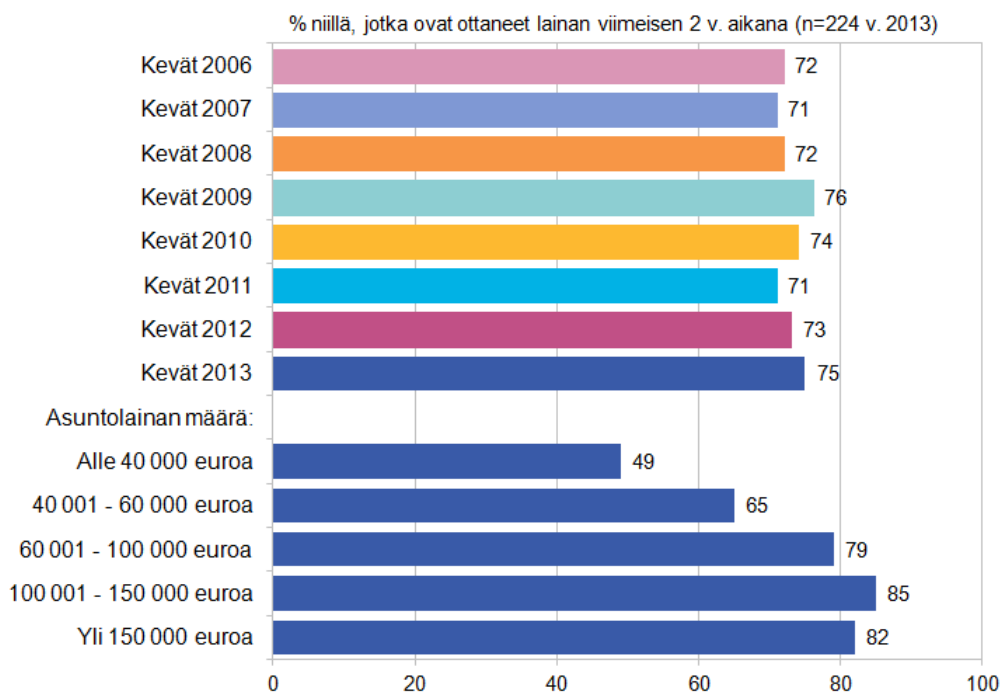
Kuvio 15.2 Asunnon oston ensisijainen rahoitustapa, %
Primary means of financing a housing transaction, %



Kuvio 1: Asunnon oston ensisijainen rahoitustapa, prosenttimääräisesti (Tilastokeskus 2012.)

Finanssivalvonta on arvioinut viimeisimmässä asuntomarkkinoita koskevassa julkaisussa kotitalouksien asuntosäästämisen olevan hyvin alhainen suhteessa asuntolainamääriin ja laina-aikoihin. Asuntolainamarkkinoita ja kotitalouksien lainanhallinnan riskejä käsittelevässä julkaisussa todetaan myös kotitalouksien kasvavan velkaantumisen olevan yksi uhkatekijä lainamarkkinoilla, vähäisen omarahoitusosuustason takia. Hyvä taloudellinen kehitys yhteiskunnassa, asuntorahoituksen monipuolistuminen ja pitkät laina-ajat ovat mahdollistaneet lainoituksen saamisen entistä helpommaksi ilman etukäteissäästämistä asunnon hankintaa varten. (Finanssialan Keskusliitto 2011.)

Hankittua asuntoa varten kotitaloudet käyttivät keskimäärin noin 71 prosenttia asunnon hankintaa varten. Kyseisen keskiarvomäärä kuvaa ensiasunto-ostajien sekä asuntovaihtajien arvoa. Vastaavasti edelliseen kuvioon perehtyen, ensiasunto-omistajat ovat lainaosuudella ja vähäisellä omarahoitusosuudella erottautuvien ryhmien suomen asuntolainamarkkinoilla. (Finanssialan Keskusliitto 2011.)



Kuvio 2: Lainan osuus asunnon rahoituksessa lainan suuruuden mukaan (Finanssialan keskusliitto 2013)

Perustuen kuvio 2 esittämään tilastolliseen tietokantaan, hankittujen asuntojen rahoitusosuus oli vuosien 2006 - 2013 aikana keskimäärin 73 prosenttia, vuosittainen muutos on ollut nousua tai laskua keskimäärin 1-3 prosenttia. Keskimääräistä suurempien eli tässä tapauksessa yli 100 000 euron arvoiset asuntolainamäärät rahoitettiin suurilta osin lainarahoituksella. Asuntosäästöosuuden ollessa laskeva - ylivelkaantumisen riski on paljon todennäköisempää, erityisesti nuorten ensiasunto-ostajien kohdalla. (Finanssialan keskusliitto 2013).

Negatiivinen huomio keskittyy olennaisesti suurien yli 150 000 euron arvoisiin lainamääriin, joiden lainoitusosuus kattaa peräti 83 prosentti kokonaislaina-arvosta. Kyseisen lainamäärän omaavia oli vuonna 2010 lähes 17 prosenttia, jotka sijoituivat 25 - 34 vuotiaiden ikäryhmään. (Yleisradio 2012.)

Ensiasunnon hankkimisen rahoitukselliset olosuhteet ja toiminta ympäristö on muuttunut vuosien mittaan muuttunut entistä lainapainotteiseksi, jossa etukäteissäästäminen ei ole niinkään keskeisessä asemassa ja yhä enemmän hankittu asuntokohde on jo keskimääräistä suurempi kuin muilla asumisryhmillä.

Finanssivalvonnan mukaan ensiasunnon ostajista lähes 44,5 prosenttia on saanut hankittua ensiasuntonsa pelkästään lainarahoituksella. (Finanssivalvonta 2011.)

Finanssivalvonta on pankille suunnatun ohjeistuksen ja suosituksen mukaisesti, vaatinut edellyttämään asiakkailta vähintään 10 prosentin omarahoitusosuutta, lainamyöntämisen kriteerinä. Kannanoton mukaan pankkien tulisi suhtautua varautuneesti ja hyvin kriittisellä otteella erityisesti yli 90 prosentin asuntolainoituksiin. (Makkonen 2012, 129.)

Asuntosäästäminen edellyttää nuorukaisilta pitkäaikaista sitoutumista säästämistason kasvattamiselle. Säästäminen yleensä vaatii kuluttajalta hyvän taloudellisen tason lisäksi myös tasapainoisuutta ja jatkuvaa suunnittelua asuntohankinnan toteutumiselle. (Nordea Pankki Suomi Oyj 2012.)

Säästämisen tärkeyttä asunnon hankinnassa on viime vuosina korostettu hyvinkin paljon asuntomarkkinoilla korkeasti kasvaneen velkaantuneisuuden määrän takia, erityisemmin nuorten asunto-omistajien keskuudessa. Säännöllinen asuntosäästäminen on pitkällä aikavälillä avain varmaan tuottoon ja varojen kasvattamiseen. (Finanssivalvonta 2012.)

Asunnon hankinnassa on käytännössä kyse asuntolainamenojen tasapainottelemisen lisäksi myös säästämisen asetelman yhteensopivuudesta oman talouden kanssa. Säästämismuotojen eroavaisuuksien merkitys kasvaa erityisesti lainanlyhennyksen aikana, jolloin säästövarojen osuus tulisi kattaa vähintään välttämättömät lainahoitokulut. (Tuhkanen, J. 2006.)

Jokainen asuntolainan suoritekerta laskee lainanmäärän osuutta ja kasvattaa asuntovarallisuuden kasvua, jota tarkastellaan tarkemmin seuraavassa asuntosäästämisen - kappaleessa enemmän. Pankit ovat nykyään alkaneet ottaa käyttöönsä asiakaskohtaisesti räätälöidyn kuu-kausisäästämisen ohjelman, jonka on määrä tukea asuntovelallisten selviytymistä omista lainamenoista, tasapainottaakseen oman taloudellisen asemansa muun elämän kanssa. (Makkonen 2012; Finanssivalvonta 2011.)

Asuntosäästämisen on ajateltu muodostuvan nuorison keskuudessa enemmänkin uudeksi elämäntyyliseksi, pankin ja muiden rahoitusinstituutioiden ennakkosäästämisveloitteen sijaan.

Vastakohtaisesti ongelmaksi muodostuneet asuntovelallisuusudet lisäävät entisestään asuntolainariskien laajentumisen mahdollisuutta asuntomarkkinoilla. Riskien levittäytyminen asuntomarkkinoilla näkyy puolestaan myös asuntorahoittajien taseessa, lainoituskapasiteetissä ja pankkien asuntolainapoliittisessa linjassa.

(Kontkanen 2009; Finanssivalvonta 2011.)

2.2 Ensiomistusasunto

Johdannossa aikaisemmin mainitun mukaisesti, opinnäytetyössä keskitytään käsittelemään vain ja ainoastaan 18-30 -vuotiaita vailla ensiomistusasuntoa olevia nuorukaisia ja heidän suhdetta ASP-järjestelmää kohtaan.

Ensiomistusasunnon ostajaksi luokitellaan (varainsiirtoverolain 11§) mukaisesti kaikki luonnolliset yksityishenkilöt, jotka ovat sopimushetkellä vähintään 18 - 40 - vuotiaita. Henkilöt eivät myöskään ”ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeutettavista osakkeista”. (Kasso 2010; Kuluttajavirasto 2009.)

Hankittavan ensiomistusasunnon keskeinen käyttötarkoitus on toimia ostajan vakituksena asuimiskohteena - ja tilanteen mukaisesti myös muuttumattomana asumismuotona. Ensiasunnon ostajat ovat käytännöllisesti etuoikeutetussa asemassa verrattuna muihin asumisryhmiin, parempien vero-oikeudellisten ja julkisen sektorin kohdistamien tukimuotojen perusteella. (Kasso 2010, 288-291.)

Asuntovelalliset ovat oikeutettu saamaan korkovähennysoikeutta korkomenojen tasaamiseksi sekä lisäksi on suotu mahdollisuus saada erityislainsäädännön asetusten mukaisesti valtiontakaus asuntolainansa varten. Ensiasuntomarkkinoilla olevien asuntovelallisten taloudellista asemaa valtio tukee muun muassa välillisen korkotuen avulla. Asuntovelallisia koskeva varainsiirtoveron maksaminen ei koske ensiasuntovelallisia, joka on rahallisesti helpottava etu oman asunnon hankinnassa. (Kasso 2010, 309-310 & 314-315.)

Julkisesti saataville tarkoitettuja tilastollisia tietokantoja ensiasuntosopimuksista on huono saatavuus, sillä asuntolainojen tärkeimpiin rahoittajiin lukeutuva pankkisektori luokittelee ne usein uusiin asuntolainasopimuksien tilastoihin - josta ei välttämättä voi erottaa uusia asuntolainasopimuksia erikseen ensiasuntosopimuksista. Asian havainnollistamisen tekee vaikeaksi myös ASP-sopimusten suhteellinen osuuden määrittäminen muihin ensiasuntosopimuksiin. (Suomen Pankki 2012; Kontkanen 2009, 153-154.)

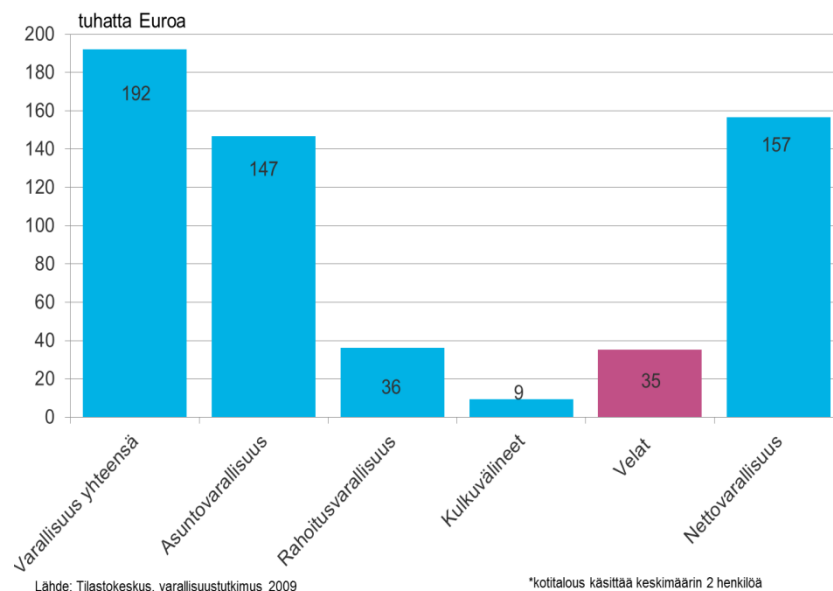
Omistusasunnon omistajille suunnattuja tukimuotoja ja vero-oikeudellisia etuuksia edellä mainitun mukaisesti käsitellään tarkemmin kappaleen 4:n kohdalla.

2.3 Asuntovarallisuus

Varallisuuden käsite on moniulotteinen, jota voidaan kuvata eri fundamenteilla eli taloudellisten perustekijöiden kesken erilaisilla. Erilaiset taloudelliset tutkimukselliset - ja tilastolliset kannat pohjautuvat laajemmalle tarkastelupohjalle asuntovarallisuus - käsitteen tulkitsemisessa. Tämän projektin osalta asuntovarallisuutta esitetään asuntojen rahallista arvoa ja omaisuusarvoa kuvaavana käsitteenä.

Asuntovarallisuus luokitellaan tilastokeskuksen mukaan virallisesti reaaliavarallisuuden kategoriaan, johon kuuluu myös muun muassa eri asumismuotojen ja kiinteän omaisuuden tilastointi. Asuntovarallisuusarvon kasvu kotitalouksien kesken on hyvin sidoksissa asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen asuntohintojen kehittymisen kanssa, hintojen nousu tietää myös asuntovarallisuuden kohenemistä. (Tilastokeskus 2013.)

Asuntovarallisuus on kotitalouksien kokonaisvarallisuuden jakaumaa ajatellen, suurin ja merkittävin varallisuuden muoto. Oman asuntovarallisuuden kartuttaminen poikkeaa muista hankittavissa olevista varallisuuden muodoista, pitkän tähtäimen suunnittelulla ja keskimääräistä laajemmalla varojen sitouttamisella. Olennaisina muutostekijöinä kotitalouksien asuntovarallisuuden kehittymiselle, asuntomarkkinamuutosten lisäksi löytyy myös kotitalouksien taloudellisten resurssien tasapainossa. (Suomen pankki 2012; Tilastokeskus 2013.)



Kuvio 3. Kotitalouksien kokonaisvarallisuusjakauma (Finanssialan keskusliitto 2012)

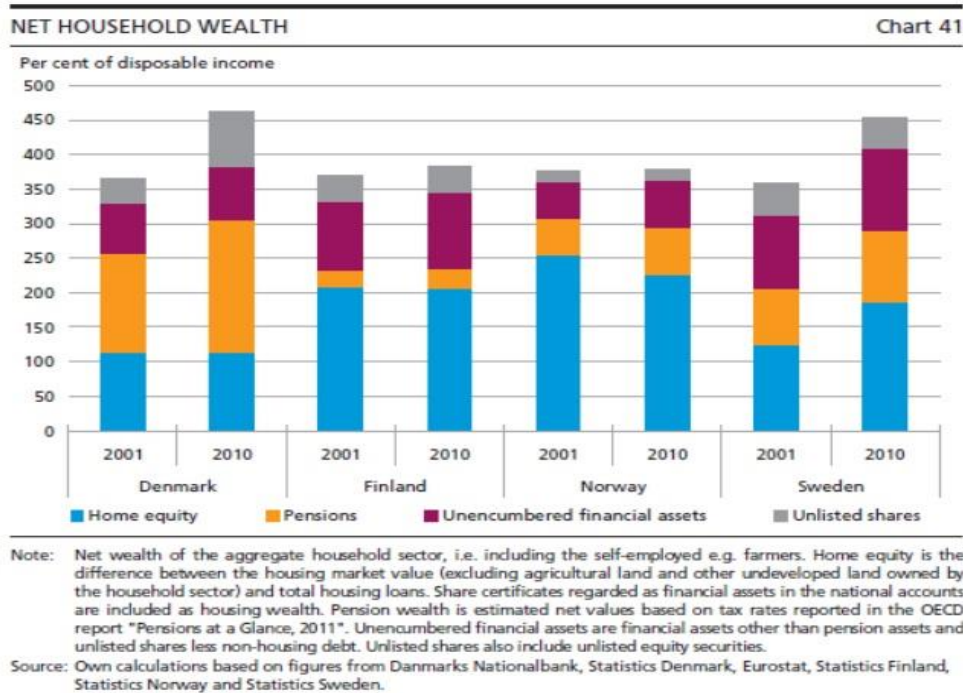
Yllä olevan kuvion tilastolliseen tietoon perustuen, keskimääräinen asuntovarallisuuden osuus kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta on peräti 76,5 prosenttia. Asuntovarallisuuden arvollinen merkitys on suuri verrattuna muihin varallisuuden muotoihin ja jakaumien arvoon. (Finanssialan keskusliitto 2012.)

Suomessa lähes 74,1 prosenttia väestöstä asuu omistusasunnossa, suurin osa heistä on asuntovelallisia. Kokonaisuudessaan suomalaisten asuntovelallisten määrä on suurin piirtein 44 prosenttia. Norjassa vastaava luku on peräti 85 prosenttia, Tanskassa puolestaan lähes 54 prosenttia ja naapurimaassamme Ruotsissa luku on noin 57 prosenttia. (Suomen pankki 2012.)

Suomen asuntovarallisuuden arvoa on kasvattanut merkittävästi asuntomarkkinarakenteen kehittymisen ohella kalliiden ja suurikokoisten asuntokannan yleistyminen erityisesti nuorten kotitalouksien keskuudessa, nettovarallisuuden ollessa alhaisemmalla tasolla muihin väestöryhmiin verrattuna. Erityinen syy yhteiskuntamme asuntovarallisuuden kohenemiseen hintojen kehityksen lisäksi, selittyy pitkälti omistuskannan lisääntymisen lisäksi myös asuntovelkaantuneisuuden suhteellisella kasvulla ja laina-aikojen laajenemisella viimeisten vuosien aikana. Asuntoluottojen pidentyminen on ylläpitänyt asuntoluottojen voimakasta kasvua ja on osaltaan nostanut asuntojen hintoja. (Tilastokeskus 2009.)

ASP-järjestelmän avulla hankittava ensiomistusasunto on yksi keskeinen askel kohti nuorten asuntovarallisuuden kartuttamista. Yleisin syy oman ensiomistusasunnon hankintaan liittyy vahvasti myös asumistavoitteiden, -tarpeiden, tavoitteiden lisäksi halu kasvattaa varhaisesta aikuisiästä lähtien omaa asuntovarallisuutta. (Ympäristöministeriö 2011, 28-31.)

Pohjoismaissa omistusasuminen on yleisintä Norjassa ja Suomessa. Muiden pohjoismaiden asuntomarkkinoiden rakenteelliset eroavaisuudet ja demograafiset tekijät ovat keskeisiä eroavuuden korostajia. Asuntojen hallintamuodot ja niiden yksityiskohdat vaihtelevat yllättävän paljon eri maissa. Kussakin maassa on omat omistusjärjestelmänsä erilaisine yksityiskohdineen: esimerkiksi asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on suomalainen erikoisuus. (Suomen pankki 2012.)



Kuvio 4: Kotitalouksien varallisuusjakauma Pohjoismaissa 2001 & 2010 (Suomen pankki 2012.)

Yllä olevan kuvion tarjoamiin tietoon perustuen, kotitalouksien keskuudessa asuntovarallisuuden osuus on kasvanut hyvin maltillisesti. Rahoitusvarallisuus on puolestaan toiseksi suurin ja suosituin varallisuuden muoto, asuntovarallisuuden jälkeen.

Eri varallisuusjakaumien ennustaminen on Tilastokeskuksen (2008) mukaan vaikeasti ennakoitavissa. Varallisuuden muutoksiin ” vaikuttavat monet tekijät, kuten muun muassa taloudellinen talouskasvu, väestörakenteelliset muutokset sekä tulo - ja tuottavuuskehitys” yhteiskunnassamme. Asuntovarallisuuden kartuttaminen tukee kansallisen asuntomarkkinoiden kehitystä ja asumisen kysyntää eri väestöryhmien keskuudessa. (Tilastokeskus 2008.)

3 ASP-Järjestelmä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli ASP-järjestelmä on julkinen nuorten ensiomistusasunnon asuntosäästö- ja tukijärjestelmä. Järjestelmä on myös julkisesti asuntosäästöpalkkiolaissa (15, 1634/1992 Ym. 812) sekä lain nojalla siihen liittyviin asuntosäästöpalkkioasetuksissa. (Edilex 2009.)

Valtion ohjaama korkotukisidonnainen ASP-järjestelmä eli asuntosäästöpalkkio-järjestelmä on nuorille suunnattu rahoitus - ja korkotukipohjainen vaihtoehto, jonka tarkoituksena on edistää nuorten ensiomistusasunnon hankintaa eri tukimuotojen avulla. Samanaikaisesti tavoitteena on kasvattaa ASP-säästämisen lisäksi myös yleisesti asuntosäästämisen kannattavuutta ja suosiota nuorten keskuudessa. Järjestelmä on pyrkinyt tukietujensa edustettavuuden ja profiloituminen alkuperäisen periaatteen mukaisesti toimimaan kannustimena, omaa ensiasuntoa tavoitteleville nuorille. (Edilex 2009.)

ASP-järjestelmä poikkeaa muista asumisvälimalleista ja rahoitusjärjestelmistä, erityisesti ehtojen, ominaisuuksien, kohderyhmän, asuntosäästämisen ja järjestelmään kohdistuneiden tukimuotojen osalta. Kansallinen korkotukijärjestelmän keskeisiä periaatteita ovat nuorten ensiomistusasunnon hankinnan tukeminen ja asuntosäästämisen kannatuksen kohentaminen kohderyhmän keskuudessa.

Asuntosäästö - ja korkotukijärjestelmä palvelee kantamansa ajatuksen mukaisesti segmentoitua kohderyhmää, joka kohdistuu (sopimustekohetkellä) iältään 18-30-vuotiaisiin oleviin luonnollisiin yksityishenkilöihin. Nuoria, jotka eivät ole asumisuransa aikana koskaan omistaneet 50 % tai enempää asuinhuoneiston hallintaan oikeutettavista osakkeista. (Edilex 2009.)

Elämänsä ensimmäistä omistusasunnon ostoa suunnittelevan nuoren tulee solmia erityisen asuntosäästösopimuksen eli ASP-sopimuksen vastaantulevan pankin kanssa. Pankki toimii roolissaan myös talletusten vastaanottajana ja omistusasunnon rahoituksen tarjoajana. Ensiasunnon säästäjä sitoutuu ennakkoon tallettamaan pankkinsa erikoiselle ASP-tilille jatkuvassa mitakaavassa viimeisimpien talletusrajojen mukaan vähintään 8:na kalenterivuosineljänneksellä 150-3000 euroa eli 150 euroa 3 kalenterikuukauden välein, toisin sanoen 50 euroa per kalenterikuukausi. (Edilex 2009.)

Talletuksille valtio maksaa verottomana 1 prosentin kiinteätä peruskorkoa ja pankki omalta osaltaan palkitsee säästäjää lisäkorolla, joka on pankkikohtaisesti riippuen noin 3-4 prosenttia kiinteänä. Lähtökohtaisesti 1 prosentin suuruinen peruskorko on ominaisuuksiltaan verotonta vuosikorkoa, joka lasketaan jokaiselle pankkipäivä saldolle. Koron maksu puolestaan suoritetaan vuoden lopussa, ilman lähdeveron perimistä. (Edilex 2009.)

Taloustieteessä korolla tarkoitetaan rahallista korvausta tallettajaa kohtaan eli tässä tapauksessa pankki on talletuksen vastaanottaja, joka tarjoaa prosentuaalisen palkkion riippuen säästämisen ehtoista. Talletuskorko määräytyy hyvin usein kokonaistalletuksen määrän ja talletusajan suhteen. Korkoa luonnehditaan useissa merkeissä rahan hinnaksi, velallisen ja vieraan säästäjän välisenä korvaukseksi. (Kettunen; Lindholm 2009, 141;152.)

Korkoa pidetään itse rahoituksen yhtenä keskeisimpänä hintana kaiken muun välillisten rahoituskulujen lisäksi, joka samalla tasapainottaa rahoituksen kysynnän ja tarjonnan. (Tuhkanen 2006, 37 & 328.)

ASP-säästäjän kokonaissäästösumman tulisi vähimmäisedellytyksen mukaisesti lopulliselta määrältään olla vähintään 10 % tulevalta asunnon hankintahinnasta, ennen varsinaista ensiasunnon sopimuksen tekoa. ASP-sopimuksen aikaansaaminen on ensimmäinen askel kohti ensiasunnon hankintaa. (Edilex 2009.)

Vastaantulevan pankin on oltava laillisesti pankkitoimiluvan omaava pankkitoiminnanharjoittaja pankkialalla ja asiakkaan omaisuusturvaa ajatellen, suomen pankin talletussuojan piiriin alaisuudessa kuuluvana. (Edilex 2009.)

Talletussuojan pääasiallisena tehtävänä on turvata tallettajien varat talletuspankeissa, tarkemmin ilmaistuna talletustileillä olevat saamiset. Suomen Valtiovarainministeriön julkaisemien virallisten tiedotusten mukaan, tämän hetkinen Talletussuojarahaston tarjoama korvauksen enimmäismäärä on toistaiseksi enimmillään ”100 000 euron suuruinen tallettajaa ja pankkia kohden”. (Kontkanen, E. 2009, 113-114 ; Valtiovarainministeriö 2011).

Vastaantulevan pankin kanssa solmitussa yhteisessä asuntosäästösoitimuksessa sovitaan myös tulevalle lainamäärälle ominainen korkotukihyvitys. Korkotuen suuruuden määrä ei ole erikseen säädelty ensiasunnon hankkijan tulotason mukaisesti eli toisin sanoen ASP-korkotuki ole tulosidonnainen. ”Korkotuen maksettavan laajuuden määrä on toistaiseksi 70 prosenttia korkotukilainasta perittävän vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta”. (Eduskunta 2005; Edilex 2009.)

Korkotukea maksetaan ASP-asunnon hankkijalle nykyisten asetusten mukaisesti, lainan sopimustekohetkestä lähtien enintään 10 ensimmäiseltä lainavuodelta - (laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 6§). (Eduskunta 2005; Edilex 2009.)

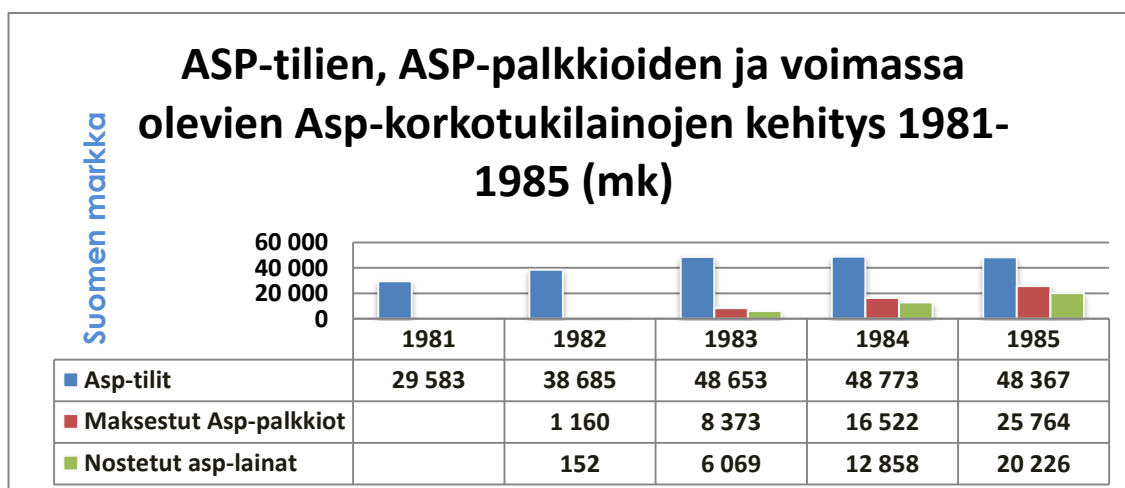
3.1 ASP-järjestelmän synty ja elinkaari

Sen aikaisen sisäasianministeriön johdolla asetettiin kaksi työryhmää, vanhojen asuntojen lainoitusryhmän (07.12.1978) sekä omistusasuntojen rahoitustyöryhmän (19.1.1979), joiden tarkoituksenaan oli asiantuntemuksiaan hyväksikäyttäen löytää keinoja nuorten ensiasunnon hankinnan helpottamiseksi. (Vesanen, P. 1987, 6-15.)

Sisäasianministeriön ohjaaman hankekaavoituksen ja suunnitelmallisen asuntopoliittisen muutostarpeen taustalla oli markkinapohjainen tarvekartoitus, nuorten aseman parantamiseksi ensiasuntomarkkinoilla. Tarkoituksen mukaisesti tavoitteena oli saada helpotettua erityisesti nuorten ensiasuntolainan saantia pankeista ja rahoituslaitoksilta, korkotukilainan ja säästö-palkkion kannustuksella. (Vesanen 1987, 6-15.)

Yksityisten rahalaitosten ja pankkien rooli asuntorahoittajana oli muodostanut kokonaistoiminnallaan ja volyymillään etulyöntiaseman markkinoilla. Erityisesti 80-luvulla asuntomarkkinoiden vapauduttua, asuntolainojen tarjonta pankkien puolelta oli niin suurta, että valtion osuus oli laskenut niin matalaksi, ettei valtion asuntorahoitusta enää tunnustettu varteenotettavaksi vaihtoehdoksi asuntomarkkinoilla. (Tilastokeskus 2012.)

1980-luvun alkuvuosina kaikista asuntolainoista lähes 70 prosenttia oli pankkien ohjaamaa vapaarahoitteista lainaa, valtion tukeman Arava-lainoituksen osuus oli puolestaan 10 prosenttia ja ASP-lainojen osuus oli ainoastaan 7 prosenttia kokonaisuudessaan. (Ahlqvist 1992, 42-43.)



Kuvio 5: ASP-tilien, ASP-palkkioiden ja voimassa olevien korkotukilainojen kehitys kumulatiivisesti vuosina 1981-1985 (Ahlqvist Kirsti 1992, 14-15)

Julkisen sektorin lanseeraaman hankkeen mukaan rinnastetun selvityksen alla oli myös asuntosäästämisen suosio ja maineen tutkiminen nuorten keskuudessa. Tavoitteena oli etsiä keinoja asuntosäästämisen suosion vakiinnuttamiselle yhteiskunnassamme. Säästäminen pyrittiin sisällyttämään osaksi nuoremman sukupolven elämäntyylejä. (Vesanen Pirjo 1987, 6-15.)

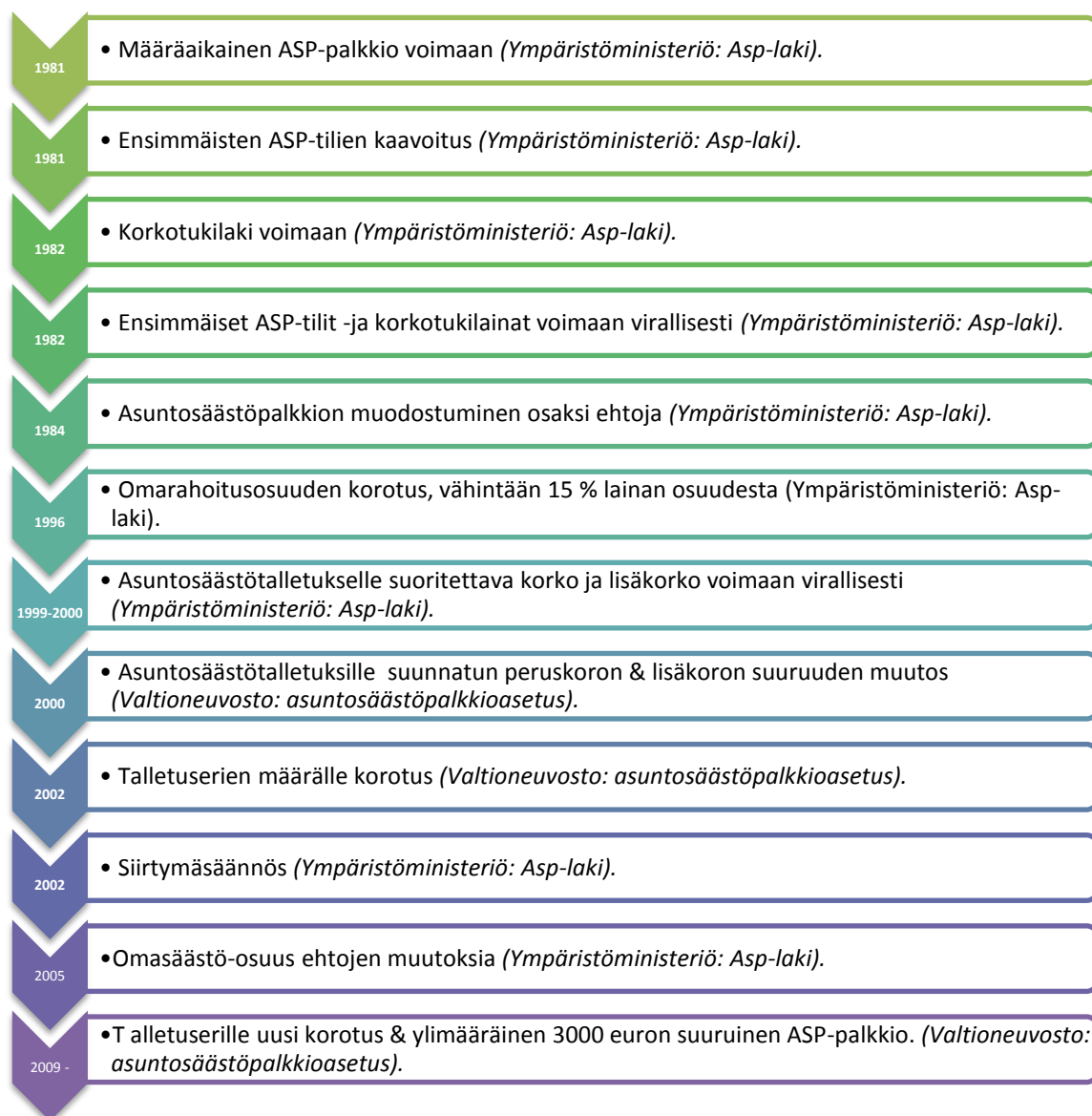
Valtion osallistuminen asuntomarkkinoiden rakenteen ”monipuolistamisessa” ja asuntopoliittisena väliintulona erityisesti nuorten aseman kohentamiseksi, koettiin olevan miellyttävänä eleenä muiden kuin hyvätuloisten omistusasunnon hankinnan tukemisessa. (Vesanen Pirjo 1987, 6-15.)

ASP-järjestelmän edistävänä tavoitteena oli myös alentaa ensiasunnonhankkijoiden keski-ikää eli tavoitteellinen tavoitenäkymä saavuttaisi nuoret 18-35 -vuotiaat, kun ensiasunnon hankkijoiden keski-ikä oli korkeat 40 vuotta. (Vesanen Pirjo 1987, 6-15.)

Edellä mainittujen virallisten ehdotusten ja mietintöjen pohjalta syntyi hallituksen esitys Eduskunnalle asuntosäästöpalkkioksi (862/80). Laki esitettiin virallisesti ensimmäisen kerran Eduskunnalle 19.12.1980. Asetusten mukana ASP-järjestelmä jaetaan kahteen eri toisiaan sidoksissa oleviin asetuksiin, asuntosäästöpalkkio - ja korkotukilakiasetukseen, korkotukilain kuuluen ympäristöministeriön alaisuuteen ja vastaavasti asuntosäästöpalkkio kuuluen valtionvarainministeriölle. (Vesanen Pirjo 1987, 6-15.)

Ympäristöministeriöllä on edelleen nykyään merkittävä rooli ja painoarvo yhteiskuntamme asuntopoliittisten kehitysten seurannassa ja niitä koskevien keskeisten asumisoloja koskevien lakiasetusten säännöstelyssä. (Nuorisotasuntoliitto Ry. 2012; Valtiovarainministeriö 2012.)

Sen aikaisen valtion varoista maksetun asuntosäästöpalkkion suuruus oli 757 euroa, nykyiseen malliin verrattuna erovaisuus esiintyy muun muassa palkkioarvon lisäksi poikkeavalla palkitsemismenetelmällä. Kyseisiin periodeihin kuuluvien ASP-säästäjä kotitaloudet olivat oikeutettuja saamaan myös ylimääräisen 135 euron suuruisen lapsitukiedun, mikä on nykyisen asuntopalkkioasetusten kohdalla poissuljettu ominaisuus. Lisätuen oli määrä tukea ASP-säästäjää oman taloudellisen aseman hallitsemisessa, sillä siihen aikoihin ei verovähennysoikeutta tai muita vastaavia vero-oikeudellisia tukimuotoja tunnettu. (FinLex 2009.)



Kuvio 6: ASP-järjestelmän kehitysaikataulu vuodesta 1981 - 2009 (Vesanen 1987, 6-15; FinLex 2009)

ASP-järjestelmän rakenteelliset muutokset ovat olleet hyvin pitkälti sen hetkisten harjoitetun asuntopoliittisen suuntauksen ja asuntomarkkinamuutosten ohjaamana.

Asuntomarkkinasäätelyn vapautumisen myötä 80-luvun alussa, johti myös pankkisektorin ja asuntomarkkinoiden laajenemiseen. Asuntolainatarjonnan monipuolistuminen asuntolainamarkkinoilla sai vastatakseen myös kasvavan kysynnän erityisesti nuorten osalta. Kysyntää on tukenut taloudellisen kasvun lisäksi myös valtiotukipoliittiset helpotukset ja monipuolistunut asuntotarjonta.

ASP-järjestelmähankkeen yhtenä luonteenomaisena tavoitteena on ollut muokkautumisen tarve muihin asumisrahoitusmalleihin nähden, riippumaton ja erottautuva korkotukijärjestelmä, jonka keskeinen fokusointi olisi luonnolliset 18-30 -vuotiaat yksityishenkilöt.

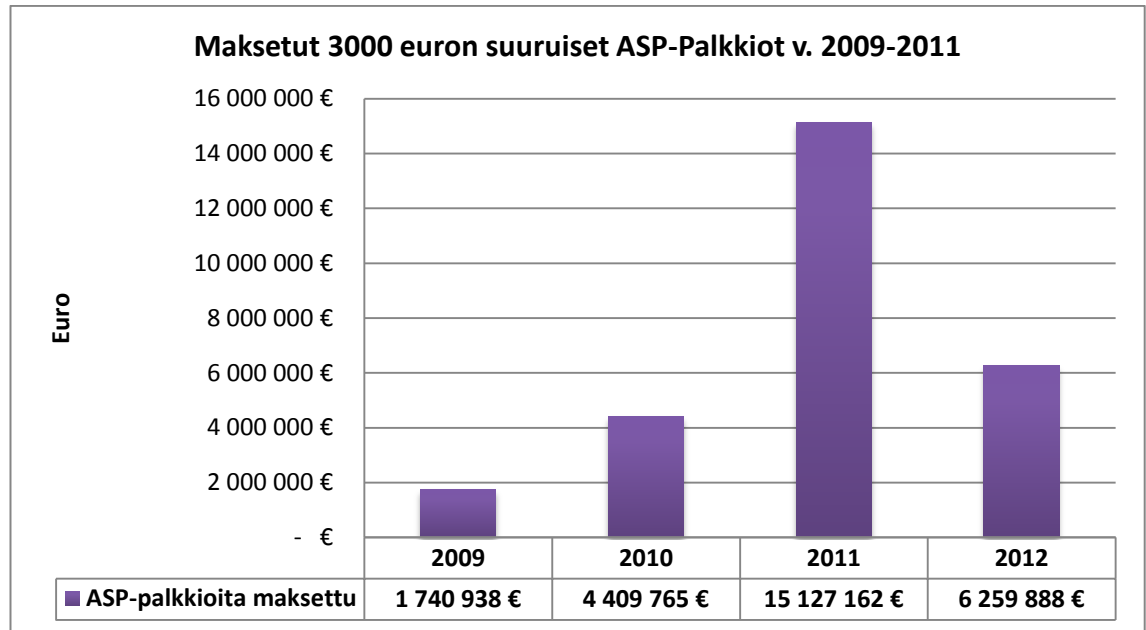
3.2 ASP-palkkio vuosina 2009-2011

Vuonna 2009 heinäkuussa voimaan astuneen ylimääräisen 3000 euron arvoisen ASP-palkkion tarkoitus oli toimia asuntosäästöpalkkiolakiasetusten sääntelyn mukaisesti määräaikaisena tukieleenä ensiasuntosäästäjien markkina-aseman tukemiseksi. 3 000 euron arvoinen ASP-palkkio oli käytännöltään suhdanneluonteinen tukimuoto vuosina 2009 - 2011, suhdannepoliittisena toimenpiteenä nuorten ensiasuntosäästäjien tukemiseksi vaikean suhdannetilanteen aikaan. (Valtion säädöstietopankki 2009.)

ASP-järjestelmään ylimääräisen ”porkkanan” eli ASP-palkkion tarkoituksena oli ennen kaikkea toimia myös houkuttimena kohderyhmäänsä kohtaan. Pyrkien herättämään uudenaikaisesti kiinnostusta niin sanottua ”vanhentunutta” järjestelmää kohtaa. (Valtion säädöstietopankki 2009.)

Valtion asuntorahaston varoista korvattiin pankkien välityksellä ensiasuntosäästäjille 3 000 euron suuruinen asuntosäästöpalkkio. Lähtökohtaisesti tämä edellytti ASP-säästäjän ja pankin välisen ASP-sopimuksen ehtojen täyttymistä. Tulevan ensiasunnon osto - tai luovutus sopimus piti olla kirjallisesti sovittuna 1. heinäkuuta 2009 tai omakotitalon rakennustyö virallisesti saatettu alkuun viimeistään 31. joulukuuta 2011. (Finlex 2009; Valtion säädöstietopankki 2009.)

Ensimmäisen omakotitalohankkeen kohdalla, mahdollinen asuntosäästöpalkkio oli ansaittavissa vasta kohteen valmistuttua. Edellyttäen käytännöllisesti rakennusvalvontaviranomaisen teettämän rutiininomaisten käyttöönottotarkistusten hyväksyntää ja sisäänmuuttoluvan myöntämistä. Sisäänmuuttotodistuksella tarkoitetaan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää todistusasiakirjaa, jossa käy ilmi rakennuskohteen läpäisy tarkastus ja käyttöönoton luvanmyöntö. (Asuntotietokeskus 2010.)



Kuvio 7: Ylimääräiset 3000 euron arvoiset ASP-palkkiot vuosina 2009 - 2011. (Pietiläinen, J. 2012)

Ylimääräisten ASP-palkkioiden suosio on ollut kohderyhmänsä lisäksi myös asuntomarkkinoilla ja yleisesti yhteiskunnassa arvostettu ele nuoria kohtaan. Palkkioiden suosio selittyy erityisesti palkkion suuruuden lisäksi myös määräaikaiseen toimintakauteen. (Taloussanomat 2011.)

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän 3000 euron arvoisesta edusta on hyötynyt tulojakoisesti ja toimintakannattavasti nuorten ASP-säästäjien lisäksi myös ensiasuntomarkkinat uusista tulokkaista ja pankkisektori uusista asiakkuuksista.

3.3 ASP-Sopimus

ASP-sopimus on ensiomistusasuntoa tavoittelevan nuoren ja pankin välinen asuntosäästöpalkkiosopimus. Joka usein tunnetaan pankkialalla vain nuorten ASP-asuntosäästösopimuksena. ASP-sopimuksen on määrä olla nuoren ja pankin yhteinen asuntosäästämisen ohjelma tulevan mahdollisen ensiomistusasunnon hankinnalle sekä syntyneelle ASP-asiakkuudelle. Sopimuksen on määrä olla myös ennakkosuunnitelma tulevan ASP-korkotukilainan yksityiskohdista ja mahdollisesta takaisinmaksuohjelmasta.

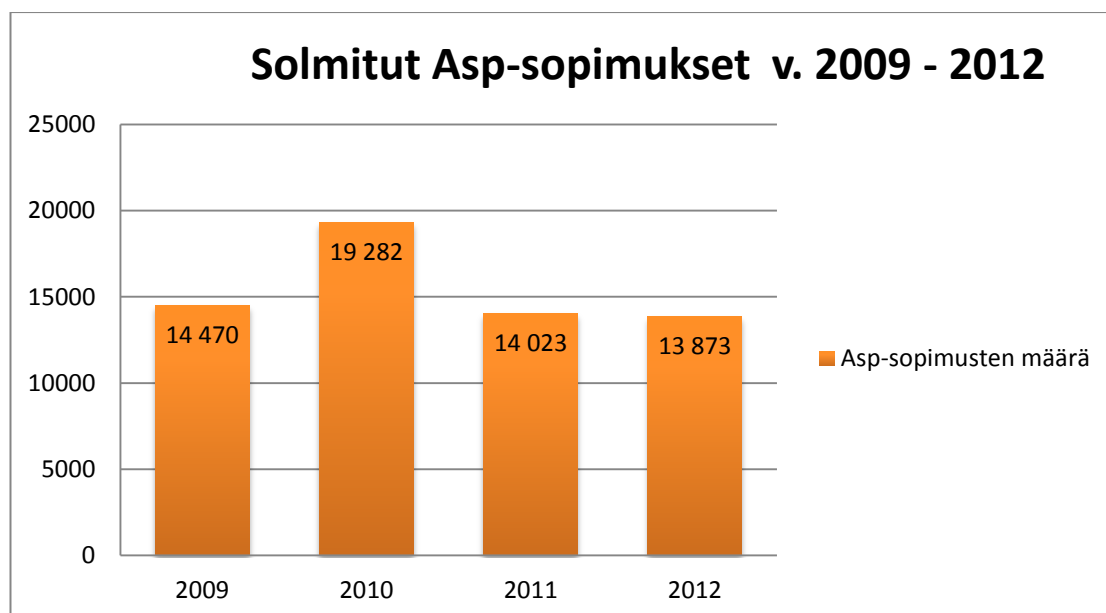
Asuntosäästöpalkkiosopimuksessa sovitaan kuten muissa perinteisissä lainasopimuksissa, lainaehdoista, lainamäärästä, laina-ajasta ja lyhennyksen menetelmästä. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

ASP-sopimukseen kuuluu osakseen myös keskeinen ASP-säästämisen tukipilari eli ASP-tilisopimus, joka toimii ASP-säästöjen talletuskohteena ja pankin tarjoamana erityissäästötilinä. Tilin tarkoitus on palvella asuntosäästäjää säästövarojensa vastaanottamisessa osana kokonaisvaltaista ASP-sopimuksen asetelman mukaisesti. Aiheeseen syvennytään enemmän seuraavassa kappaleotsikossa. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

Järjestelmä palvelee ehtojensa mukaisesti segmentoitua kohderyhmää, joka kohdistuu (sopimustekohetkellä) iältään 18-30-vuotiaisiin oleviin luonnollisiin yksityishenkilöihin. ASP-sopimuksen ovat oikeutettu solmimaan vain asuntosäästöpalkkiojärjestelmän ehtojen alaisuuteen kuuluvat nuoret, jotka täyttävät edellä mainitut ikäkriteerit. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

Sopimuksen solmiminen pankin kanssa onnistuu suomen kansalaisten lisäksi myös suomessa vakituisesti asuvat toisen maan kansalaiset. Muun maan vierailijat eli turistik eivät ole oikeutettu avaamaan erityistä ASP-sopimusta, sillä hankittavan asuntokohteen on myös sijaittava suomessa, ASP-järjestelmän ehtojen mukaisesti. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

ASP-järjestelmän avulla ensiomistusasuntonsa hankkivilta edellytetään, että eivät ole asumisuransa aikana koskaan omistaneet 50 % tai enempää asuinhuoneiston hallintaan oikeutettavista osakkeista. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)



Kuvio 8. ASP-sopimukset vuosina 2009 - 2012. (Pietiläinen, J. 2012)

Yllä oleva kuva havainnollistaa solmittujen asuntosäästöpalkkio-sopimusten kehitystä vuosina 2009-2011, jolloin myös voimaan astunut 3 000 euron ylimääräinen ASP-palkkio oli vielä nuorten saatavissa.

3.3.1 ASP-tilisäästäminen

Osana asuntosäästäjän ja vastaantulevan pankin välistä ASP-sopimusta, ennakkosäästöjen talletustilinä käytetään erityistä ASP-säästötiliä tai toisin tunnettuna ASP-talletustiliä. Yhtenä asuntosäästöpalkkion etujen ansaitsemisen edellytyksenä on, että nuori ASP-säästäjä sitoutuu tallettamaan ennakkoon edellä mainitun mukaisesti ASP-sopimukseen sisältyvään ASP-tilille. Ennakkosäästämisen rooli on hyvin tärkeä, kun pohditaan rahoitettavan ensiasunnon omaa rahoitusosuutta asunnonhankinnassa. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

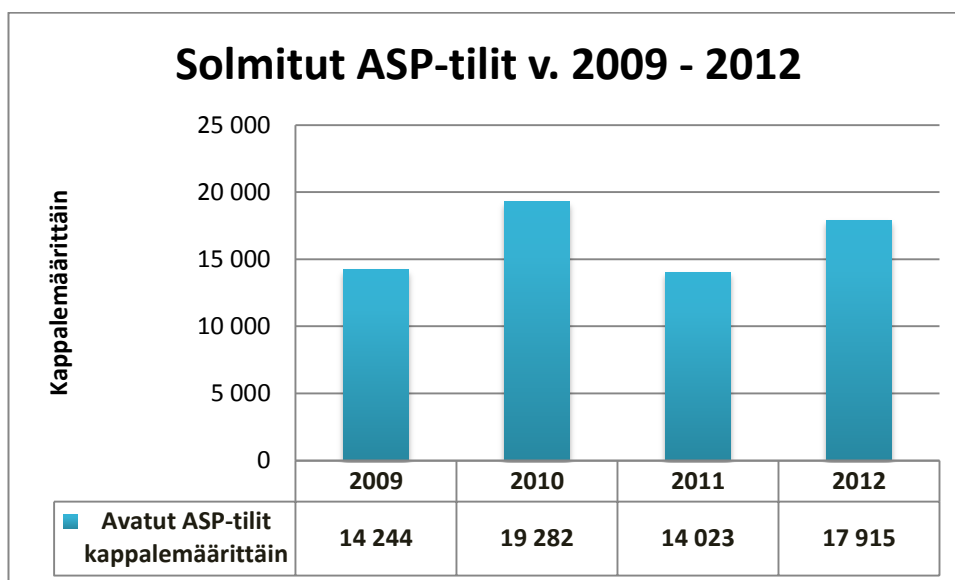
Omarahoitusosuudella eli ennakkoon säästetyillä varoilla nuorella on mahdollisuus käytännössä vaikuttaa lopulliseen tarvittavaan ensiomistusasuntolainansa määrään. Asuntomarkkinoiden näkökulmasta laajemmin tarkasteltuna, etukäteissäästämällä on pankin vastaantulolainan myöntämisessä ja asunnonhankinnan kannalta arvoltaan positiivinen vaikutus. Asuntolainamenojen kasvu heikentää säästämisen kasvua kotitalouksissa ja heikentää nuorten kotitalouksien taloudellista kehitystä. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

ASP-säästämisen ajanjaksoksi on määritetty vähintään 2 vuotta, joka lasketaan heti ASP-sopimuksen solmimisesta lähtien. Vastaavasti ASP-säästöjen enimmäispituus on pankkikohtaisesti määritelty ennakkoon. Yleinen suositeltava enimmäisaika ASP-säästämälle on keskimäärin noin 5 vuotta. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

Nuoren ASP-ensiasuntosäästäjän tulisi suorittaa toistuvaistalletuksia ASP-tilillensä ehtojen mukaisesti vähintään neljännesvuosittain, vähimmäismäärältään 150 euroa eli toisin ilmaistuna 50 euroa per kalenterikuukausi. Enimmäistalletuserä kerta suoritukselle on kuitenkin 3 000 euroa kalenterikuukautta kohden. Kalenterivuosineljännekset lasketaan joka 3. kuukauden välein, esimerkiksi tammi-, helmi- ja maaliskuu muodostavat yhden ns. yhden neljännesvuosierän. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

Talletustilinä esiintyvä ASP-tili on tilimuodoltaan säästötili eli tilin on tarkoituksen mukaisesti tarkoitettu säästöjen tallettamiseen eikä tavallisena maksuliiketilinä. ASP-tili on rajoitettu toimimaan talletuskohteena eli talletusten nostaminen ASP-tililtä ei ole täten myöskään mahdollista. (Kontkanen, E. 2009, 113.)

Päivittäisten raha-asioiden hoitaminen on tilin kohdalla säädelty ehtojen vastaiseksi, sillä talletustilin tarkoitus ei olekaan toimia tavallisena raha-asioiden hoitamiseen tarkoitettuna tilinä. Ensiasuntoa varten kartoitetun säästöosuuden muiden kuin ASP-tilin kautta, ei huomioida osana ASP-sopimuksen ehtoja. (Finanssivalvonta 2012, 198 - 199.)



Kuvio 9. ASP-tilien kehitys vuosina 2009 - 2012. (Pietiläinen, J. 2012)

Pankki maksaa ensiasuntosäästäjän ASP-tilillä oleville varoille kiinteää 1 % verotonta vuosikorkoa. Tilin korko lasketaan päiväsaldon mukaan. ASP-tilin peruskoron lisäksi pankki suorittaa ensiasuntosäästäjälle vastineeksi lisäkoron, kun säästötavoite saadaan saavutettua, ensiasuntokauppa on solmittu tai suunniteltu omakotitalon rakennus on saatettu päätökseen. Lisäkorko on pankkikohtainen eikä sille ole asetettu erikseen mitään asetuksia, koron suuruus määräytyykin yleisen markkinoilla vallitsevan korkotason mukaisesti. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

Viime vuosina tarjotun lisäkoron aste on ollut keskimäärin n. 2-4 prosenttia. ASP-tilille suoritettavat talletukset ovat asuntosäästöpalkkiolain mukaisesti verovapaita eli lähdevero ei edellä mainituista peritä. Asuntosäästöpalkkiotilin tarjoaman korkotuotto ei ole pitkällä aikavälillä ehkä korkeatuottoisin kohde, tarjoaa varman tuoton näin lyhyelle aikavälille. (Valtion säädöstietopankki 2009.)

Ennakkosäästöjen kokonaismäärä, mukaan lukien pankin tarjoaman perus - ja lisäkorko lisätynä tulisi muodostaa 10 prosenttia säästöosuuden tulevasta ensiasunnon kauppa - tai hankintahinnasta. Loput 90 prosenttia asuntokohteen hankintahinnasta kustannetaan valtiontakauksen mukaisella ASP-korkotukilainalla. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

ASP-tilivarojen enneaikaisten nostotapahtumien muodostuminen tai ensiomistusasunnon ostaminen ennen ASP-sopimuksen ehtojen täyttämistä, johtaa automaattisesti ASP-sopimuksen purkautumiseen pankin kanssa. Edellä mainittuja toimintoja pidetään ASP-sopimusehtojen vastaisina tekoina. ASP-tilillä olevien varojen nostaminen on sallittua vasta sopimusehtojen täytyttyä tai ensiomistusasuntokauppa on allekirjoitettu ASP-järjestelmäehtojen mukaisesti. Omakotitalon kohdalla, rakennuttamistöiden aloitettua virallisesti, ASP-tallettajalla on oikeus nostaa ASP-tilillä olevia ylimääräisiä säästöjä. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009.)

ASP-tallettajalla on oikeus siirtää ASP-sopimuksensa ja vaikka koko asiakkuutensa toisella kilpailijapankille, mistä ei pitäisi säännöstelyn mukaan koitua menetyksiä ASP-ehtojen mukaisen säästötavoitteen aikaansaamisessa tai muun vastaavan tuen saannissa. Ainoa kysymysmerkki onkin kilpailijapankin maksaman lisäkoron suuruus verrattuna entiseen pankkiin, joka on pankkikohtaisesti vaihteleva. (Finlex - Valtion säädöstietopankki 2009)

Jokaisella talletuspankilla on oma luotonmyöntökriteerien että säästämispalveluiden osalta erilaiset poliittiset suuntaukset, joten ensiasunnon hankkijan on suositeltavaa vertailla vastaantulevan pankin palvelukokonaisuutta, palvelumaksuerittelyjä ja omaa tilanteenmukaista yhteensopivuutta palveluntarjoajan valinnassa. Pankkipalvelujen kilpailuttaminen saattaa olla kuluttajan näkökulmasta katsottuna varteenotettava vaihtoehto, kuitenkin pankkitoimijat ei sen erityisemmin paljoo innosta ajatus erityisesti ensiasuntosäästäjän kohdalla.

3.4 ASP-Korkotukilaina

Korkotukilainoiksi määritellään pankkien ja rahoituslaitosten tarjoamat erityiset asunto - ja omakotitalolainat, joille valtio myöntää korkotukimyönnytyksiä korkohyvitysten muodossa. Yksityishenkilöille suunnattu erityinen lainoitusmuotoa kutsutaankin ominaisuutensa mukaisesti korkotukilainaksi. (Kontkanen 2009, 153 - 154; Valtionkonttori 2012.)

Toistaiseksi voimassa olevia valtion tarjoamia korkotukilainotusjärjestelmiä on ainoastaan kahdentyyppisiä, kohderyhmiltään luonnollisille yksityishenkilöille suunnattu yleinen omistusasunnon hankintaan sovellettu korkotukijärjestelmä ja vastaavasti nuorille ensiasunto-omistajuutta tavoitteleva erityinen ASP-korkotukilaina. (Kontkanen 2009, 153 - 154; Valtionkonttori 2012.)

ASP-sopimuksen edellyttämän säästöosuuden täyttymisen jälkeen, pankki voi myöntää asuntolainaa enintään 90 % myytävän asunnon kauppahinnasta, vastaavasti omakotitalorakentajan korkotukilainoituksellinen tarve, mitataan kohteensa kustannusarvion mukaan. (Valtionkonttori 2012.)

| | | | |
|--------------------|------|------|-------------------|
| ASP-korkotukilaina | 90 % | 10 % | Oma rahoitusosuus |
|--------------------|------|------|-------------------|

ASP-järjestelmän asetuksiin nojaama ensiasuntolaina koostuu lähinnä ASP-korkotukilainasta ja mahdollisesta lisärahoitusosuudesta eli lisälainasta, mikäli tarpeellista lainaosuutta ei pystytä kattamaan ASP-lainoituksella. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmään sovellettu ”ASP-laina” kokonaisuudessaan tai siihen kuuluva osa on mahdollista asuntosäästöpalkkiolain asetusten mukaisesti hyväksyä korkotukilainaksi. (Valtion ympäristöhallinto 2010.)

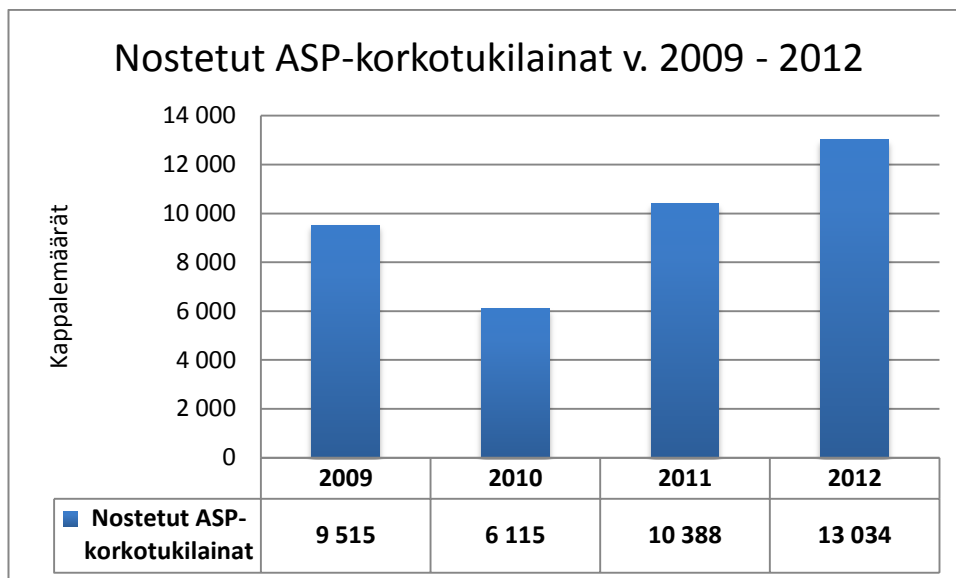
Myönnettävien julkisten ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät ovat kuntaryhmäkohtaisesti luokiteltu neljään erillisiin pääluokituksiin:

| Helsinki | Espoo, Vantaa & Kauniainen | Muut kunnat |
|-----------|----------------------------|-------------|
| 145 000 € | 125 000 € | 100 000 € |

ASP-korkotukilainoituksen myöntämiseksi, edellyttää nuorukaisen olevan luonnollinen velaton hakija, joka ei ole samanaikaisesti vastaanottanut julkisesti tuettua rahoituksellista lisälainaa tai korkotukimaksuja valtion varoista. ASP-korkotukilainojen myöntämiset on rajattu määritysten mukaan asuntokohtaisesti, yhteisen asuntokohteen omistava aviopari on täten oikeutettu vain yhteen korkotukilainaan. (Valtion ympäristöhallinto 2010.)

Nuorten ensiasuntovelallisten paine selviytyä kustannusomaisista lainamenoista, on saanut valtioneuvoston nostamaan ASP-korkotukilainojen enimmäislaina-aikaa 18-vuodesta 25-vuoteen saakka.

ASP-korkotukilaina asetusten määritelty 25-vuotinen enimmäismääräisen laina-ajan on mahdollista lainanottaja myöntää, mikäli korkotukilaina on nostettu 1.7.2009 jälkeen. (Valtion ympäristöhallinto 2010; Valtion sääöstietopankki 2009.)



Kuvio 10. ASP-korkotukilainojen kehitys vuosina 2009-2012. (Pietiläinen, J. 2012)

Vastaavasti ennen 30.6.2009 nostettu ASP-korkotukilaina, on oikeutettu 18-vuotiseen enimmäislaina-aikaan, ellei tosiin muuten ole sovittu vastaan tulevan pankin kanssa.

Yleisesti keskimääräinen asuntovelallisten laina-aika on n. 20 vuotta, joka vuosien mittaan laskenut tulotason noustessa ja korkotason laskiessa. (Valtion sääöstietopankki 2009.)

ASP-korkotukilainalle korkotukihyvitystä valtio myöntää ensimmäisten 10 vuoden ajan 1. lainaerän nostosta lähtien. Toistaiseksi asuntomarkkinoiden tilannemuutoksista huolimatta, valtion kustantama korkohyvyitys ensiasuntovelalliselle on laajuudeltaan 70 % vuotuisesti perittävän jäljellä olevasta lainan korkotuen ylittävästä 3,8 % osuudesta. (Valtion sääöstietopankki 2009.)

Käytännöllisesti ajateltuna ensiasuntovelallisen kokonaiskoron ja edellä mainitun ylittävän 3,8 % korkoerotuksen jäljelle jäävästä osuudesta 70 % on etujen mukainen korkohyvyitys valtiolta. Esimerkiksi jos oletettu kokonaiskorko olisi 6,4 % ja se vähennettynä 3,8 (ylittävä korkosuus), erotukseksi saadaan 2,6 % josta lopullinen 70 % on korkohyvyityksen alaista tuloa. (Valtion sääöstietopankki 2009.)

Nykyisen korkohyvyityskorkoasteen arvo on 0,7 prosenttiyksikköä alhaisempi kuin vuosien 2009 - 2011 tarjolla olleen 4,5 % tason mukaan. Asuntomarkkinoilla yleisesti vallitsevan alhaisen korkotason ja ASP-korkotukilaina kysynnän hiipumisen ajan myötä on vaikuttanut muun muassa kohtuullisen koron säilymiselle. ASP-korkotukilainoista maksettujen korkosuuksien hyväksikäyttäminen osana asuntolainojen verovähennysoikeutta on mahdollista. Aiheita käsitellään syvemmin ”asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus” - kappaleessa. (Valtion sääöstietopankki 2009.)

Ensiasuntolainana on myös mahdollistettu kilpailtavaksi muiden pankkien kesken. ASP-korkotukilainan ei välttämättä tarvitse olla nostettuna juuri samasta pankista, jonne tallettaja on aikanaan ASP-sopimuksensa solminut. Tämä on nuoren kannalta yksi helpottava joustavuus parempien pankkipalveluiden ja asuntolainamenojen kilpailuttamisessa erityisesti.

3.5 ASP-asuntokohteen käyttö

Kuten edellisissä tekstikappaleissa todettiin kertaalleen aikaisemmin, mahdollisen ensiasunnon hankinta on sallittua vasta kun voimassa olevan ASP-sopimuksen tavoitteellisesta säästöosuudesta vähintään puolet on kerääntynyt ASP-tilille. Nuoren ASP-tallettajan hankkiessa ensiasuntonsa jo kesken ASP-sopimuksen säästämiskauden, vastaavasti hylkää myös mahdollisuutensa nauttia ASP-järjestelmän tuomien etujen hyödyntämisestä. Lähtökohtaisesti ASP-sopimusta ja asuntosäästöpalkkiojärjestelmän peruseriaatetta noudattaen, hankittavan asuntokohteen on sijainiltaan oltava Suomessa. (Kabanow, A. 2012. Rahoitussihteerin haastattelu 31.10.2012. Valtiokonttori. Helsinki.)

ASP-sopimuksen valtuutuksilla ostetussa ensiomistusasunto kohteessa on erityisiä rajoittavia tekijöitä asunnon käytön ja vuokraamisen suhteen. Korkotuen saamisen yhtenä edellytyksenä on, että tuleva mahdollinen asuntokohde on oltava elämänsä ja asumisuran ensimmäinen omistusasunto. Hankittavan ASP-ensiomistusasunnon keskeinen käyttötarkoitus on toimia ostajan vakiintuneena asumiskohteena. Omistettavan ASP-asuntokohteen myynnissä ei puolestaan ole asetettu huomioitavia rajoituksia tai esteitä. (Nuorisoasuntoliitto ry. 2012.)

ASP-ensiasunnon vuokraaminen ulkopuolisille on mahdollista tilapäisesti enintään kahdeksi vuodeksi. Opinto- tai työpaikkaetäisyyden muodostuminen erillisille paikkakunnille, voidaan tapauskohtaisesti ottaa huomioon hyväksyttäväksi selitykseksi. Liiketoiminnallisten tai taloudellisten syiden takia kohteen vuokraaminen ei ole erityisen pätevä syy korkotuen jatkuvuuden ansaitsemiseksi tässä tapauksessa. (Kabanow, A. 2012. Rahoitussihteerin haastattelu 31.10.2012. Valtiokonttori. Helsinki.)

Ensiasunnon omistajan velvollisuus on informoida kohteensa vuokrauksesta ensisijaisesti kotikunnan asuntoviranomaisille. Kunnan viranomaisten rooli ASP-sopimuksen ehtojen seurannassa on olennaisesti tärkeä kummankin osapuolen kannalta. Vastaantuleva pankki on oikeutettu tiedonsaantivelvollisuuden nimissä saamaan kunnan viranomaisilta sekä itse ASP-tallettajalta tietoja ensivälikädessä ASP-sopimukseen liittyvien seikkojen muutoksista. (Nuorisoasuntoliitto ry. 2012; Kabanow, A. 2012. Rahoitussihteerin haastattelu 31.10.2012. Valtiokonttori. Helsinki.)

4 Julkinen tuki asunto-omistajuuteen

Suomen valtion asuntopoliittista suuntautumista kuvaa hyvin keskeinen tavoite edistää kansalaisten asumisenolosuhteisiin, asumistasoon ja vastata resurssien mukaisesti muokkautuviin asumistarpeisiin. Yhteiskunnan hyvinvoinnin yhtenä kulmakivenä on asumisen tason, asumishyödykkeiden eli tässä tapauksessa tarkoitetaan asumiskohteiden monipuolisuuden varmistamisella, joka puolestaan vaikuttaa yhä laajemmalla tasolla kansan hyvinvointiin. Asuntopoliittiset suuntaviivat korostavat merkitystään yhteiskunnan yleisessä asumisentason edistymisessä ja asuntomarkkinoiden tasapainottelussa. (Hautala, H. 2003, 106-108.)

Suomen tasavallan perustuslaissa on muun muassa erikseen myös määritelty yhteiskunnan rooli kansalaisten elinolosuhteiden kohentamiselle. Yhteiskunnan yhtenä perusturvana hyvinvoinnille ja velvollisuutena kansalaisten elinolosuhteiden turvaamiselle on määritelty myös virallinen säädös perustuslaissa 19§:ssä: ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaiselle oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä”, suomen perustuslain 19§ säädöksen mukaisesti (11.6.1999/731). (Kansanvalta - tiedotusportaali 2006.)

Valtion tukipoliittinen suunta asuntopoliittisessa mielessä on saanut uusia suuntauksia, asuntomarkkinoiden rakenteen muutoksen myötä. Valtion toiminnallinen rooli yhteiskunnan ensisijaisena tai suurimpana omistusasuntojen rahoittajana on siirtynyt enemmän asuntomarkkinoiden johdettavaksi, käytännössä pankki - ja rahoituslaitospainotteisemmaksi. Omistusasunnon rahoittamista että sen vakiintunutta asumista valtio tukee eri asumismuotokohtaisesti. (Kasso 2010, 303.)

Omistusasumiseen suoranaisesti välitettyjä tukimuotoja ovat muun muassa omistusasuntolainojen korkojen verovähennysoikeus (erikseen määriteltynä myös ASP-korkotukilainan korkoil- le), asuntolainojen valtioneuvoston takaus, varainsiirtoveron vapautukseen sekä itse asuntosäästö- palkkioon joka puolestaan on muodoltaan enemmän tulotuen vastaavaa tukimuotoa. (Makkonen 2012, 21-23.)

Yhteiskunta pyrkii tarjoamaan suoranaista tukea mm. yleisesti vuokra-asumisen yhteisöjen parannuksen lisäksi tarjoamalla asumistukea, kun toisaalta omistusasuntoja omaaville myönnettävistä korkojen osalta myös asumistukea. Omistusasuntoja omaaville valtio ilmaisee välil- lisen tukensa lainakorkojen verovähennystuen välityksellä. (Makkonen 2012, 21-23.)

Seuraavissa kappaleissa syvennyttään hieman tarkemmin käsittelemään omistusasuntojen han- kintaa sekä omistusasumisen tukimuotoja.

4.1 Omistusasuntojen valtioneukaus

Valtion takaus on julkinen tukitoimenpide yksityisille kotitalouksille, asutorahoitusmahdollisuuksien edistämiseksi. Valtioneukautta voidaan käyttää nuorten elämänsä ensimmäisen omistustalainansa sekä yleisesti nostettaviin asuntolainoihin, mukaan lukien asunnonvaihtamiseen. Takaustuki on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman yhteensopivaksi eri omistusasunnon lainoitusmuotojen kanssa. (Makkonen 2012, 32, 35 - 37; Kontkanen 2009, 153-154.)

Omistusasuntojen valtioneukauten tarkoituksena on helpottaa etenkin ensiomistusasunnon vakuusjärjestelyjä sekä antaa perusteellisesti selkeä viesti asunnonomistamisen tukemiselle julkiselta taholta.

Eriyisiä myöntökriteerejä yksityisille asuntovelallisille ei ole erikseen määritelty, kuten esimerkiksi tulo- tai varallisuusrajoja. Julkisen takauksen asuntolainalleen on kaikkien saatavilla. (Makkonen 2012, 32 & 35 - 37; Kontkanen 2009, 153 - 154.)

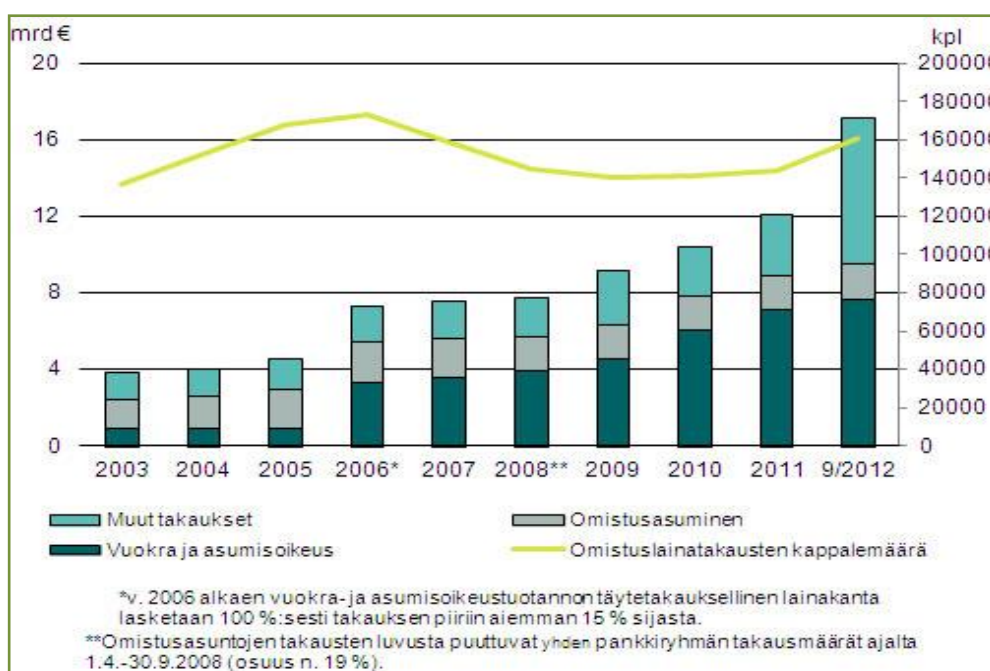
Valtioneukautta ei tarvitse erikseen anoa julkiselta taholta, myöntö tapahtuu yleensä pankissa asuntovelkapäätöksen yhteydessä. Asuntovelkahakijan on sovittava vastaantulevan pankin kanssa valtioneukauten liittämistä osaksi asuntolainasopimustaan. (Kontkanen 2009, 153 - 154.)

Yleisesti omistusasuntolainoihin suunnattu valtioneukaus on mahdollista myös saada ASP-korkotukilainaan. Vastaavasti, ASP-korkotukilainoille sovellettu valtioneukauten tarkoituksena on edistää ASP-järjestelmän käyttöä yhteiskunnassamme ja tukea asuntomarkkinoilla erityisasemassa olevia ensiomistusasuntovelallisia. (Valtiokonttori 2012.)

Asuntolainan valtioneukauten osuus on voi olla korkeintaan 20 prosenttia asuntolainasta tai asuntokohteen hinnasta, kuitenkin maksimissaan noin 50 000 euroa. Ennen 1. Heinäkuuta 2009 nostetut ensiasuntolainat ovat oikeutettuja korkeintaan 25 250 euromääräisen valtioneukautseen. Valtion hyväksymä valtioneukaus on saatavina asuntosäästöpalkkio - ja vapaarahoitteille korkotukilainoille. (Valtiokonttori 2012.)

Valtio perii valtioneukautesta asuntovelallisilta kertaluontaisen takausmaksun asuntolainasopimuksen yhteydessä. Osana asuntovelallisen takaussopimusta oleva takausmaksu on suuruudeltaan 2,5 prosenttia per takaussopimus, poikkeuksena ovat ASP-korkotukilainasopimukset. ASP-korkotukilainoista ei edellä mainitun mukaisesti peritä lainkaan takausmaksuja, mikä onkin hyödyllinen etu nuorten ensiasunto-omistajien kohdalla. (Valtiokonttori 2012.)

Julkisesti saatavana olevan valtiontakauksen on mahdollista saada myös ensiomakotitalokohdeet. Asuntolainan kohdalla laina-ajalle on määritelty enimmäisajaksi n. 25 vuotta. Viimeisten neljän vuoden aikana eri kotitalouksien laina-aika asuntolainoilleen on ollut keskimäärin 17,5 vuotta. Ajankohtaisesti tarkasteltuna pitkät yli 25 - vuotta olevien asuntolainasopimusten määrä on kohenevassa kasvussa, erityisesti nuorten kotitalouksien kohdalla. Tästä syystä pankit näkevät alle 20-vuotiset asuntolainasopimukset edukseen, asuntovelallinen mukaan lukien. (Valtiokonttori 2012; Valtion ympäristöhallinto 2010.)



Kuvio 11. Omistusasuntolainojen valtiontakaus kehitys vuosina 2003 - 2012. (Valtionkonttori 2012.)

Valtiokonttorin vuoden 2011 lopussa julkaiseman tiedotteen mukaan, valtiontakauksen kanta suomessa oli noin 12,3 miljardia euroa kokonaisuudessaan. (Valtiokonttori 2011.) Vastaavasti 2006 valtiontakauksen kanta oli omistusasuntolainoissa hieman yli 2,2 mrd. euroa, joka onkin kehittynyt lähes kaksinkertaiseksi nykyhetkeen saakka. Muutos on johtunut pitkälti valtiontakauksen enimmäismäärän ja enimmäisajan korotuksen perusteella. (Valtiokonttori 2007.)

Pankit ja asuntolainoitusta tarjoavat rahoituslaitokset edellyttävät myöntämälle asuntolainoitukselle vakuusjärjestelyjä lainatun pääoman vakuuttamiseksi. Vakuuksien tarkoitus on ollut lainoittajan vakuutena, mikäli huonomassa tapauksessa asuntorahoituksen takaisinmaksu ei jostain syystä toteudu suunnitellulla tavalla. (Kontkanen, E. 2009, 151-152.)

Asuntolainan lisävakuutena voidaan käyttää omissa nimissä olevaa reaalivakuutta, kuten rahaksi muutettavaa varallisuuden omaisuutta, säästö - tai sijoitustalletuksia sekä muita vastaavanlaisia hyväksyttävissä olevia vakuusmuotoja. Nuoren ASP-säästäjän on tarpeellista käydä sopimassa pankin kanssa hyvissä ajoin, ennen virallisia asuntolainasopimuksen solmimista, mahdollisista lisävakuuksista - lainantarpeen kasvaessa. Omistusasuntolainojen vakuutena lähtökohtaisesti käytetään yleensä henkilötakausten ohella myös itse hankittavaa asuntokohdetta. (Makkonen, A. 2012, 32 & 34 - 35.)

”Asunnon vakuusarvoksi hyväksytään yleisimmin 75 % sen hankintahinnasta. Jos 15 % omarahoitusosuus on kunnossa, asuntovakuus yhdessä valtiontakauksen kanssa riittää yleensä tarvittavan lainan vakuudeksi. Jos valtion takaaman lainan ylittävä osa kauppahinnasta rahoitetaan lisälainalla, vaaditaan lisäksi muuta vakuutta, kuten yksityisen henkilön antama takaus tai vierasvelkapanttaus.” (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013.)

4.2 Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus

Verovähennysoikeus tarkoittaa sitä, että omistusasunnon hankintaan tai peruskorjaukseen otetun lainapäätöksen korkoja voi vähentää verotuksessa. Asuntovelan korkomarginaali on pankkien saama korkohyöty lainoitukselleen eli toisin sanoen tulosaaminen lainaa vastaan.

Uuden verovähennysoikeussäännöksen mukaisesti vuoden 2013 aikana maksetuista asuntolainojen korkojen osuudesta 80 prosenttia on verovähennyskelpoista. Asuntovelallisten korkovähennysoikeus on lähes vuosittain muuttunut, ensi vuoden alusta eli 2014 lähtien vähennyskelpoinen veroaste tulee olemaan 5 prosenttia vähemmän eli kokonaisuudessaan 75 prosenttia. (Veronmaksajat keskusliitto ry. 2012.)

Ennen 2013 voimaan astunut korkovähennysprosentin muutos oli ennestään hyvin korkea-arvoinen tulolähde valtiolla. Asuntolainojen korkovähennyksen kautta saadun tuen on arvioitu pelkästään vuoden 2009 aikana olleen peräti 830 miljoonaa euroa. (Juntto 2010, 23.)

Veropoliittiset muutokset asuntovelallisia kohtaan on käytännöllisesti katsottuna helpottanut julkisen sektorin menoja ja vastaavasti hieman leikannut asuntovelallisten korkohelpotuksia. Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus ylläpitää asuntojen kysyntää ja tämän osalta on myös kuumentanut suomalaisia asuntomarkkinoita noususuhdanteiden vallitessa. Pienetkin korkovähennysmuutokset tekevät merkittäviä muutoksia asuntovelallisten korkomenojen kasvamiselle. (Juntto 2010, 22 - 24.)

Ensiasuntolainojen kokonaiskorko koostuu perinteisesti asuntovelallisen valitsemastaan viitekorosta lainasummalleen ja pankin tarjoamasta korkomarginaalista. Pankit ovat pyrkineet asuntolainakorkotulojen lisäksi korottamaan pankkipalveluidensa hinnoittelua edukseen ja muuttamaan hinnoittelupolitiikkaansa kannattavammaksi, muun muassa korkovaihtelujen takia. (Tuhkanen 2006, 265-266.)

Suomen pankin lokakuun virallisen asuntomarkkinoita koskevan julkaisun mukaan nykyisestä asuntolainakannasta peräti 79 prosenttia on sidottu Euribor - viitekorkoihin, keskkoron ollessa noin 1,75 prosenttia. (Suomen Pankki 2012.)

Verovähennysoikeus on ollut 70-luvulta lähtien asuntovelallisten erityisenä tukena, elementissään yhtenä kulmakivenä yhteiskunnan myönteisenä eleenä asuntovelkamarkkinoiden kehittämisessä. (Veronmaksajat keskusliitto ry. 2012.)

4.3 Varainsiirtoveron vapautus

Varainsiirtolakiverotuksen (29.11.1996/931) yleisen säännöksen mukaisesti, varainsiirtoverotuksella tarkoitetaan ”valtiolle suoritettavaa varainsiirtoveroa, kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta.” Varainsiirtoveron maksaja on asuntokohteen ostaja osapuoli. (Finlex 2010.)

Tavallisesti omistusasunnon ostaja on velvollinen maksamaan myös asuntokaupan yhteydessä varainsiirtovero-osuuden. Varainsiirtovero on prosentuaalisesti 1,6 prosenttia asuntokohteen myyntihinnasta eli kauppahinnasta, vuoden 2012 veroasetusten nojalla. Asuntokohteen ostajalle annetaan korkeintaan puoli vuotta aikaa suorittaa varainsiirtoveron maksu valtiolle asuntokauppa, asuntokauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä lähtien. (Verohallinto 2010.)

Ensiasunto ostajaa kohtaan on määritelty erilaisia edellytyksiä asuntokohteen verovapauden osalta, jotka on myös säädelty erikseen varainsiirtolain 25 §:ssä. Yksityisen henkilön ensiasunnon verovapaus edellyttää, että ostaja on kaupanteko hetkellä vähintään 18 ja enintään 39 -vuotias. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän osalta ehdot on lähes samankaltaisia, poikkeavuutena on että ensiasunnon ostajan on oltava sopimustekohetkellä vähintään 18 - 30-vuotias. (Kasso 2010, 337.)

Tuleva asuntokohde on oltava asumisuransa ensimmäinen omistusasunto, joka velvoittaa omistusmäärän tulevassa kohteessa olevan vähintään 50 prosenttia asuinhuoneiston hallintoon oikeutettavista osakkeista. Vastaavasti mikäli ostaja on jo aikaisemmin omistanut jostain asuin-kohteesta tai asuinrakennuksen hallintaan oikeutettavista osakkeista vähintään 50 pro-

senttia, tämä poistaa asuntokohteen ostajalta mahdollisuuden nauttia varainsiirtoverotuksen vapautus tulevan asuntokohteen osalta. (Kasso, 2010, 337.)

Ensiasuntoa tai yleisesti ottaen omistusasuntoa hankkiessa, asuminen kyseisessä asuinhuoneistossa edellytetään olevan omistajan vakituksena asumiskohteenä vähintään seuraavien kahden vuoden aikana. Muutto tulevaan omistusasuntoon on tapahduttava korkeintaan 6 kuukauden sisällä, asuntokauppakirjan allekirjoituksesta lähtien. Mikäli asuntokaupan tekoon osallistuneiden välille on syntynyt entuudestaan sovinto kohteeseen muuttamisesta, niin mikään ei muodosta esteitä muuton tapahtumiselle jo seuraavassa kuussa esimerkiksi. (Kasso, 2010, 337.)

Jokaisen asunto-ostajan velvollisuus on täyttää ja toimittaa varainsiirtovero-ilmoitus verohallintoon, ensiasunto-ostajien vapautuksesta huolimatta. (Verohallinto 2010.)

5 Teemahaastattelu

Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin teemahaastattelulla avulla, alustavan suunnitelman mukaisen lomakekyselyn sijaan. Teema-aiheen mukaisesti tavoitteena oli tuottaa mahdollisimman läheinen kokonaiskuvan haastateltavien tietoisuuden määrästä ja laadusta ASP-järjestelmää. Haastattelun tarkoituksena oli tavoitella monipuolisesti nuorten erilaisia käsityksiä, mielipiteitä, mielikuvia, kokemuksia ja saada realistinen kuva itse järjestelmän suosta nuorison keskuudessa. Teemahaastattelun yhtenä luonteenomaisena tarkoituksena on syventyä aiheeseen, monipuolisen haastattelun avulla.

Haastattelujoukko koostui viidestä nuoresta, jotka olivat myös kotoisin eri puolelta pääkaupunkiseutua. Kyseinen joukko oli iältään teema-aiheen mukaisesti 18-30 ikähaarukkaan sijoituneita henkilöitä. Haastattelun oli tarkoitus vuorovaikutteisesti luoda hyvin rentoa ja keskusteluintoa korostavaa ilmapiiriä haastateltavien kesken.

Kysymykset eivät olleet kaikille samoin esitetty, vaan hyvin pitkälle kysymysrunon-asetelman ohjaamina. Kysymyksiä saatettiin korvata tilanteen ja aiheen mukaisesti sopivilla vastaavallisilla kysymyksillä, joilla haalittiin entistä syvällisempää vastauksellista tietoa haastateltavilta.

Vastaajien epävarmoihin vastauksiin pyrittiin tuomaan uutta ulottuvuutta, kyselemällä aiheen osalta eri näkökulmasta ja niihin liittyviä mielipiteitä sekä ajatuksia.

5.1 Haastattelun toteutus

Opinnäytetyön tutkimuksellinen osio toteutettiin teemahaastattelun avulla, jonka tarkoituksena oli ennen kaikkea kartoittaa pääkaupunkiseudulla asuvien 18-30 -vuotiaiden nuorten tietoisuuden määrää ja sen laatua ASP-järjestelmää kohtaan. Tavoitteena oli saada mahdollisimman läheinen kuva ja selkeä tilannekatsaus nuorten tietoisuudesta ASP-järjestelmää kohtaan.

Haastateltavien joukko koostui viidestä eri sukupuolta edustavasta nuoresta, jotka edustivat toinen toistaan poikkeavampaa elämäntyyliä ja elämänvaihetta. Ikäjakama oli pyritty sovitamaan hyvin keskeisesti teema-aiheen mukaisesti. Haastattelujoukon keskimääräinen ikä oli noin 25, nuorin heistä oli vasta 20 ja vanhin juuri 30 vuotta täyttänyt. Lähtökohtaisesti tavoitteena oli saada vähintään 18 ja vastaavasti enintään 30 - vuotiaita pääkaupunkiseudulla asuvia nuoria haastateltavaksi. Haastateltavista kaksi oli kotoisin Helsingistä, kolme muuta haastateltavista olivat jakautuneet muualle pääkaupunkiseudulla. Yksi oli Espoosta, toinen Vantaalta ja viimeisin haastateltava henkilö oli Kauniaisten alueelta.

Halusin teemahaastatteluun osallistuneiden olevan monipuolisesti jaoteltu eri pääkaupunkiseudulta kotoisin olevista nuorista. Sillä edellä mainitut kaupungit poikkeavat toinen toistaan erityisemmällä tavalla, muun muassa elinympäristön ja kaupunki rakenteen sekä demograafisten tilastojen lisäksi.

Kaksi haastateltavista oli päätoimisia liiketaloustieteiden opiskelijoita ja yksi oli juuri valmistunut kauppakorkeakoulusta. Loput kaksi muuta haastateltavaa olivat muita aloja opiskeleita ja eri aloilla työskenteleviä henkilöitä. Tavoitteena oli saada mukaan erityisesti teema-aiheen kanssa kosketuksissa olevia liiketaloustieteiden opiskelijoita, saadakseni läheisemmän kokonaisvertailun haastateltavien suhteen.

Teemahaastattelu toteutettiin nauhoittamalla ääninauhurilla koko haastattelu. Varsinaisia valmiita kysymyksiä ei ollut erikseen suunniteltu yhtenäisen kaavan tai asetelman mukaisesti. Haastattelukysymykset koskivat pääasiassa ASP-järjestelmää ja sen ominaisuuksia kokonaisuudessaan. Kysymyksiä esittäessä syvennyttiin tarkastelemaan haastateltavien antamien vastausten ja näkemystensä käsittelemistä kriittisellä ja perinpohjaisella tutkimuksellisella otteella. Vastausten perusteella voitaisiin todeta mahdollisimman realistisesti vastausten sanoman ja päätellä tietoisuuden laajuutta.

Haastattelussa painotettiin lähtökohtaisesti teemaan liittyvän ASP-palkkion merkitystä ja muiden etujen tärkeyttä asuntosäästämisen aloittamisen ASP-järjestelmän osalta. Yhtenä keskeisenä tavoitteena oli saada aikaan rakentavaa kommunikointia ASP-säästämisen osalta.

Ensiasunnon hankintaa ASP-järjestelmän kautta perustuvaa kannatusta, asenteita ja yleisesti ensiomistusasunnon ostoaikeita tuotiin haastattelussa vahvasti esille. Lisäksi nuorilta haastateltavilta pyrittiin teemahaastattelun perusteella selvittämään mahdollisimman moniulotteisesti ja henkilökohtaisia näkemyksiään korostaen, julkisen tahon osallistumista ensiasunnon hankinnan tukemiselle.

5.2 Haastattelun yhteenveto

Teemahaastateltavien tietoisuus ASP-järjestelmää kohtaan muodostui olevan sidoksissa kokemusten, iän, elinvaiheen, asumistavoitteiden lisäksi myös koulutustaustalla. Haastateltavista joilla oli ennestään teemaan liittyvää koulutusta, olivat paremmin kosketuksissa aihe-alueen kanssa kuin muut haastateltavat. Suurin osa haastateltavista koki aiheeseen liittyvän sanaston ja muun asuntomarkkinataloutteen liittyvien aihe-alueiden osalta olevan toiveiden sijaan vähäistä.

Toinen merkittävä tekijä nuorten asennoitumiselle ASP-järjestelmää kohtaan löytyi urastatuksen kautta. Haastateltavat opiskelijat näkivät ASP-järjestelmän olevan positiivinen ja suuri mahdollisuus oman omistusasuntonhankinnan vaikuttamiselle. Vastaavasti työelämässä kiinni olevien nuorten asenteet olivat opiskelijoihin verrattuna varautuneemmat. Merkittävä osa heistä koki ASP-järjestelmän olevan todellisuudessa vaikeammin tavoiteltavissa, kuin usein annetaan ymmärtää. Kyseisen joukon näkemykset perustuivat oman taloudellisen aseman lisäksi myös ASP-järjestelmän lyhytjänteisyydellä muutoksien suhteen.

Haastateltavista kaikki olivat vailla omistusasuntoa, kuten aikaisemmissa kappaleissa totesimme kertaalleen. Suurin osa vastaajista kuitenkin tunnustivat omistusasunnon olevan tavoiteltava asumiselle lähitulevaisuutta ajatellen ja ASP-järjestelmän olevan ainoa mahdollinen vaihtoehto ensiomistusasunnon hankinnassa.

Haastateltavien sanojensa mukaisesti ASP-ominaisuudet olivat suurimmalle osalle vielä hyvin epäselviä. Pankkien tarjoamat tiedot saattavat poiketa muiden palvelutarjoajien ja virallisten kanavien tiedoista. Epäluottamus ja epävarmuus järjestelmän suhteen ovat ajaneet monet miettimään tai jopa lykkäämään päätöstään ASP-sopimuksen avaamiselle sekä ASP-säästämisen aloittamiselle. Kokemukset ensiomistusasunnon suunnittelemisesta pankin kanssa olivat monen kohdalla menneet ohi omien tavoitteiden, jolloin oma etu on ollut ristiriidassa pankin intressin kanssa. Tiedotuskanavien ja informointi on koettu olevan edellä mainitun mukaisesti sekavaa ja epäselvää vielä palvelutarjoajien eli tässä tapauksessa pankkien osalta.

Useat totesivat raha-asioiden olevat hyvin henkilökohtainen ja jossain tapauksessa arka keskustelun aihe, josta ei mielellään haluttaisi keskustella muiden kuin asiantuntijoiden kanssa. Vastaavasti huonot kokemukset tai vaikea eteneminen ensiasuntosuunnittelussa on muutamien kohdalla johtanut jopa koko asia lykkääntymiselle.

Kokonaisuudessaan asenteet ASP-säästämistä kohtaan lähes kaikki vastaajista kokivat positiivisena asiana ja lähes välttämättömän elementtinä osana järjestelmän kokonaisuutta. ASP-säästäminen koettiin olevan tärkeimpänä ja yhtenä keskeisimpänä syynä ASP-sopimuksen solmimiselle. Merkittävä osa toivoivat kuitenkin selkoa ASP-säästämisen ehtojen lisäksi muihin tukimuotojen osalta, jotta pystyisivät varautumaan ASP-sopimukseen liittyvien ehtojen mukaisesti.

5.3 Johtopäätökset ja pohdinta

Haastattelun tavoitteena oli saada ajankohtaisesti läheinen tilannekatsaus nuorten tietoisuuden tasosta ASP-järjestelmän suhteen. Samanaikaisesti kartoittaa ASP-järjestelmään kohdistuvia mieltymyksiä, mielipiteitä ja asenteita nuorten osalta.

Teemahaastatteluilla saatujen tutkimustulosten perusteella voidaan todeta nuorilla olevan vielä epämääräinen ja haikeasti hahmotettu tietoisuus ASP-järjestelmästä ja sen ominaisuuksista. ASP-järjestelmän muutokset viimeisten vuosien aikaan on saanut eräänlaista ”sekaanusta” vuoden 2009-2011 aikoihin maksetusta ylimääräisestä ASP-palkkion saatavuudesta ja siihen liittyvien ehtojen tulkinnasta. Järjestelmän ominaisuudet ja niihin pohjautuvat ehtojen tulkitseminen on tuottanut vaikeuksia merkittäväälle osalle hahmottaa järjestelmän kokonaisuutta.

Haastateltavien antamien lausunnoissa ilmeni varovaisuutta ja epävarmuutta järjestelmän yksinkertaisuuden puutteen takia. Tilastolliset kannat ja viralliset luvut eivät aina välttämättä kerro kokonaiskuvaa ASP-järjestelmän kiinnostavuudesta tai menestyksestä kohderyhmän keskuudessa.

Näkemykseni mukaan, ASP-järjestelmä edustavan tietoisuuden kohdistaminen laadullisesti ja systemaattisesti, edellyttää monikanavaista yhteistyötä julkisen vallan ja palveluntarjoajien lisäksi myös eri asumisinstituutioiden välillä, kuten esimerkiksi Kelan kanssa. Asumisen etujärjestöjen, Kelan, Kuntien infopisteiden ja julkisen vallan yhteinen integroitu viestintäsuunnitelma ASP-järjestelmän tietoisuuden informoimiseksi, auttaisi palauttamaan erityisesti asuntosäästämisen kannattavuuden ja ASP-järjestelmän kiinnostuksen uudelle tasolle. ASP-järjestelmä luo keskeisesti ominaisuuksien pohjalta vakautta ja luottamista nuorten selviytymiselle asuntomarkkinoilla.

Väittämäni nuorten alhaisesta ja epämääräisestä tietoisuuden asuntomarkkinatietoisuutta kohtaan, tukee myös kiinteistövälitysketjun Kiinteistömaailman julkaisema kyselytutkimus nuorten ensiasunto-ostajien asuntoalaan kohdistuvan tietämyksen olevan hyvin epäselvää. Asuntomarkkinoilla onnistumiselle ja pärjääminen edellyttää asuntorahoittajatoimijoiden lisäksi ostajilta ja myyjiltä jatkuvaa intensiivistä seuranta, kuten myös Taloussanomien artikkelissa painotetaan. (Taloussanomien 2011.)

Tärkeimpänä painopisteenä nuorten omistusasunnon hankinnan suhteen on asuntosäästämisen kehittyminen. Asuntosäästäminen tulisi pohdintani mukaan saada taloudellisesti vakiintuneen toimintamallin, joka ohjaisi erityisesti tässä tapauksessa nuorten elämäntyyliä säästävää suuntaan.

Mielestäni ASP-tilin voisi avata vanhempien suostuksesta jo 14 - vuotiaana. Tuon ikäisenä nuorella on vielä mahdollisuus tehdä kevyttä kesätyötä ja nauttii toistaiseksi vielä lapsilisistä. Varhainen aloitettu ASP-säästäminen ohjaa nuorta varhaisesta nuoruudesta lähtien hallitsemaan ja suunnitelmalliseen rahanhallintaan, suosien säästämisen elämäntyyliä.

Täytettyään 18 - vuotta nuorella olisi siten mahdollisuus lopullisesti päättää varojen suhteen. Kuitenkin siten, että varsinainen ASP-säästäminen ehtojen mukaisesti luettaisiin vasta 18-vuotiaana aloitetun säästämisen osalta. Varhain aloitettu ASP-säästäminen ei tuota taloudellista riskiä nuoren talouden pitoon eikä suuria mahdollisia muutoksia vanhempien rahalliseen tukemiseen. Päinvastoin vain varhaisella säästämisen suunnitelmallisuudella pohdintani mukaan voidaan välttyä ylivelkaantumisen riskien muodostumisesta ensiasunnon hankintaa tehdessä tai muuten taloudellisten riskien syntymiseen.

Asuntosäästämisen aktiivisuutta ja tahtotilaa tulisi kohentaa ensisijaisesti nuorten ASP-kohderyhmän lisäksi yleisesti ensiomistusasunnon suunnittelevien kohdalla, kannustamalla entistä säästävää elämäntyyliä puolesta. Samalla ylivelkaantumisen riski on pienempi, oma rahoitusosuuden ollessa hyvällä pohjalla. Säästäminen tukee myös pankkien talletuksista kasvavaa vakavaraisuutta ja tukee luotonantokapasiteettia. Säästäminen ei olisi haitaksi ASP-säästäjälle, yhteiskunnalle eikä itse pankkisektorillekaan.

Lähteet

Kirjat ja vastaavat painetut julkaisut

Alhonsuo Sampo, Nisén Anne, Nousiainen Satu, Pellikka Tuula, Sundberg Sirpa. Finanssivalvonta. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. Jyväskylä: Bookwell.

Hautala Heikki. 2003. Suomen talouselämän rakenne ja kehitys. Vantaa: WSOY.

Huolman-Lakari Merja-Liisa. 2011. Asunnon verot. Vantaa: Hansaprint Direct.

Juntto Anneli. 2010. Asumisen unelmat ja arki. Helsinki: Gaudeamus - Helsinki University Press.

Kasso Matti. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media.

Kontkanen Erkki. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. Vammala: Vammalan Kirjapaino.

Lankinen Markku. 2006. Asumisen vaihtoehdot ja hinta Helsingissä. Helsinki: Helsingin kaupungin hankintakeskus.

Lindholm Timo & Kettunen Juhani. 2009. Kansantalous. Helsinki: Edita.

Makkonen Antti. 2012. Vastuullinen luotonanto. Jyväskylä: Bookwell.

Ojasalo Katri, Moilanen Teemu, Ritalahti Jarmo. 2009. Kehittämistyön menetelmät - uudenlaista osaamista liiketoimintaan. Helsinki: WSOYpro.

Pohjola Matti. 2011. Taloustieteen oppikirja. Helsinki: WSOYpro.

Rastas Marja. 1990. Hatunnosto ASP-säästäjille. Helsinki: Valtion painatuskeskus - Pasilan valtimo.

Sirkka Hirsjävi, Remes Pirkko, Sajavaara Paula. 1996. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Tilastokeskus. 2010. Rakentaminen ja asuminen - vuosikirja 2010. Helsinki: Multiprint.

Tuhkanen Jorma. 2006. Korkokäsikirja. Helsinki: Edita Prima.

Tuomola Matti. 2009. Julkistalous. Tampere: Gaudeamus - Helsinki University Press.

Vesanen Pirjo. 1987. ASP-järjestelmän tavoitteet ja niiden toteutuminen. Helsinki: Asuntohallitus - tutkimus - ja suunnitteluosasto.

Ympäristöministeriö. Juntto Anneli. 2008. Asumisen muutos ja tulevaisuus. Helsinki: Edita Prima.

Ympäristöministeriö. Kupari Tiina. 2011. Oma kotia etsimässä - Nuorten asuminen 2010. Helsinki: Edita Prima.

Sähköiset lähteet:

Asuntotietokeskus.2010. Käyttöönottotarkastus. Viitattu 16.09.2012

http://www.asuntotieto.com/20000i_RAKENNUS_JA_REMONTTITieto/22000i/22900i_kayttonottotarkastus.html

Finanssivalvonta. 2011. Asuntolainaesite. Viitattu 10.01.2013.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Verkkouutiset/Documents/Asuntolainaesite.pdf>

Finanssialan Keskusliitto. 2011. Asuntolainamarkkinakatsaus. Viitattu 23.02.2013.

http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Asuntolainamarkkinakatsaus_2011.pdf

Finanssivalvonta. 2012. Otantatutkimus asuntolainoista.13.04.2013.

http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/Documents/Otantatutkimus_asuntoluotoista_2012.pdf

Finanssialan keskusliitto.2013. Kotitalouksien säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. Viitattu 18.05.2013.

http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2013.pdf

Finanssialan keskusliitto. Kotitalouksien varat ja velat. 2012. Viitattu 05.04.2013.

www.fkl.fi/materiaalipankki/.../ppt/Kotitalouksien_varat_ja_velat.ppt

Finanssivalvonta. 2011. Millaiset ovat Suomen asuntolainamarkkinat ja miten kotitaloudet voivat hallita lainariskejään. Viitattu 20.03.2013

http://www.finanssivalvonta.fi/fi/tiedotteet/esitelmat/documents/studia_monetaria_vesala_palmroos_151111.pdf

Kuluttajavirasto. 2011. Asuntolaina. Viitattu 17.04.2013.

<http://www.kuluttajavirasto.fi/asuminen/ostaminen/asuntolaina>

Nordea Pankki Suomi Oyj. Teemana - Asuminen. 2012. Viitattu 13.04.2013

http://www.nordea.fi/sitemod/upload/root/fi_org/appx/fin/hen/ajassa/Nordea_Ajassa_digi_2-2012/index.html

Nuorisotasuntoliitto ry. 2012. Nuorten asunto-opas 2012-2013. Viitattu 12.11.2013.

<https://www.nal.fi/binary/file/-/id/22/fid/180/>

Suomen Pankki. 2012. Rahalaitosten tase (lainat ja talletukset) ja korot. 2012. Viitattu 04.11.2012.

http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/index_2012_11_30.aspx

Suomen pankki. 2012. Rahoitusmarkkinat - tilastokatsaus. Viitattu 08.02.2013.

http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/Documents/ramati_fi_201212.pdf

Tilastokeskus. 2013. Uusi elämäntapa velkaannuttaa ja vaurastuttaa. Viitattu 05.04.2013.

http://www.stat.fi/artikkelit/2012/art_2012-12-10_009.html?s=2

Tilastokeskus. 2009. Suurin velkarasitus nuorilla aikuisilla. Viitattu 15.4.2013.

http://www.stat.fi/til/vtutk/2009/vtutk_2009_2011-12-21_kat_004_fi.html

Tilastokeskus. 2012. Rakentaminen ja asuminen -vuosikirja 2012. Viitattu 20.03.2012. Sivu 151.

http://www.stat.fi/tup/julkaisut/tiedostot/julkaisuluettelo/yrak_raas_201200_2012_10432_net.pdf

Talouselämä. 2012. Asuntosäästöpalkkio valui asuntojen hintoihin. Viitattu 06.09.2012.
<http://www.talouselama.fi/uutiset/asuntosaastopalkkio+valui+asuntojen+hintoihin/a2006505>

Taloustaito. 2012. Euribor on edelleen ykköskorko. Viitattu 22.10.2012.
<http://www.taloustaito.fi/fi-FI/al/asunnot-ja-lainat/euribor-on-edelleen-ykkoskorko>

Valtiovarainministeriö. 2011. Talletussuoja. Viitattu 10.9.2012.
https://www.vm.fi/vm/fi/11_rahoytysmarkkinat/05_vakaus_ja_valvonta/03_talletussuoja/index.jsp

Veronmaksajat keskusliitto ry. 2012. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 18.11.2012
<http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/omatveroasiat/asuntolainankorot/>

Yle. 2012. Nuorten perheiden asuntolainat kasvaneet. Viitattu 10.03.2013.
http://yle.fi/uutiset/us_nuorten_perheiden_asuntolainat_kasvaneet/6389600

Julkaisemattomat lähteet

Pietiläinen, J. 2012. Ylitarkastajan haastattelu. Email Jorma.Pietilainen@ymparisto.fi
26.9.2012. Ympäristöministeriö. Helsinki.

Kabanow, A. 2012. Rahoitussihteerin haastattelu. Email Korkotuki@valtiokonttori.fi
31.10.2012- Valtiokonttori. Helsinki.

Kuviot

| | |
|--|----|
| Kuvio 1: Asunnon oston ensisijainen rahoitustapa, prosenttimääräisesti | 9 |
| Kuvio 2: Lainan osuus asunnon rahoituksessa lainan suuruuden mukaan | 10 |
| Kuvio 3: Kotitalouksien keskimääräinen kokonaisvarallisuusjakauma | 13 |
| Kuvio 4: Kotitalouksien varallisuusjakauma Pohjoismaissa v. 2001 & 2010 | 15 |
| Kuvio 5: ASP-tilien, ASP-palkkioiden ja voimassa olevien korkotukilainojen kehitys kumulatiivisesti vuosina 1981-1985. | 18 |
| Kuvio 6: ASP-järjestelmän kehitysaikataulu vuodesta 1981 -2009 | 20 |
| Kuvio 7: Ylimääräinen 3000 euron arvoiset ASP-palkkiot vuosina 2009 - 2011..... | 22 |
| Kuvio 8: ASP-sopimukset vuosina 2009 - 2012 | 23 |
| Kuvio 9: ASP-tilien kehitys vuosina 2009 - 2012 | 25 |
| Kuvio 10: ASP-korkotukilainojen kehitys vuosina 2009-2012 | 28 |
| Kuvio 11: Omistusasuntolainojen valtioneuvoston kehitys vuosina 2003 - 2012 | 32 |