SeAMK
SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Riku Perä

Ensiasunnon ostajan opas – asuntorahoitus

Opinnäytetyö
Syksy 2024
Liiketalouden tutkinto-ohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Tutkinto-ohjelma: Tradenomi (AMK), Liiketalous

Tekijä: Riku Perä

Työn nimi: Ensiasunnon ostajan opas – asuntorahoitus

Ohjaaja: Tuulia Potka-Soininen

Vuosi: 2024 Sivumäärä: 43 Liitteiden lukumäärä: 1

Tässä opinnäytetyössä tavoitteena oli laatia tutkimuksen avulla opas, joka auttaa ensiasunnon ostajia ymmärtämään asuntolainojen ja rahoitusvaihtoehtojen keskeiset periaatteet ja käytännöt. Työssä käsitellään asuntolainan hakuprosessia, erilaisten lainatyyppien, kuten annuiteetti- ja tasalyhenteisten lainojen eroja sekä valtion tukemia rahoitusmuotoja, kuten ASP-järjestelmää. Laadittu opas tarjoaa käytännön neuvoja lainan ehtojen vertailuun, riskienhallintaan ja lainan takaisinmaksun suunnitteluun. Työssä perehdyttiin myös vakuutusten rooliin lainan turvaamisessa. Opinnäytetyö on suunnattu erityisesti nuorille ensiasunnon ostajille, mutta se tarjoaa hyödyllistä tietoa myös muille, jotka harkitsevat asunnon ostoa ja asuntorahoitusta.

Tutkimus toteutettiin verkkokyselynä, joka suunnattiin Seinäjoen ammattikorkeakoulun opiskelijoille. Kyselyyn vastasi 49 henkilöä, ja vastaajat edustivat pääosin opiskelijoita, jotka harkitsevat asunnon ostamista lähitulevaisuudessa. Tulokset osoittivat, että suurin osa vastaajista on aloittanut säästämisen omaa asuntoa varten esimerkiksi ASP-tilin, säästötilin tai rahastosäästämisen kautta.

Tutkimuksessa selvitettiin myös ensiasunnon ostajien talousosaamista sekä heidän tietämystään asuntorahoituksen keskeisistä käsitteistä. Tuloksista kävi ilmi, että vastaajat olivat yleisesti tietoisia säästämisen merkityksestä ja valtion tukemista rahoitusmahdollisuuksista mutta tarkemmat asuntolainoihin ja riskienhallintaan liittyvät tiedot kaipaisivat vahvistamista. Näiden havaintojen pohjalta laadittiin opas, joka edistää ensiasunnon ostajien taloudellista osaamista asuntorahoituksen käsitteisiin liittyen. Tutkimuksessa ilmeni myös, että suurin osa vastaajista sai talous- ja raha-asioihin liittyvän tietonsa pääasiassa internetistä. Tämä kertoo internetin merkittävästä roolista nuorten tietolähteenä, sillä se tarjoaa nopeasti saatavilla olevaa ja ajankohtaista tietoa eri talouden osa-alueista, kuten säästämisestä, sijoittamisesta ja verotuksesta.

[1] Asiasanat: Ensiasunnon ostaminen, asuntorahoitus, ASP-laina, korko

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Degree programme: Bachelor of Business Administration, Business Management

Author: Riku Perä

Title of thesis: The first-time home buyer's guide

Supervisor: Tuulia Potka-Soininen

Year: 2024 Number of pages: 43 Number of appendices: 1

The aim of this thesis was to create a guide, through research, to help first-time homebuyers understand the key principles and practices of mortgages and financing options. The thesis addresses the mortgage application process, the differences between various types of loans, such an annuity loans and equal payment loans, as well as state-supported financing options, such as the ASP system. In addition, the guide provides practical advice on comparing loan terms, managing risks, and planning loan repayment. The study also examines the role of insurance in securing loans. While the thesis is primarily aimed at young first-time homebuyers, it also offers valuable information for others considering home purchase and mortgage financing.

The study was conducted online, and it was targeted at students from Seinäjoki University of Applied Sciences. A total of 49 individuals responded to the survey, most of whom were students considering purchasing a home in the near future. The results showed that the majority of respondents had started saving for their own home, for example through an ASP account, a savings account, or investment savings.

The study also investigated the financial literacy of first-time homebuyers and their knowledge of key mortgage-related concepts. The results indicated that the respondents were generally aware of the importance of saving and government-supported financing options, but their more detailed knowledge of mortgage loans and risk management needed strengthening. Based on these findings, a guide was created to enhance the financial literacy of first-time homebuyers regarding mortgage-related concepts. The study also revealed that most respondents obtained their financial and economic knowledge primarily from the internet. This highlights the significant role the internet plays as a source of information for young people, as it provides easily accessible and up-to-date information on various aspects of finance, such as saving, investing, and taxation.

[1] Keywords: First-time home buying, mortgage, ASP loan, interest

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä 1
Thesis abstract 2
SISÄLTÖ 3
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluettelo 5
1 JOHDANTO 7
2 ASUNNON HANKINTA 9
2.1 Asunto-osake 9
2.2 Kiinteistö 10
2.2.1 Lainhuutotodistus 10
2.2.2 Rasitustodistus 11
2.3 Varainsiirtovero 11
2.4 Kuntotarkastukset 12
3 ASUNTORAHOITUS 14
3.1 Ostajan oma talous 14
3.2 Asuntolainan hakeminen 15
3.3 ASP-laina 16
3.4 Vakuudet 17
3.5 Lainan korko 19
3.6 Lainan lyhennys 20
3.7 Riskienhallinta 22
3.7.1 Korkokatto 23
3.7.2 Puskurin ylläpitäminen 24
3.7.3 Lainaturva 24
4 TUTKIMUKSEN TEKEMINEN 27
5 TULOKSET 28
6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA 42
LÄHDELUETTELO 44
LIITTEET 48

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluettelo

Kuva 1. Varainsiirtoveroprosentit 1.1.2024 alkaen. 12

Kuva 2. Asuntolainalaskuri 15

Kuva 6. Osuuspankin esimerkki takaisinmaksuturvasta 26

Kuvio 1. Kampanjat vaikuttivat asuntolainojen vuosikasvuun 22

Kuvio 2. Lisäpalvelut per asuntokunta ikäryhmittäin 23

Kuvio 3. Vastaajien ikäjakauma (n=49). 28

Kuvio 4. Vastaajien suunnitelmat asunnon ostoon liittyen (n=49). 29

Kuvio 5. Vastaajien tiedonlähteet (n=49). 30

Kuvio 6. Vastaajien talousosaaminen (n=49). 31

Kuvio 7. Talous ja raha-asiat koulussa (n=49). 32

Kuvio 8. Mitä tietoa vastaajat haluaisivat tietää omasta taloudesta (n=49). 32

Kuvio 9. Vastaajien kiinnostus oppia koulussa (n=49). 33

Kuvio 10. Onko ASP tuttu järjestelmä (n=49). 34

Kuvio 11. Tietävätkö vastaajat valtiontakauksen (n=49). 35

Kuvio 12. Tuntevatko vastaajat henkilötakauksen (n=49). 36

Kuvio 13. Tietävätkö vastaajat pankinluottotakauksen (n=49). 37

Kuvio 14. Tietävätkö vastaajat vakuudet (n=49). 38

Kuvio 15. Tietävätkö vastaajat ASP-lainan (n=49). 39

Kuvio 16. Tietävätkö vastaajat tasalyhennyksen (n=49). 40

Kuvio 17. Tietävätkö vastaajat tasaerän (n=49). 41

Taulukko 1. Pankkien tarjoamien lainaturvien ehtoja. ..... **Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.**

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, minkälaisia asioita ensiasunnon ostajan tulisi tietää asuntorahoitukseen liittyen ja opinnäytetyön tavoitteena on osaamisen parantamista varten tehty ensiasunnon ostajan opas. Aihe on tärkeä ja ajankohtainen, sillä suomalaisten nuorten taloudelliset taidot ovat heikommat kuin heitä vanhemmilla sukupolvilla (Oikeusministeriö, 2023). Tämä käy ilmi oikeusministeriön tutkimuksesta, jossa tarkasteltiin suomalaisten talous tietämystä, asenteita taloutta kohtaan sekä taloudellisia toimintatapoja. Talouskäyttäytymistä arvioitiin kysymyksillä, jotka koskivat esimerkiksi kotitalouden budjetointia, talouden suunnittelua, säästämistä ja laskujen maksamista ajallaan. Aihe on ajankohtainen myös siksi, että asuntojen kauppamäärät jatkoivat kasvuaan elokuussa 2024 (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto, 2024). Vuoteen 2023 verrattuna käytettyjen asuntojen kauppa kasvoi lähes yhdeksän prosenttia. RE/MAX on kiinteistönvälitys yritys, ja heidän välittäjillensä toteuttamaan kyselyyn vastanneista 80 % odottaa, että asuntokauppa piristyy selvästi vuoden 2024 aikana edellisvuoteen verrattuna (Aalto, 2024).

Aihealue kattaa asuntorahoituksen eri osa-alueet, kuten asuntolainat, korkoprosentit, maksuerät, laina-ajat, pankkien tarjoamat rahoitusvaihtoehdot, valtion tukemat rahoitusinstrumentit esimerkiksi ASP-lainat sekä erilaiset riskit ja kustannukset, joita asuntorahoitusprosessissa on huomioitava.

Tutkimusongelmana on ensiasunnon ostajien talousosaaminen asuntorahoituksen käsitteisiin liittyen. Tutkimusongelman ratkaisemiseksi esitetään tarkentavia tutkimuskysymyksiä:

- Miten ensiasunnon ostajat voivat valita heille sopivimman asuntorahoitusvaihtoehdon?
- Miten ensiasunnon ostajat voivat valita heille sopivimman riskienhallinta järjestelmän?

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää ensiasunnon ostajien talousosaamista asuntorahoitukseen liittyen, ja kyselyn vastausten perusteella laaditaan opas ensiasunnon ostajille asuntorahoitukseen liittyen.

Aikaisemmassa tutkimuksessa, Ensiasunnon ostajan kohtaaminen pankissa, käy ilmi, että suurin osa tutkimukseen osallistuneista tunsi ASP-järjestelmä, yli puolet vastaajista säästää omaa asuntoa varten ja suurin osa heistä ASP-tilille (Pihkanen, 2012). Toisessa aikaisemmassa tutkimuksessa, Nuorten taloustietämyksen lisääminen pankin ja koulun yhteistyön avulla osoittaa, että suurin osa vastanneista saivat tietoa talouteen liittyvissä asioissa vanhemmilta (Jaakkola, 2011). Samassa tutkimuksessa kävi ilmi, että yli puolet vastaajista koki oman taloustietämyksensä keskinkertaiseksi.

Opinnäytetyö koostuu johdannosta, jossa esitellään työn tausta, tavoitteet ja tutkimuskysymykset. Tämän jälkeen käydään läpi asunnon hankintaa asunto-osakkeena ja kiinteistönä, sekä käydään asuntorahoitukseen liittyviä keskeisiä käsitteitä. Tutkimus luvussa kuvataan tutkimuksen toteutus ja analysointitavat. Tuloksissa esitetään tutkimuksen keskeiset havainnot ja johtopäätökset käsittelevät tärkeimmät tulokset.

2 ASUNNON HANKINTA

Asunnon hankinnan yhteydessä on myös hyvä perehtyä erilaisiin omistusmuotoihin, kuten asunto-osakkeeseen ja kiinteistöön, joiden juridiset ja taloudelliset erot voivat olla merkittäviä. Seuraavissa kappaleissa käsitellään tarkemmin asunto-osakkeen ja kiinteistön erityispiirteistä ja eroista.

2.1 Asunto-osake

Suomalaisessa oikeusjärjestyksessä on kehittynyt kansainvälisesti epätavallinen muoto hallinnoida kiinteistöjä erilaisten yhtiöiden, käytännössä osakeyhtiöiden avulla (Kasso, 2014a, s. 1). Maailmalla maapohjan ja rakennuksen kokonaisuutta käsitellään tavallisesti kiinteistönä, joka voi jakautua erilaisiin määräosaisiin omistusosuuksiin.

Osakeyhtiöitä, joiden tarkoituksena on omistaa kiinteistöjä tai useampia kiinteistöjä sekä niillä sijaitsevia rakennuksia, kutsutaan kiinteistöosakeyhtiöiksi (Kasso, 2014a, s. 1). Kiinteistöosakeyhtiöt eivät yleensä harjoita varsinaista liike- tai elinkeinotoimintaa. Kiinteistöosakeyhtiöiksi kutsutaan yleisesti kaikkia tällaisia yhtiöitä, joiden toiminnalla ei kiinteistön omistamisen lisäksi ole varsinaista muuta tarkoitusta.

Asunto-osakeyhtiöt ovat erityinen kiinteistöosakeyhtiöiden alalaji, joiden toimintaperiaate eroaa muista yhtiömuodoista siinä, että niiden tarkoituksena on tarjota osakkeenomistajille oikeus tiettyjen huoneistojen hallintaan. Asunto-osakkeen kaupassa myynnin kohteena ovat osakkeet, jotka antavat oikeuden hallita tiettyä huoneistoa asunto-osakeyhtiössä (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 19).Ostaja ei saa suoraan omistukseensa huoneistoa, sillä asunto-osakeyhtiö omistaa huoneiston rakennuksen osana. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä ilmenee, minkä huoneiston hallintaan kukin osakeryhmä oikeuttaa. Ostaja saa hallintaansa sen huoneiston, jonka hallintaan hänen ostamansa osakkeet yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän mukaan oikeuttavat. Osakkeet on numeroitu. Kaupan kohteena voi olla esimerkiksi Asunto Oy Turun Pitkätie 5 – nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 7100-7199. Yhtiöjärjestyksestä kerrotaan, minkä huoneiston hallintaan nämä kyseiset osakkeet oikeuttavat (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 19).

2.2 Kiinteistö

Kiinteistöomaisuudella eli kiinteistöllä tarkoitetaan rekisteröityä maa-aluetta tai sen osaa, joka voi olla rakennettu tai rankentamaton (Kasso, 2014b, s. 1). Kiinteistöön voi kuulua rakennuksia ja laitteita, tai se voi olla ilman niitä. Sekä maa-alue että mahdolliset rakennukset ovat saman omistajan hallussa. Jos rakennus ei ole maapohjan omistajan hallinnassa, sitä ei myöskään pidetä kiinteistön osana. Näin on esimerkiksi tilanteessa, jossa maapohja on vuokrattu rakennuksen omistajalle. Tällaisessa tilanteessa tehdään vuokraoikeuden kauppa.

Ennen kiinteistön kauppakirjan tekoa on hankittava asiakirjoja ja selvityksiä (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 99). Kiinteistön kauppaan tarvittavia selvityksiä ja asiakirjoja ovat muun muassa rasitustodistus, lainhuutotodistus, kartta, kiinteistörekisteriote, alueen kaavoitustiedot, rakennuslupa-asiakirjat sekä tiedot kiinteistön liittymäsopimuksista. Vahinkojen välttämiseksi asiakirjoihin on perehdyttävä tarkkaan ja tarvittaessa käytettävä asiantuntijaa. Jos kauppa tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä, tämä on velvollinen hankkimaan asiakirjat.

Ilman kaupanvahvistusta luovutus ei ole pätevä, eikö ostajalla ole oikeutta saada kiinteistölle lainhuutoa (Maanmittauslaitos, 2024). Kaupanvahvistuksessa kiinteistön kauppa vahvistetaan kaikkien luovutuskirjan allekirjoittajien läsnä ollessa ja vahvistuksen voi tehdä vain kaupanvahvistaja.

2.2.1 Lainhuutotodistus

Lainhuutotodistuksen avulla selvitetään, kuka on kiinteistön omistaja (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 99). Ostajan kannalta tämä on olennaista tietoa, sillä ainoastaan omistajalla on oikeus myydä kiinteistö. Lainhuutotodistus koskee yhtä kiinteistöä. Todistuksesta ilmenee kiinteistön yksilöintitiedot. Ensin tuleekin varmistua siitä, että todistus on annettu kaupan kohteesta eikä jostakin muusta kiinteistöstä.

Linnainmaa ja Palo (2007, s. 99) kertovat, että lainhuutotodistuksesta ilmenee kiinteistön maa- ja vesialueiden pinta-ala, mikäli sellaisia on. Olennainen tieto todistuksessa on se, kenelle on viimeksi myönnetty lainhuuto kiinteistöön.

2.2.2 Rasitustodistus

Rasitustodistuksesta ilmenevät kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja kirjatut erityiset oikeudet (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 101). Niiden selvittäminen ennen kauppaa on ensiarvoisen tärkeää. Moni ostaja on kärsinyt suuria vahinkoja jätettyään perehtymättä rasitustodistukseen. Ennen kauppaa kiinteistön rasitukset on selvitettävä ja sovittava niiden vapauttamisesta.

Kiinteistön omistajalla on oikeus käyttää kiinteistöä vakuutena niin omille kuin muiden henkilöiden veloille (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 101). Kiinteistön kiinnityksiä haetaan käräjäoikeudesta, joka myöntää panttikirjan todistukseksi.

Linnainmaan ja Palon (2007, s. 102) mukaan myyjä luovuttaa hallussaan olevat panttikirjat ostajalle kiinteistön kaupassa. Velkojen vakuutena olevien panttikirjojen luovuttamisesta ostajalle on sovittava velkojien kanssa (esimerkiksi pankkien) kanssa ennen kauppaa.

2.3 Varainsiirtovero

Asunto-osakkeen, kiinteistön tai muiden arvopapereiden hankinnasta on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus ja maksettava varainsiirtovero (Verohallinto, 2024). Yleensä ostaja antaa varainsiirtoveroilmoituksen ja maksaa veron. Varainsiirtovero tulee ilmoittaa ja maksaa oma-aloitteisesti. Kuvasta 1 nähdään vuoden 2024 alusta voimaan tulleet varainsiirtoverot.

Kiinteistöjen ja rakennusten varainsiirtovero Näitä ovat esimerkiksi tontti ja sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset – kuten omakotitalo – tai maa-alue ja sillä mahdollisesti sijaitseva kesämökki (myös määräalat ja määräosat) sekä pelkkä rakennus tai rakennelma. **Huom.** Varainsiirtovero on 4 %, jos kauppakirja on allekirjoitettu ennen 12.10.2023.	**3 %**
Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero Näitä ovat esimerkiksi kerrostalo- tai rivitalo-osake, liikehuoneisto, autopaikka, varasto, golfosake, lomaosake ja venepaikka. **Huom.** Varainsiirtovero on 2 %, jos kauppakirja on allekirjoitettu ennen 12.10.2023.	**1,5 %**
Varainsiirtovero muista arvopapereista kuin asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeista Näitä ovat esimerkiksi osakeyhtiön osakkeet (ns. liikeosakkeet), jotka olet hankkinut muuten kuin arvopaperipörssistä – esimerkiksi puhelinosakkeet. **Huom.** Varainsiirtovero on 1,6 %, jos kauppakirja on allekirjoitettu ennen 12.10.2023.	**1,5 %**

Kuva 1. Varainsiirtoveroprosentit 1.1.2024 alkaen (Verohallinto, 2024).

Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa esimerkiksi ensiasunnosta, jos kauppakirja on allekirjoitettu ennen 1.1.2024 ja tietyt ehdot täyttyvät. Lisäksi veroa ei tarvitse maksaa silloin, jos veron määrä on alle 10 euroa tai jos kyseessä on asumisoikeusasunto. Arvopaperipörssistä ostetuista osakkeita ja muista arvopaperista ei myöskään peritä varainsiirtoveroa. Samoin lahjaksi tai testamentilla saadusta omaisuudesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kuten ei myöskään perintönä tai osituksessa vastikkeetta saadusta omaisuudesta tai, jos vastikkeena käytetty ainoastaan jaettavana olevaa varallisuutta. Myöskään osakkeiden uusmerkinnästä ei peritä varainsiirtoveroa.

2.4 Kuntotarkastukset

Ennen kiinteistön kaupan päättämistä ostajan on luonnollisesti tutustuttava huolellisesti hankittavana olevaan kiinteistöön (Kasso, 2014b, s. 184). Käytännössä tämä merkitsee sekä kiinteistön asiakirjojen ja dokumenttien tarkastelua että rakennuksen kunnon ja teknisten ominaisuuksien kartoittamista.

Myös ennen asunto-osakkeen kaupan päättämistä ostajan on luonnollisesti tutustuttava huolellisesti hankittavana olevaan huoneistoon ja myös asunto-osakeyhtiöön ja sen yhteisiin tiloihin (Kasso, 2014a, s. 217).

Kasson mukaan myyjän velvollisuus on aktiivisesti tarjota ostajalle tietoa kiinteistöstä, asunto-osakkeesta, taloyhtiöstä sekä ympäristöstä, jotka voivat vaikuttaa ostajan päätöksentekoon. Tämä sama velvollisuus koskee myös kaupassa mahdollisesti mukana olevaa välitysliikettä eli kiinteistönvälittäjää.

3 ASUNTORAHOITUS

Päätös asuntorahoituksesta on yksi keskeisimmistä taloudellisista asioista, jonka yksityishenkilöt tekevät elämänsä aikana. Se käsittää useiden eri osa-alueiden selvittämisen, kuten lainansaannin edellytykset, korot, vakuudet sekä erilaiset rahoitusvaihtoehdot. Vaikka asuntolainaa pidetään yleisesti pitkäaikaisena taloudellisena sitoumuksena, se mahdollistaa monelle oman kodin hankinnan, joka muutoin olisi taloudellisesti mahdotonta. Asuntolainakorot ovat olleet Suomessa matalat viime vuosikymmeninä, mutta globaalit taloudelliset muutokset, kuten inflaatio ja koronnostot, ovat vaikuttaneet lainojen kustannuksiin viime aikoina.

Asuntolainoilla on tavallisesti matalampi korko ja pidempi maturiteetti kuin muilla lainoilla. Asuntolainoja myöntävät yleensä pankit (Hallipelto, 2021, s. 255).

3.1 Ostajan oma talous

On olennaista, että ostaja arvioi tarkasti oman taloudellisen tilanteensa ennen asunnon hankintaa. Ostajan oma talous muodostuu useista eri osa-alueista, kuten tuloista, menoista, säästöistä, veloista sekä tulevaisuuden taloudellisista näkymistä. Vakaat tulot ja realistinen arvio omasta maksukyvystä ovat keskeisiä tekijöitä lainan saannissa ja asunnon omistamisen kustannuksissa. Ostajan on hyvä laatia yksityiskohtainen budjetti, joka kattaa paitsi lainan kuukausierät myös muut asumiseen liittyvät kulut, kuten vastikkeet, vakuutukset ja yllättävät korjausmenot.

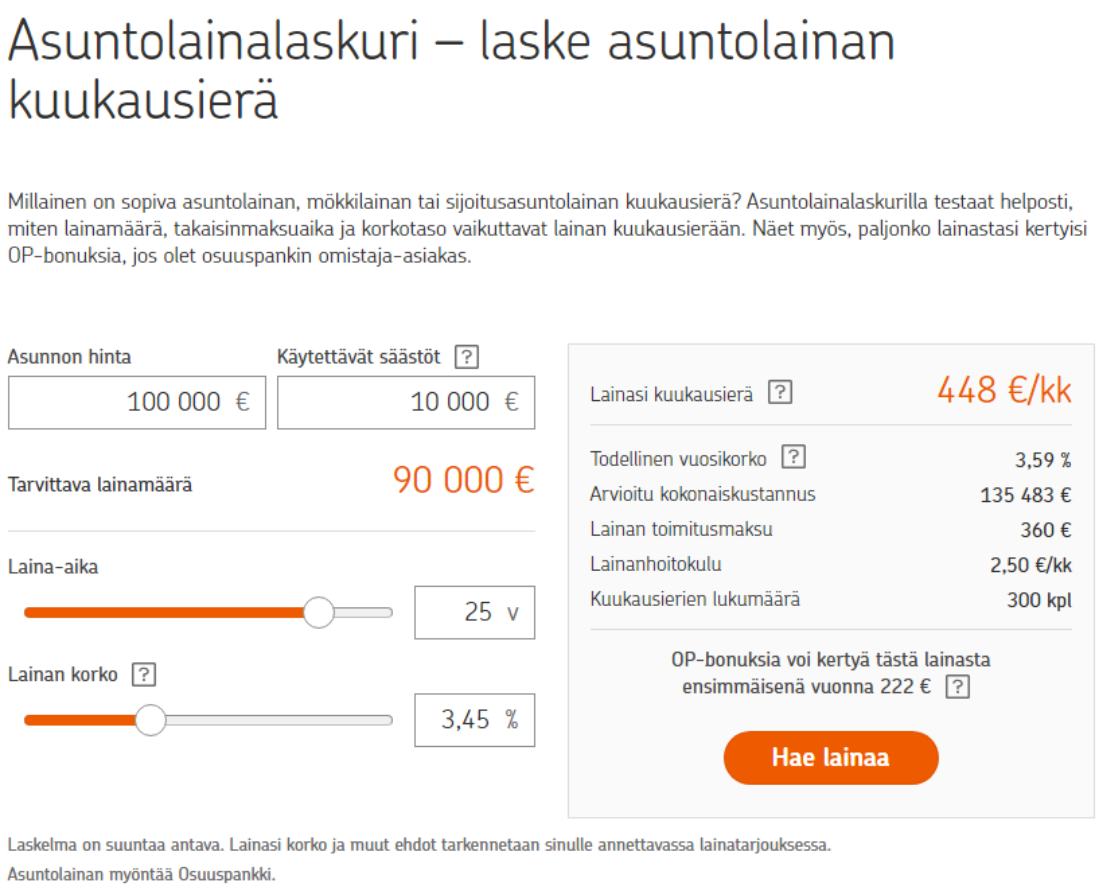
Rahatalouden hallinta on elämän perustaitoja (Peura-Kapanen, 2005, s. 12). Voidaan ajatella, että kun henkilön käytettävissä olevat varat riittävät tarpeidensa tyydyttämiseen eikä hän ylivelkaannu tuloihinsa nähden, hänen rahataloutensa on hallinnassa. Kysymys rahatalouden hallinnasta on kuitenkin subjektiivinen ja perustuu kuluttajan omaan tuntemukseen. Samansuuruisten tulojen ja menojen omaavat kuluttajat voivat kokea tilanteen eri tavoin, yhdellä rahatalous on hallinnassa, toisella taas ei. Joillekin ihmisille pienetkin tulot riittävät hyvin elämiseen, toiselle isotkaan tulot eivät ole riittäviä rahatalouden hallitsemiseksi.

3.2 Asuntolainan hakeminen

Asuntolainan hakuprosessi nykypäivänä on muuttunut yhä digitaalisemmaksi ja joustavammaksi, mahdollistaen lainahakemusten teon verkossa.

Asuntolainan hakuprosessi voi alkaa esimerkiksi asuntolainalaskurin käytöstä, jossa hakija syöttää tietoja kuten asunnon arvioidun hinnan, omarahoitusosuuden ja toivotun lainaajan. Asuntolainalaskureita löytyy esimerkiksi Nordean, OP:n, POP Pankin ja S-Pankin verkkosivuilta.

Asuntolainalaskuri näyttää suuntaa antavasti, millaisia kuukausieriä ja kokonaiskustannuksia hakijan tulee odottaa. Asuntolainalaskuri auttaa ostajaa ymmärtämään paremmin omaa taloudellista tilannettaan ja lainan suuruutta suhteessa maksukykyyn.



Kuva 2. Asuntolainalaskuri (op.fi, 2024).

Seuraavassa esimerkki siitä, kuinka hakemus voidaan tehdä verkossa. Esimerkissä on käytetty Osuuspankkia.

Hakemuksen jättämistä varten tulee tunnistautua verkkopankkitunnuksilla, jonka jälkeen asiakas täyttää lomakkeen. Lomakkeessa kysytään muun muassa seuraavat tiedot:

- Hakijan tulot ja menot: Hakijan kuukausittaiset nettotulot, mahdolliset muut lainat, asumismenot ja muut sitoumukset.
- Omarahoitusosuus: Hakijan säästöt tai muu omaisuus, joka toimii osana lainan vakuuksia.
- Haluttu laina-aika ja korkotyyppi: Hakija voi valita, haluaako sidota lainansa esimerkiksi 12 kuukauden Euribor-korkoon tai kiinteään korkoon.

Kun hakemus on jätetty, pankki tekee lainapäätöksen, jossa otetaan huomioon hakijan luottotiedot, taloudellinen tilanne sekä asunnon arvo suhteessa lainan määrään. Lainapäätökseen vaikuttavat myös tarjottavat vakuudet. Pankki hyväksyy ensisijaisena vakuutena ostettavan asunnon, mutta voi vaatia lisävakuuksia, kuten valtiontakauksen tai toisen kiinteistön.

Positiivisen lainapäätöksen jälkeen hakija voi sopia tapaamisen pankin edustajan kanssa, jossa tarkennetaan lainan ehdot, kuten maksuaikataulu ja mahdolliset lyhennysvapaiden käyttö. Lopullinen lainasopimus tehdään yleensä sähköisesti, mikä tekee koko prosessista nopean ja tehokkaan.

3.3 ASP-laina

ASP-järjestelmän, eli asuntosäästöpalkkiojärjestelmän keskeisenä tavoitteena on tukea nuoria ensimmäisen asunnon ostamisessa (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 87). Järjestelmään voivat liittyä 18-44-vuotiaat, jotka aloittavat säästämisen. ASP- tilille on talletettava 10 % asunnon hankintahinnasta ja pankki myöntää lainan, kun säästötavoite on saavutettu. ASP- korkotukilainan ehdot ovat suotuisat ja valtio kattaa osan lainan koroista.

Linnainmaan ja Palon mukaan ASP-tilille on talletettava vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä 150- 2050 euroa joka neljänneksellä. Talletukselle maksetaan verotonta korkoa ja lisäkorkoa.

ASP- tilillä säästöt kasvavat tavallista parempaa korkoa. Tilille maksetaan 1 %:n talletuskoron lisäksi 4 %:n lisäkorko talletuksen aloittamisvuodelta ja korkeintaan viideltä seuraavalta kalenterivuodelta. Lisäkorko maksetaan, kun ASP-lainan ottaja on saavuttanut säästötavoitteen ja nostaa ASP-lainan (OP Ryhmä, 2024d).

Valtio osallistuu lainan korkomenoihin kymmenen vuoden ajan lainan myöntöhetkestä lähtien. Mikäli ASP- lainan korkoprosentti nousee yli 3,8:n, korkotukea maksetaan. Tuen määrä on 70 % siitä osuudesta, jolla korko ylittää kyseisen rajan(Valtionkonttori, i.a.).

3.4 Vakuudet

Lainan takaamiseksi pankki vaatii vakuuden, joka varmistaa velan takaisinmaksun. Ostaja voi asettaa asunto-osakkeet lainan vakuudeksi. Tällöin ostaja allekirjoittaa panttaussitoumuksen ja luovuttaa osakekirjan pankille (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 88). Linnainmaan ja Palon mukaan pankki määrittää asunnolle vakuusarvon lainan myöntämisen yhteydessä, ja tämä vakuusarvo on tyypillisesti noin 70 % asunnon käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa yleensä sitä markkinahintaa, joka on määritelty asunnon ostohetkellä. Esineen luovuttamista vakuudeksi kutsutaan panttaukseksi (Kontkanen, 2015, s. 179). Kontkanen kertoo, että panttaus edellyttää pantin omistajan selkeää tahdonilmaisua, josta käy ilmi panttaustarkoituksen lisäksi myös sen laajuus. Pantti voidaan antaa vakuudeksi luotonsaajan omasta velasta taikka toisen henkilön velasta, jolloin kyse on vierasvelka-pantista. Jos ostettava asunto ei riitä vakuudeksi, muita omistamia kiinteistöjä tai osakehuoneistoja voidaan käyttää lisävakuutena.

Pankkitakaus on takaussitoumus, jota ei ole erikseen määritelty lainsäädännössä. Se on nimensä mukaisesti pankin antama takaus, jossa pankki takaajana sitoutuu asiakkaansa, päävelallisen, puolesta vastuuseen jostakin suorituksesta kolmannen henkilön, velkojan,

hyväksi (Kontkanen, 2015, s. 187). Kontkasen mukaan pankkitakauksen järjestäminen voi osoittaa, että velallisella on toimiva pankkisuhde, ja se siten lisää hänen luotettavuuttaan.

Esimerkki luottotakauksesta Nordean OmaTakauksesta:

- Yleensä asunnon vakuusarvoksi määritetään noin 75 % asunnon arvosta. Puuttuvan osuuden, yleensä korkeintaan 15 % ja ensiasunnon ostajille enintään 20 %, voit kattaa esimerkiksi hankkimalla OmaTakauksen. Jos asuntosi ja OmaTakaus eivät riitä koko lainalle vakuudeksi, tarvitset omia säästöjä tai muuta vakuutta loppuosalle.

- Jos hankit 100 000 euron arvoisen asunnon ja käytössäsi on 10 000 euroa omia säästöjä, tarvitset lainaa 90 000 euroa. Uusi asunto kattaa vakuutena 75 000 euroa lainasta, joten jäljelle jäävä 15 000 euron osuus on katettava OmaTakauksella, jonka kustannus on 720 euroa (Nordea Bank Oyj, 2024a).

Vakuutena käytetään jonkin verran omistusasuntolainojen valtiontakausta. Valtiontakauksen edellytys on asunnon hankkiminen omaksi tai perheen ensisijaiseksi asunnoksi. Takauksen saamiselle ei ole tulo- tms. rajoja. Valtiontakaus voidaan saada enintään 20 % lainan kokonaismäärästä. Takaussumma voi olla enintään 25 250 euroa, ja lainan enimmäiskesto 25 vuotta (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 88).

Kontkanen (2015, s. 180) kertoo, että vakuudeksi käyvät säännellyillä markkinoilla noteeratut osakkeet sekä joukkovelkakirjalainat. Vaikka erilaiset noteeraamattomat osakkeet ja joukkovelkakirjat ovatkin vakuuskelpoisia arvopapereita, ei niitä juurikaan käytetä ainakaan yksinomaisena vakuutena vakuusarviointiin liittyvien ongelmien vuoksi. Vakuusarvo määräytyy sijoituskohteen riskitason sekä pankin omien linjausten mukaan. Usein suoriin osakesijoituksiin liitetty vakuusarvo on matalampi kuin rahastosijoitusten. Samoin kuin asuntojen kohdalla, pankit määrittelevät osakkeiden ja rahastojen vakuusarvot tiettynä prosenttiosuutena niiden markkina-arvosta (*SalkunRakentaja*, 2016).

3.5 Lainan korko

Yksinkertaistettuna korko on rahan hinta. Lainanottajalle se merkitsee maksettavaa kulua, kun taas tallettajan tai sijoittajan näkökulmasta kyse on sijoituksesta kertyvästä tuotosta (FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, 2024).

Lainanantajalla, yleensä pankille, korko edustaa sekä ansaittua tuottoa että hyvitystä annetun luoton riskeistä. Rahaa lainattaessa joudutaan ottamaan huomioon erilaisia vaaratekijöitä, kuten lainan takaisinmaksun laiminlyönti sekä pääoman sitoutuminen yhteen kohteeseen. Siksi lainanantaja perii maksuja koron muodossa kompensoidakseen ottamansa riskin (FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, 2024).

Korko on maksettava hinta lainaamisesta eli siitä, että lainaaja voi tänään kuluttaa enemmän kuin mihin muuten olisi varaa (OP Ryhmä, 2023). Pelkästään korko ei määrää lainaamisen kustannusta tai säästämisestä saatavaa korvausta, vaan siihen vaikuttaa myös inflaatio.

Markkinoilla syntyviä markkinakorkoja ovat esimerkiksi pankkien väliset korot, kuten Euribor (Hallipelto, 2021, s. 107). Linnainmaa ja Palo (2007, s. 85) kertovat euriborkorkojen olevan euroalueen markkinakorkoja. Euribor-korkoja on tarjolla eri mittaisille jaksoille, aina yhdestä viikosta kahteentoista kuukauteen saakka. Asuntolainoissa hyödynnetään kuitenkin useimmin 12 kuukauden euriboria. Lainan korko pysyy tällöin 12 kuukautta samana, minkä jälkeen korkojakso vaihtuu ja seuraavan 12 kuukauden korko määräytyy korkojakson vaihtumishetken koron noteerauksen mukaisesti.

Lisäksi on olemassa korkoja, joiden tasoon vaikuttavat osittain hallinnolliset päätökset. Tällaisia ovat esimerkiksi pankkien prime-korot (Hallipelto, 2021, s. 107). Ne määräytyvät hallinnollisesti, mutta määräytymisperusteena käytetään muun muassa markkinakorkojen muutoksia. Prime-korko on pankin itsensä asettama viitekorko, jonka tason määrittely perustuu hallinnolliseen päätökseen. Sen muuttuessa pankki huomioi muun muassa markkinakorkojen kehityksen ja niiden ennakoidut muutokset, kysynnän ja tarjonnan välisen suhteen sekä inflaatio-odotukset ja yleisen taloustilanteen tulevaisuuden näkymät. Prime-korot ovat pankkiryhmien omia korkoja (esim. Nordea prime), jotka seuraavat rahallisesti

markkinakorkoja (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 85). Prime-koron muutoksesta ilmoitetaan kaksi viikkoa ennen muutoksen voimaantuloa.

Lainanottaja ja pankki voivat myös päätyä kiinteäkorkoiseen lainaan, jolloin korko pysyy muuttumattomana koko laina-ajan (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2024). Kiinteät korot eivät ole olleet yleisiä asuntolainoissa (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 85). Pitkien asuntolainojen myötä tarjolle on tullut lainoja, joissa on kiinteitä, esimerkiksi viiden vuoden korkojaksoja. Linnainmaa ja Palo kertovat, että asuntolainoissa on yleistä sopia velalle alkuun kiinteä korkojakso. Tällöin velallinen maksaa kiinteää korkoa sovitun ajan, esimerkiksi kaksi vuotta, minkä jälkeen velasta tulee vaihtuvakorkoinen.

3.6 Lainan lyhennys

Lainan lyhennys tarkoittaa lainan pääoman takaisinmaksua, joka tapahtuu sovitun aikataulun mukaisesti, yleensä kuukausittain. Jokainen maksettu lyhennys pienentää jäljellä olevaa velkaa, mikä tarkoittaa, että tulevien kuukausien korkokulut voivat myös pienentyä, koska korko lasketaan jäljellä olevasta lainapääomasta. Ennen lainan ottoa kannattaa harkita itselle sopivaa lainan lyhennystapaa (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 86). Useimmille lainanottajille sopii kuukausittainen lyhennystahti. Velkaa voidaan maksaa takaisin joko tasalyhennyksinä tai tasaerinä, eli annuiteettina.

Annuiteettilainassa kuukausierät ovat aina samansuuruiset (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 86). Kuukausierässä on mukana sekä varsinaista lainanlyhennystä että korkomenoja. Tästä syystä lainan pääoma vähenee alkuvaiheessa hitaammin kuin tasalyhenteisessä lainassa, mikä aiheuttaa tasalyhenteistä lainaa suuremman koronrasituksen. Linnainmaa ja Palo huomauttavat lisäksi, että annuiteettilainan kuukausierät voivat pankin käytännöistä riippuen nousta tai laina-aika pidentyä, mikäli lainan korko nousee sen voimassaoloaikana. Asia kannattaa selvittää ennen lainan ottoa, ettei koron nousun vuoksi sovitun laina-ajan päättyessä tule ikäviä yllätyksiä. Muuttuvassa annuiteetissa asuntolainaa maksetaan yhtä suurina maksuerinä siihen asti, kunnes viitekorko muuttuu (OP Ryhmä, 2024a). Lyhennyksen ja koron välinen suhde maksuerässä muuttuu, kun lainan viitekorko muuttuu. Laina-aika säilyy kuitenkin ennallaan.

Tasalyhennyslainassa pääoman lyhennysosuus pysyy samana jokaisessa maksuerässä, mutta kuukausittaisen maksuerän suuruuteen vaikuttaa korkotaso, joten kokonaismaksun määrä voi vaihdella korkojen muuttuessa (Finanssivalvonta, 2018). Korko määräytyy jäljellä olevan lainapääoman perusteella. Kun viitekorko muuttuu, maksuerän koko mukautuu uuteen tilanteeseen, mutta laina-aika säilyy entisellään. Tasalyhenteisessä lainassa lainanottaja ja pankki sopivat etukäteen, kuinka suuren lyhennyksen velallinen maksaa säännöllisin määräajoin (Linnainmaa & Palo, 2007, s. 86). Tämän ennalta sovitun lyhennyksen lisäksi lainanottaja maksaa myös korot. Tasalyhenteinen laina on koko takaisinmaksukauden ajan korkojen suhteen edullisin vaihtoehto, koska pääomaa vähennetään jo alkuvaiheessa reippaasti. Kuitenkin suuret alkuerät ovat monille liian raskaita, minkä vuoksi he mieluummin valitsevat annuiteettilainan.

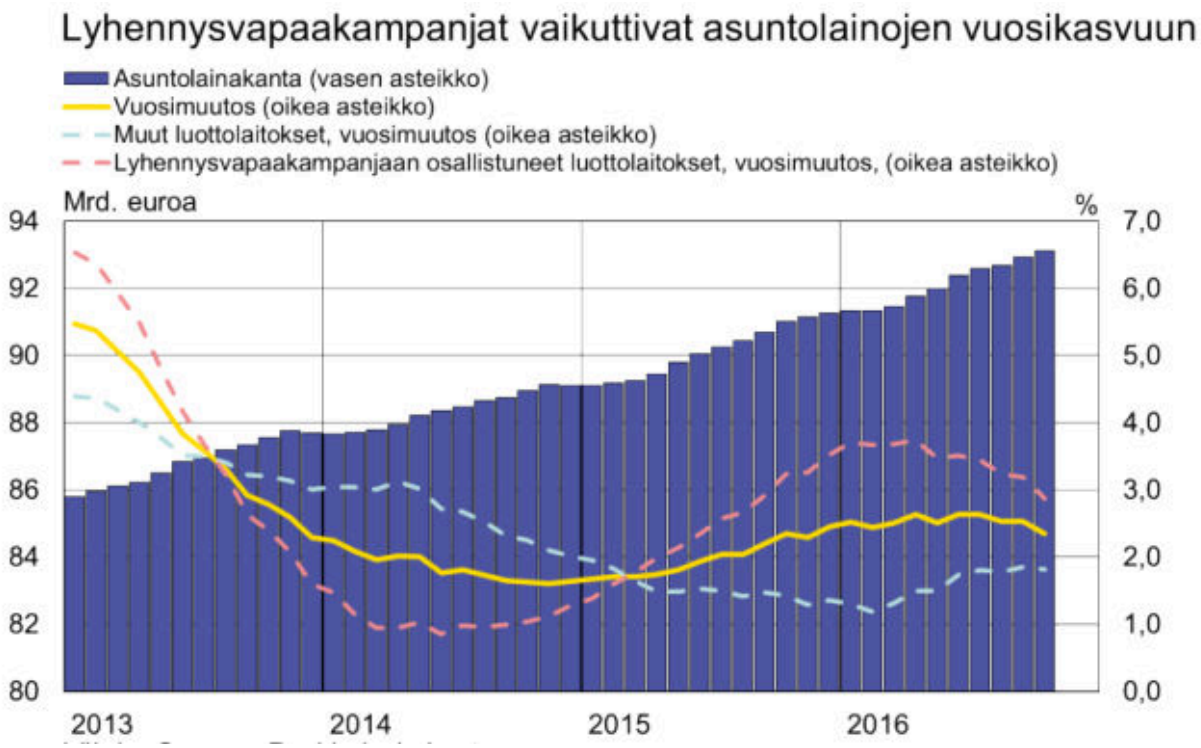
Tasaerä lainassa maksuerät ovat samansuuruisia (Finanssivalvonta, 2018). Maksuerät koostuvat sekä lainapääoman lyhennyksistä että korkokuluista. Viitekoron muuttuminen ei vaikuta maksuerän suuruuteen, mutta laina-ajan pituus elää sen mukaisesti. Kun viitekorko nousee, laina-aika pitenee ja sen laskiessa laina-aika lyhenee (OP Ryhmä, 2024a).

Linnainmaa ja Palo (2007, s. 87) kertovat, että asuntolainan ottajan saattaa olla mahdollista saada lyhennysvapaata lainan alkuun esimerkiksi vuodeksi tai kahdeksi. Tämä voi helpottaa velallisen taloudellista tilannetta, mutta on hyvä muistaa, ettei laina tällä välin lyhene lainkaan, ja korkoa kertyy edelleen koko lyhentymättömälle pääomalle. Jos elämäntilanteesi ja siten maksukykysi muuttuu ratkaisevasti, voit hakea lainaasi lyhennysvapaata (OP Ryhmä, 2024b).

Suomessa useat luottolaitokset ryhtyivät helmikuussa 2015 tarjoamaan asuntolainoihin lyhennysvapaita kausia ilman erillisiä palkkiokustannuksia (Aaltonen & Honkanen, 2016). Suomessa ei oltu aiemmin kohdattu vastaavanlaista lyhennysvapaiden markkinointia, vaikka itse ilmiö ei olekaan uusi. Poikkeuksellista tilanteessa oli se, että lyhennysvapaita tarjottiin ilman erillisiä palkkioita.

Aaltonen ja Honkanen (2016) tarkastelivat lyhennysvapaakampanjaan osallistuneiden pankkien ja muiden rahalaitosten asuntolainakannan kasvuvauhdin kehitystä kampanjan jälkeisellä ajanjaksolla. Kasvuvauhtien ero oli suurimmillaan 2,5 % helmikuussa

2016, mutta sittemmin ero on kaventunut. Kampanjaan osallistuneiden luottolaitosten asuntolainakannan vuosikasvu ylsi huhtikuussa 2016 jopa 3,7 prosenttiin, mutta on sen jälkeen hidastunut (Kuvio 1).



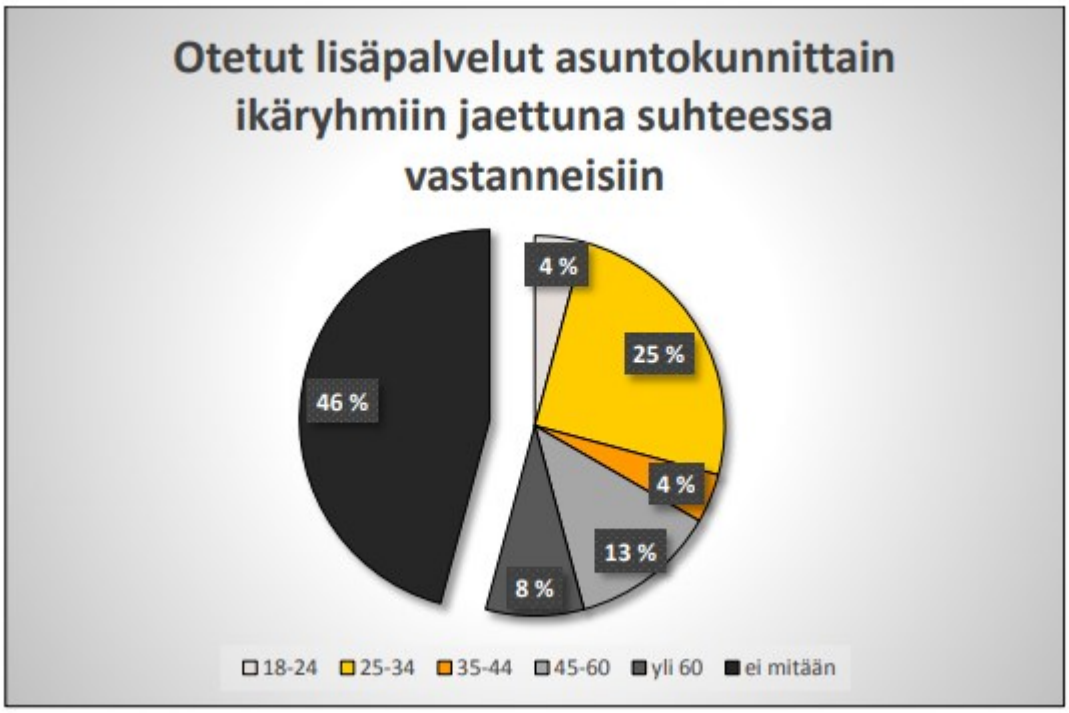
Kuvio 1. Kampanjat vaikuttivat asuntolainojen vuosikasvuun (Aaltonen & Honkanen, 2016).

3.7 Riskienhallinta

Asuntolainan riskienhallinta tarkoittaa toimenpiteitä, joilla pyritään minimoimaan taloudelliset riskit, jotka voivat liittyä lainan ottamiseen ja sen takaisinmaksuun. Se on erityisen tärkeää, koska asuntolaina on monille ihmisille suurin taloudellinen sitoumus koko elämän aikana. Hyvä riskien hallinta voi auttaa välttämään taloudellisia vaikeuksia ja turvaamaan perheen talouden pitkällä aikavälillä.

On tärkeää ottaa lainaa vain sen verran, mitä pystyy maksamaan takaisin myös taloudellisesti heikoimpina aikoina, kuten työttömyyden tai korkojen nousun aikana. Kiinteä korko tai korkokatto voivat olla keinoja suojautua korkojen vaihtelulta.

Alla olevasta kuviosta 2 nähdään, että vain osa pyrkii aktiivisesti suojaamaan taloutensa ja nuoret ovat selvästi suojausherkimpiä (Aalto, 2014). Tämä on tärkeä huomio, sillä juuri nuorten asuntokuntien velkataakka on suurin suhteessa tuloihin.



Kuvio 2. Lisäpalvelut per asuntokunta ikäryhmittäin (Aalto, 2014).

3.7.1 Korkokatto

Korkokatto on palvelu, joka asettaa lainalle ennalta määrätyn ylärajan korolle (Minilex, 2024). Jos lainaan liitetään korkokatto, korko ei nouse yli tämän sovitun tason, vaikka yleinen korkotaso nousisi. Korkokatto toimii eräänlaisena pankin tarjoamana vakuutuksena, joka rajaa lainan koron kasvun. Tällä tavoin lainanottajan riski pienenee, mutta pankki perii korkokatosta lisämaksun.

Jos viitekorko on pienempi kuin korkokatto, kaikille lainan takaisinmaksuerille käytetään samaa korkoprosenttia (FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, 2023). Jos viitekorko on sen sijaan suurempi kuin korkokatto, korkokattoajan takaisinmaksuerille lasketaan korko korkokaton mukaan ja loppuosalle käytetään viitekorkoa.

Yksi varteenotettava vaihtoehto korkokatolle on omatoiminen säästäminen. Lainanottaja voi laittaa esimerkiksi 50-100 euroa kuukaudessa sivuun varautuakseen mahdolliseen korkojen nousuun (Summarum, 2024).

3.7.2 Puskurin ylläpitäminen

Tärkeä elementti riskienhallinnassa on riittävän puskurin, eli säästöjen, ylläpitäminen. Säästöt voivat toimia turvana odottamattomien menojen, kuten asunnon korjaustarpeiden tai tulojen tilapäisen menetyksen varalta. Puskurin avulla voi myös välttää tilanteen, jossa joutuisi ottamaan lisää velkaa yllättävien kulujen kattamiseksi.

Korkojen ollessa matalia on mahdollista kasvattaa puskurirahastoa maksamalla lainanhoitotilille enemmän kuin kuukausittainen maksuerä edellyttää (Rantala, 2009). Näin kertyneet varat voidaan hyödyntää myöhemmin, esimerkiksi korkojen noustessa, ilman että tilille tehtäviä suorituksia tarvitsee silloin kasvattaa.

Säästämisellä voi kerätä suojaavaa puskuria sekä ennen asuntolainan ottamista että asuntolainan lyhentämisen rinnalla (Aalto, 2014). Näin tehtäessä asuntovelallinen pystyy itse vaikuttamaan oman talouden muutoksiin ja pitämään lainanmaksun ennallaan muuttuneissa olosuhteissa. Kun löytyy säästöjä voi asuntovelallinen käyttää omia varojaan tarvittaessa kodin ja elämisen investointeihin.

3.7.3 Lainaturva

Pankeilla on myös tarjolla vakuutuksia, joita voidaan ottaa turvaamaan lainan takaisinmaksua (Aalto, 2014). Aallon mukaan vakuutuksen tarkoituksena on suojata ottajaansa maksuvaran negatiivisilta muutoksilta elämäntilanteiden muuttuessa. Tällaiset muutokset voivat olla esimerkiksi työttömyys, tapaturma, vakava sairastuminen tai puolison kuolema.

Lainanturvavakuutusta yleisimmin tarjotaan lainaneuvottelun yhteydessä ja se on sidottuna asuntolainan myöntäneeseen pankkiin ja pankin kanssa yhteistyössä toimivaan vakuutusyhtiöön. Seuraavaksi taulukko, mistä näkee asuntolainojen lainaturvaehtoja eri pankeilta.

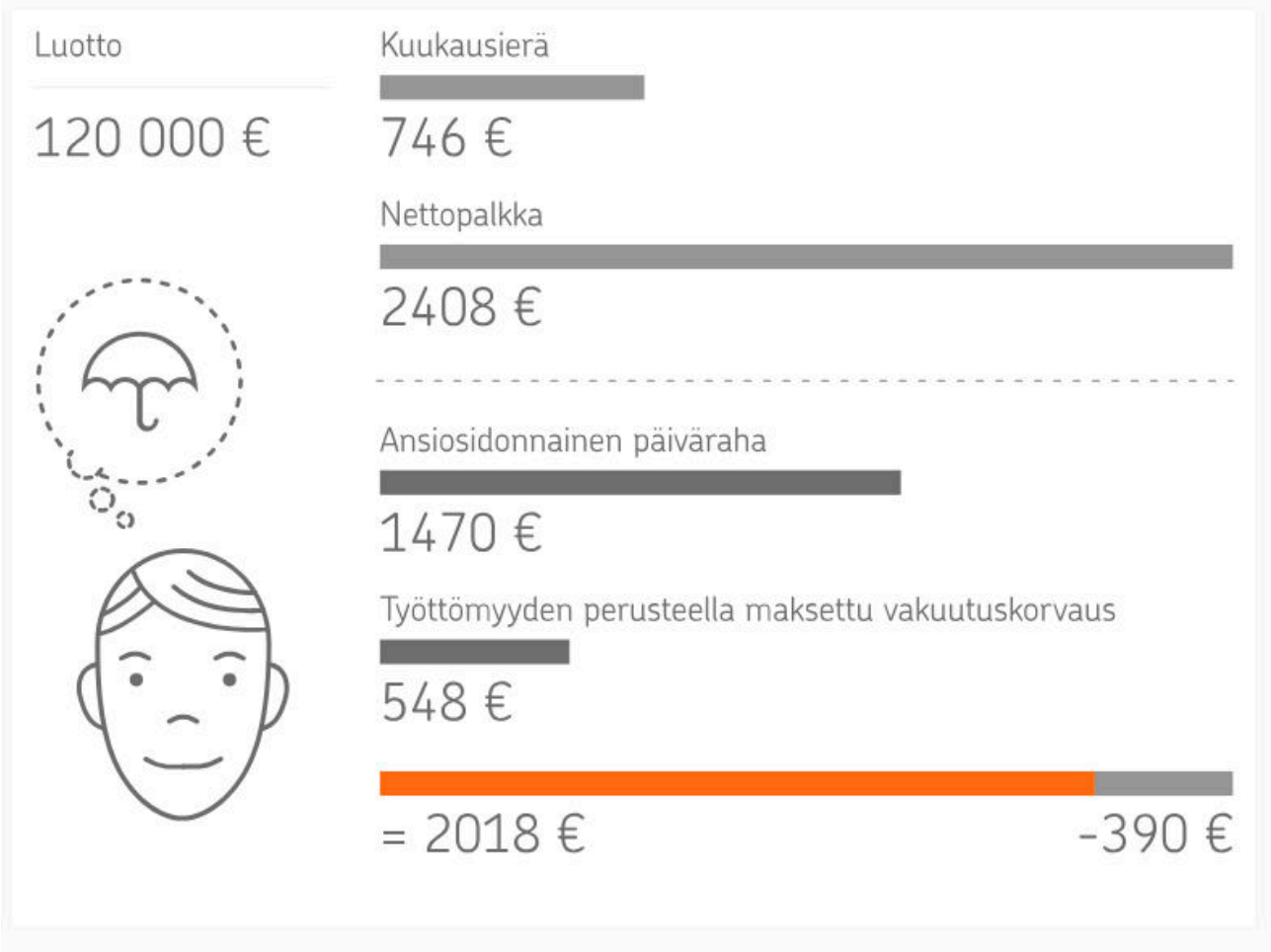
Taulukko 1. Pankkien tarjoamien lainaturvien ehtoja (Vertaaensin.fi, i.a.).

ASUNTOLAINOJEN LAINATURVAEHDOT

	KORVAUSSUMMA	PYSYVÄ TYÖTTÖMYYS	MÄÄRÄAIKAINEN TYÖKYVYTTÖMYYS	TAHATON TYÖTTÖMYYS	VAKAVA SAIRAUS	TAPATURMAINEN PYSYVÄ HAITTA	IKÄRAJAT
AKTIA	max. 200 000€ tai 1350€/kk	kyllä	max. 36kk	max. 24kk	ei yli 54v max. 40 000€	kyllä	18-59v
DANSKE	50, 100 tai 110% lainasummasta	ei	ei	ei	ei	kyllä	18-64v
HANDELSBANKEN	max. 200 000€	ei	ei	ei	ei	ei	18-54v
NORDEA	max. 250 000€ tai 1 350€/kk	max. 200 000€	max. 36kk	max. 24kk	max. 150 000€	max. 200 000€	18-59v
OP	max. 200 000€ tai 1500€/kk	ei	max. 12kk	max. 24kk	vain yrittäjät	kyllä	18-59v
POP PANKKI	max. 200 000€ tai 1 350€/kk	kyllä	max. 36kk	max. 24kk	ei yli 54v	kyllä	18-59v
S-PANKKI ASUNTOLAINAVAKUUTUS	50 tai 100% max. 300 000€	ei	ei	ei	ei	kyllä	18-59v
SÄÄSTÖPANKKI	50 tai 110% lainasummasta	ei yli 55v	ei	max. 24kk ei yli 55v	ei	kyllä	18-65v

Vakuutusten kysyntä on kasvanut tasaisesti kuluneiden kolmen-neljän vuoden aikana (Rantala, 2009). Noin neljännesosaan pankin myöntämään asuntolainaan liitetään vakuutus. Erityisen kiinnostuneita lainansa turvaamisesta ovat lapsiperheet sekä ne, joiden lainamäärä on merkittävä suhteessa heidän palkkatasoonsa.

Jos vakuutukseen sisällyttää muitakin tilanteita kuin pelkän kuolemantapauksen, lainanturvan hinta voi nousta huomattavasti (Rekonen, 2002, s. 41). On kuitenkin syytä huomioida, että korvausperusteiden täyttyminen voi käytännössä olla hankalaa. Siksi niiden sisältö on hyvä käydä tarkasti läpi ennen laajempaan turvaan sitoutumista.



Kuva 3. Osuuspankin esimerkki takaisinmaksuturvasta (OP Ryhmä, 2024c).

Kuvan 3 esimerkissä nähdään kuinka turvan kuukausikorvaukset auttavat selviämään lainan kuukausierien maksamisesta työkyvyttömyyden (sairasloma) tai työttömyyden aikana (OP Ryhmä, 2024c).

4 TUTKIMUKSEN TEKEMINEN

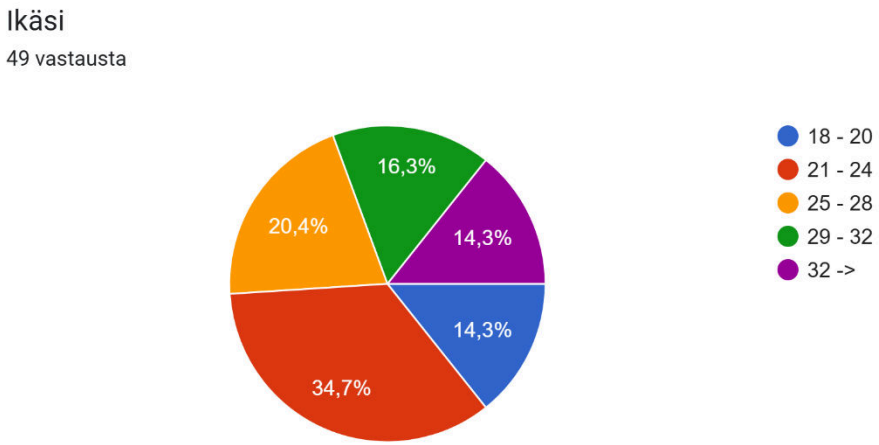
Tutkimus keskittyi ensiasunnon ostajien tiedontarpeiden kartoittamiseen asuntorahoitukseen liittyviin käsitteisiin. Tutkimuksen tavoitteen saavuttamiseksi käytin tiedonkeruumenetelmänä Google Forms -palvelussa toteutettua kyselyä, joka on osoittautunut toimivaksi menetelmäksi myös aiemmissa opinnäytetöissä. Esimerkiksi Pihkasen (2012) tekemässä opinnäytetyössä tutkittiin ensiasunnon ostajien tietämyksen tasoa kyselylomakkeen avulla. Jaakkolan (2011) tekemässä opinnäytetyön tutkimuksessa kartoitettiin lukiolaisten taloustietämystä sekä heidän tietolähteitään käyttäen verkkokyselyä.

Kvantitatiivisessa tutkimusotteessa edellytetään menetelmiä, joiden kautta saatu tieto on kvantifioitavissa eli laskettavissa (Soininen, 1995, s. 34). Kyselylomake sisälsi sekä monivalintakysymyksiä että asteikkoon perustuvia kysymyksiä, joilla pyrittiin saamaan numeerista dataa analysoitavaksi. Kyselylomake suunniteltiin keräämään tietoa ensiasunnon ostajien iästä, tulevaisuuden suunnitelmia asunnon ostamista varten, mitä kautta he saavat tiedot talouteensa, mitä haluaisi oppia taloudesta ja raha-asioista ja ovatko asuntorahoitukseen liittyvät käsitteet kuinka tuttuja heille. Kyselylomake jaettiin Seinäjoen ammattikorkeakoulun opiskelijoille korkeakoulun intrasivuilla. Kysely toteutettiin marraskuussa 2024, ja kyselyyn vastasi 49 henkilöä.

Lomakkeen kohtuullinen pituus ja selkeä ulkoasu ovat olennaisia sekä vastaajien että tietojen tallentajien kannalta (Tietoarkisto, 2021). Lomaketutkimuksissa on tärkeää laatia kysymykset siten, että ne kattavat tutkimusongelman keskeiset asiat, mutta säilyttävät yksinkertaisuuden ja helppotajuisuuden. Analyysimenetelmänä tutkimuksessa käytettiin määrällistä analyysiä, prosenttijakaumien laskeminen. Esitystapana oli Google Formsin automaattiset kaaviot. Tutkimuksen kysymykset ovat olennaisia tutkimusongelmien kannalta ja kattavat hyvin tutkimusongelmien osa-alueet.

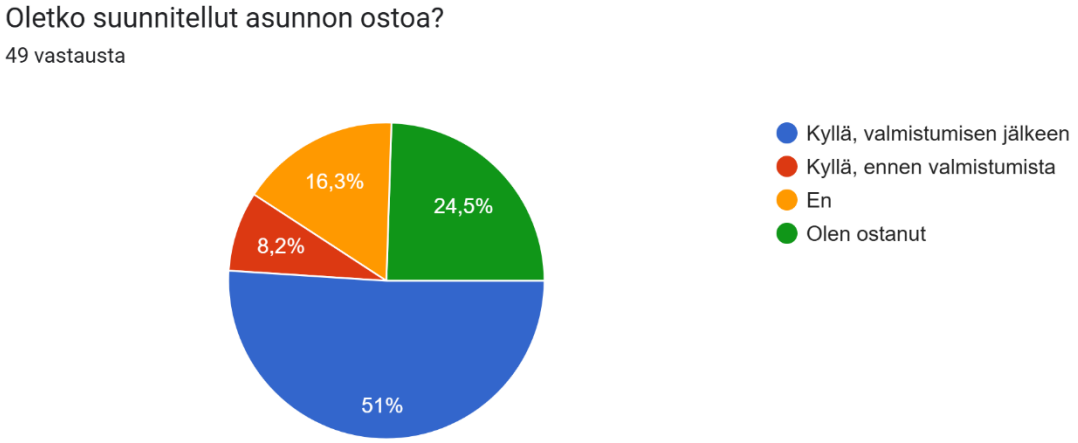
5 TULOKSET

Tutkimukseen vastasi 49 Seinäjoen ammattikorkeakoulun opiskelijaa. Seuraavasta kuvioista nähdään, minkä ikäisiä kyselyyn vastanneet olivat.



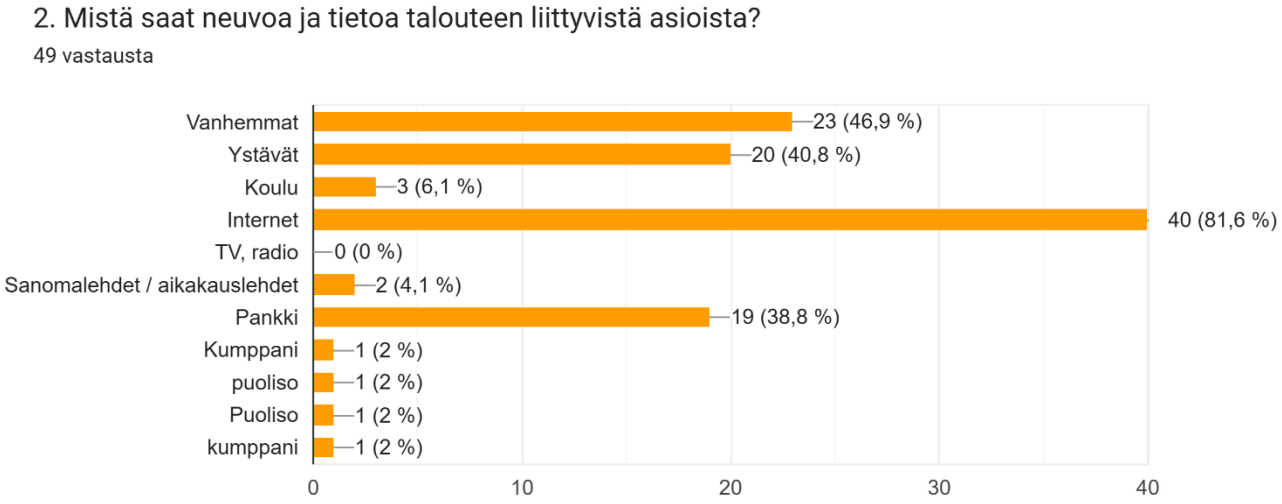
Kuvio 3. Vastaajien ikäjakauma (n=49).

Tutkimuksen mukaan vastaajista suurin osa, 17 henkilöä (34,7 %) oli iältään 21–24-vuotiaita. Ikävuosista 32 eteenpäin vastaajista oli seitsemän henkilöä (14,3 %) ja 18–20 niin ikään seitsemän henkilöä. Seuraavana kysymyksenä oli, onko vastaaja suunnitellut asunnon ostoa, ja jos on niin milloin.



Kuvio 4. Vastaajien suunnitelmat asunnon ostoon liittyen (n=49).

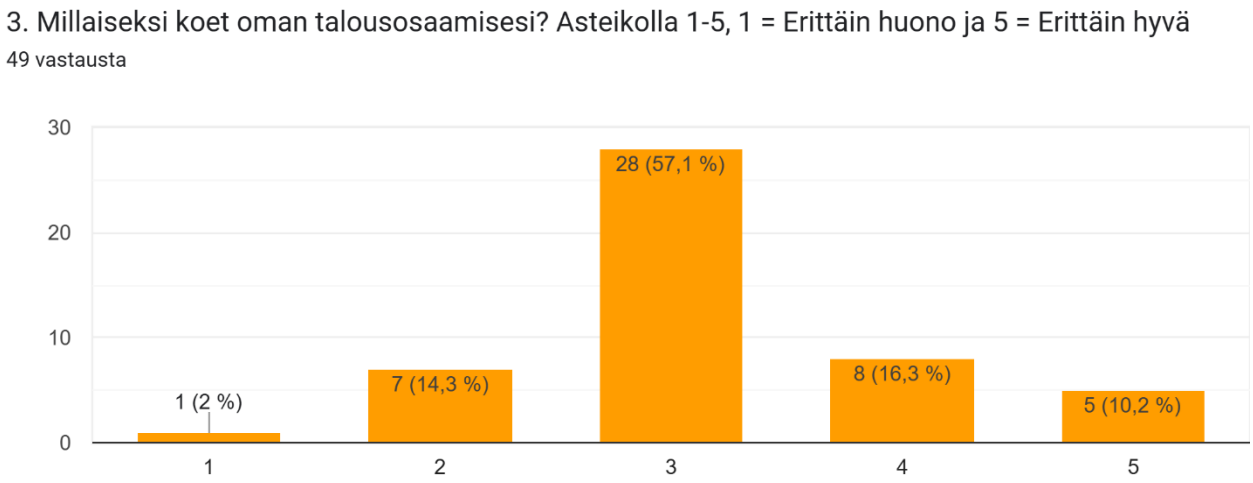
Vastaajista yli puolet, eli 25 henkilöä (51 %) vastasi, että suunnittelee asunnon ostamista koulusta valmistumisen jälkeen. Tämä tulos korostaa, että merkittävä osa opiskelijoista näkee asunnon hankinnan tärkeänä tavoitteena opintojen jälkeen. Asunnon jo ostaneita löytyi 12 kappaletta (24,5 %), ennen valmistumista asunnon aikoo ostaa neljä kappaletta vastaajista (8,2 %). Vastaajista kahdeksan (16,3 %) ei ole suunnitellut asunnon ostamista. Aikaisemmassa tutkimuksessa (Pihkanen, 2012) 79,2 % vastaajista suunnitteli asunnon ostamista valmistumisen jälkeen. Tässä tutkimuksessa vastaava luku oli 51 %. Tämä ero voi viitata siihen, että opiskelijoiden halukkuus tai mahdollisuus ostaa asunto valmistumisen jälkeen on vähentynyt viimeisen vuosikymmenen aikana. Seuraavassa kuviossa on vastaajien vastaukset, kun heiltä kysyttiin mistä tietolähteistä he saavat tietonsa talouteen.



Kuvio 5. Vastaajien tiedonlähteet (n=49).

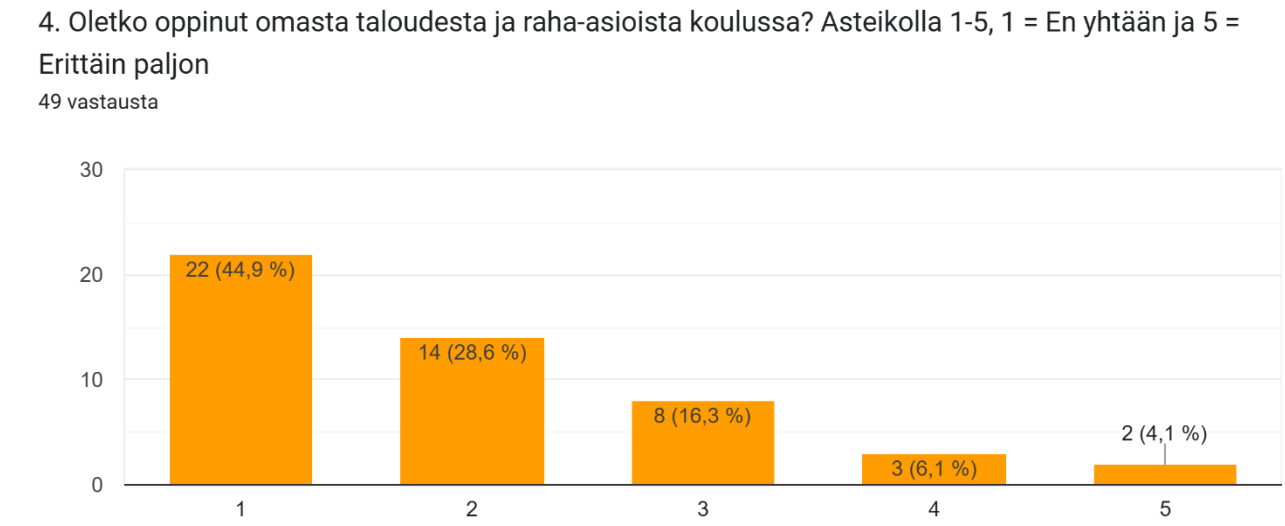
Suurin osa tutkimukseen vastanneista, eli neljäkymmentä vastaajaa (81,6 %) saa tietonsa talouteen liittyvistä asioista internetistä. Omat vanhemmat olivat 23 vastaajasta (46,9 %) myös tärkeä tiedonlähde, niin myös omat ystävät kahdellakymmenellä vastauksella. 19 kappaletta (38,8 %) vastasi, että pankista on saanut myös tietoa ja neuvoa talouteen liittyvistä asioista.

Aikaisemmassa tutkimuksessa (Jaakkola, 2011) 61 % vastaajista mainitsi internetin tietolähteenä. Vuotta myöhemmin (Pihkanen, 2012) tutkimuksessa osuus oli kasvanut 64,6 %. Tämän tutkimuksen tulos 81,6 % internetin käyttö tietolähteenä viittaa siihen, että internetin merkitys tietolähteenä on jatkanut kasvuaan yli vuosikymmenen ajan. Internetin yleistyminen tiedonhaun ensisijaisena kanavana voi kertoa teknologian kehityksestä ja opiskelijoiden muuttuneista tiedonhakutottumuksista. Seuraavassa kuviossa on vastaajien vastaukset, kun heiltä kysyttiin millaiseksi he kokevat oman talousosaamisensa.



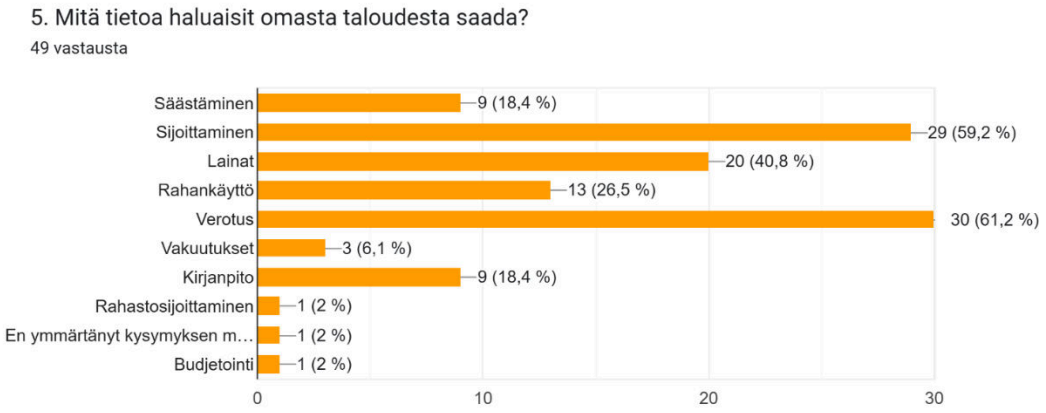
Kuvio 6. Vastaajien talousosaaminen (n=49).

Yli puolet vastaajista, 28 henkilöä (57,1 %), arvioi oman talousosaamisensa kohtalaiseksi, eli sijoitti sen asteikolla 1–5 kohtaan 3, jossa 1 tarkoittaa erittäin huonoa ja 5 erittäin hyvää. Tämä viittaa siihen, että monet kokevat talousosaamisensa olevan keskimääräisellä tasolla, mutta parantamisen varaa saattaa silti olla. Tämä vahvistaa Jaakkolan (2011) aikaisemmassa tutkimuksessa saadun vastauksen, jossa 52 % vastaajista koki oman taloustietämyksensä keskinkertaiseksi. Tämä viittaa siihen, että keskinkertaiseksi arvioitu talousosaaminen on yleinen kokemus opiskelijoiden keskuudessa vuonna 2011 sekä nyt. Yksi vastaajista arvioi osaamisensa erittäin huonoksi, ja viisi vastaajaa arvioi erittäin hyväksi. Seuraavasta kuviosta ilmenee, ovatko vastaajat oppineet omasta taloudesta ja raha-asioista koulussa.



Kuvio 7. Talous ja raha-asiat koulussa (n=49).

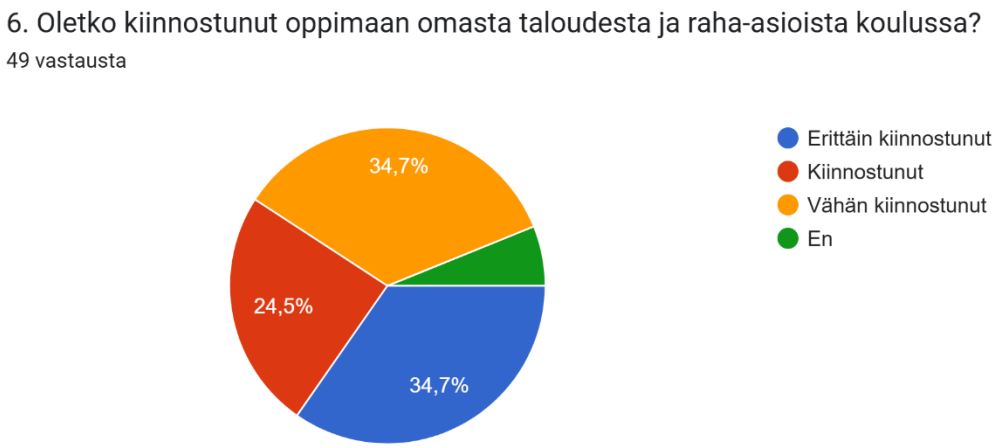
Vastaajista 22 henkilöä (44,9 %) kertoi, ettei ole oppinut omasta taloudesta ja raha-asioista lainkaan koulussa. Tämä tulos nostaa esiin tarpeen kehittää koulujen talousopetusta, jotta nuoret saisivat paremmat valmiudet oman taloutensa hallintaan jo varhaisessa vaiheessa. Kuviosta 8 nähdään, mitä tietoa vastaajat haluaisivat tietää omasta taloudesta.



Kuvio 8. Mitä tietoa vastaajat haluaisivat tietää omasta taloudesta (n=49).

Vastaajista kolmekymmentä henkilöä (61,2 %), ilmaisi haluavansa lisätietoa verotukseen liittyvistä asioista. Tämä viittaa siihen, että verotus koetaan monimutkaisena tai puutteellisesti ymmärrettynä aihealueena, ja moni kokee tarvitsevansa enemmän tietoa voidakseen hallita omia talousasioitaan paremmin. 29 henkilöä vastaajista (59,2 %) ilmoitti haluavansa saada lisätietoa sijoittamiseen liittyvistä asioista. Tämä osoittaa, että sijoittaminen kiinnostaa monia, mutta samalla aiheen koetaan vaativan lisäymmärrystä ja selkeyttä, jotta siihen voisi paneutua itsevarmasti ja tietoisesti.

Sekä tässä tutkimuksessa, että aikaisemmassa (Jaakkola, 2011) tutkimuksessa verotukseen liittyvä tiedontarve on ollut vahva, aikaisemmassa tutkimuksessa sen olleen 65 %. Tämä viittaa siihen, että verotus ei ole aiemminkaan ollut opiskelijoiden keskuudessa riittävän selkeästi ymmärretty aihe, eikä siihen liittyvää opetusta ole todennäköisesti lisätty merkittävästi viime vuosina. Kuviosta 9 nähdään, ovatko vastaajat kiinnostuneita oppimaan taloudesta ja raha-asioista koulussa.

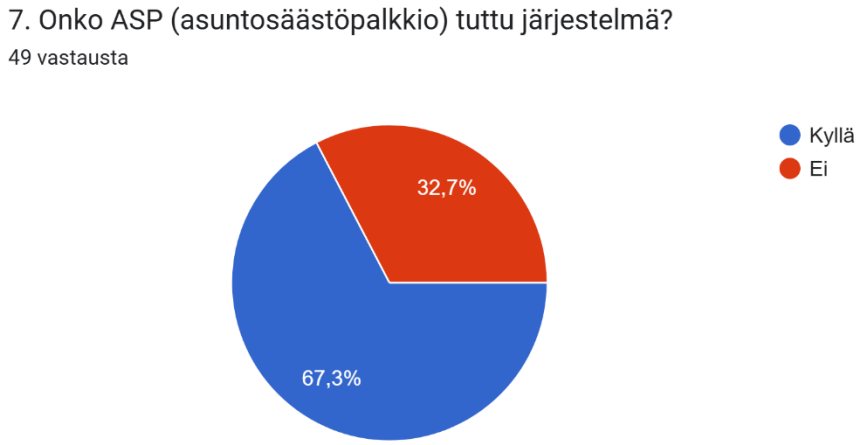


Kuvio 9. Vastaajien kiinnostus oppia koulussa (n=49).

Vastaajista 17 henkilöä (34,7 %) on erittäin kiinnostunut oppimaan omasta taloudesta ja raha-asioista koulussa, mikä korostaa aiheen merkitystä osalle opiskelijoista. Samalla kuitenkin yhtä suuri osa vastaajista, 17 henkilöä (34,7 %), kertoi olevansa vain vähän kiinnostunut aiheesta. Tämä jakautuma osoittaa, että vaikka osa kokee talousasioiden opetuksen tärkeänä ja mielenkiintoisena, kaikille se ei ole yhtä priorisoitu aihe.

Vastaajista kolme henkilöä (6,1 %) ei ollut kiinnostunut oppimaan omasta taloudesta ja raha-asioista koulussa.

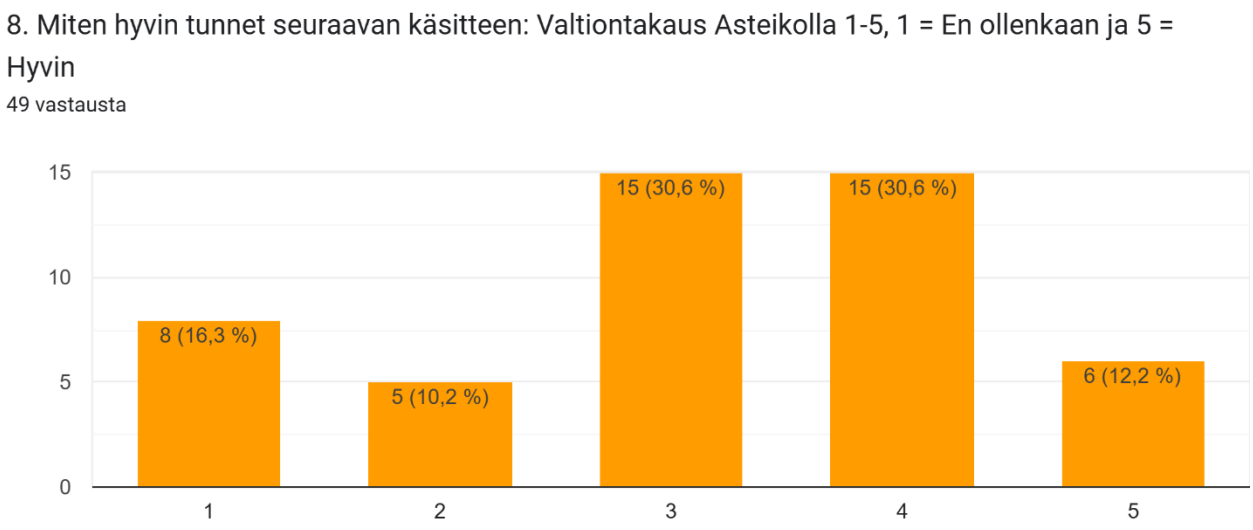
Aiemmin tehdyssä tutkimuksessa (Jaakkola, 2011) 7 % vastaajista ei ollut kiinnostunut oppimaan taloudesta ja raha-asioista koulussa, mikä on verrattavissa tämän tutkimuksen tulokseen, jossa 6,1 % ei ollut kiinnostunut aiheesta. Tutkimuksien tulokset vahvistavat samanlaisen vähemmistön olemassaolon, mikä viittaa siihen, että vaikka talousopetus on tärkeää ja kiinnostavaa osalle opiskelijoista, osalle nuorista tämä aihe ei ole ainakaan tällä hetkellä tärkeää omassa elämässään. Seuraavasta kuviosta nähdään, kuinka tuttu järjestelmä ASP oli vastaajille.



Kuvio 10. Onko ASP tuttu järjestelmä (n=49).

33 vastaajaa (67,3 %) ilmoitti, että ASP (asuntosäästöpalkkio) on heille tuttu järjestelmä. Tämä viittaa siihen, että suurin osa vastaajista on tietoinen tämän valtion tukeman asunnon ostoon liittyvän säästämismallin olemassaolosta, mikä voi osaltaan tukea nuorten halua hankkia oma koti tulevaisuudessa. Aiemmassa tutkimuksessa (Pihkanen, 2012) ASP- järjestelmä oli tuttu jopa 80 % vastaajista, mikä on selvästi korkeampi luku verrattuna tämän tutkimuksen 67,3 %. Tämä ero voi kertoa siitä, että vaikka järjestelmä on yhä tiedossa, nuorten asenteet ja taloudelliset mahdollisuudet voivat olla muuttuneet, mikä vaikuttaa myös heidän kiinnostukseensa järjestelmää kohtaan. Tutkimuksen tulos voi myös viitata siihen, että ASP-järjestelmän markkinointiin ja tiedottamiseen tarvitaan uusia keinoja, jotta nuoret pysyvät tietoisina tämän tukimuodon tarjoamista eduista.

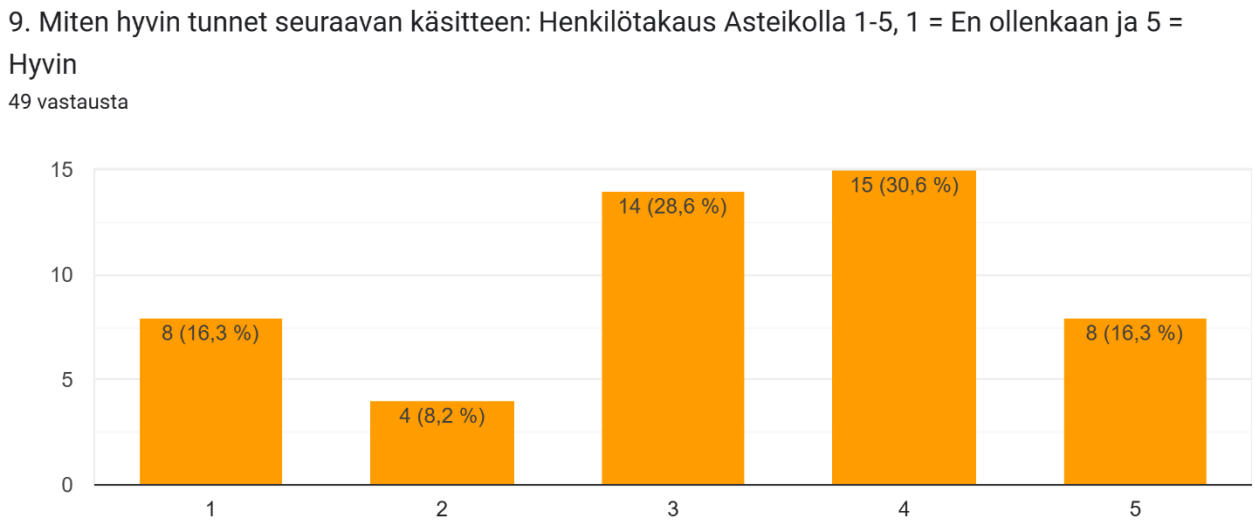
Seuraavissa kuvioissa nähdään, miten hyvin vastaajat tuntevat asuntorahoitukseen liittyviä käsitteitä kuten valtiontakauksen, henkilötakauksen, pankinluottotakauksen, vakuudet, ASP-lainan sekä erilaiset lyhennysmuodot, tasaerän ja tasalyhennyksen.



Kuvio 11. Tietävätkö vastaajat valtiontakauksen (n=49).

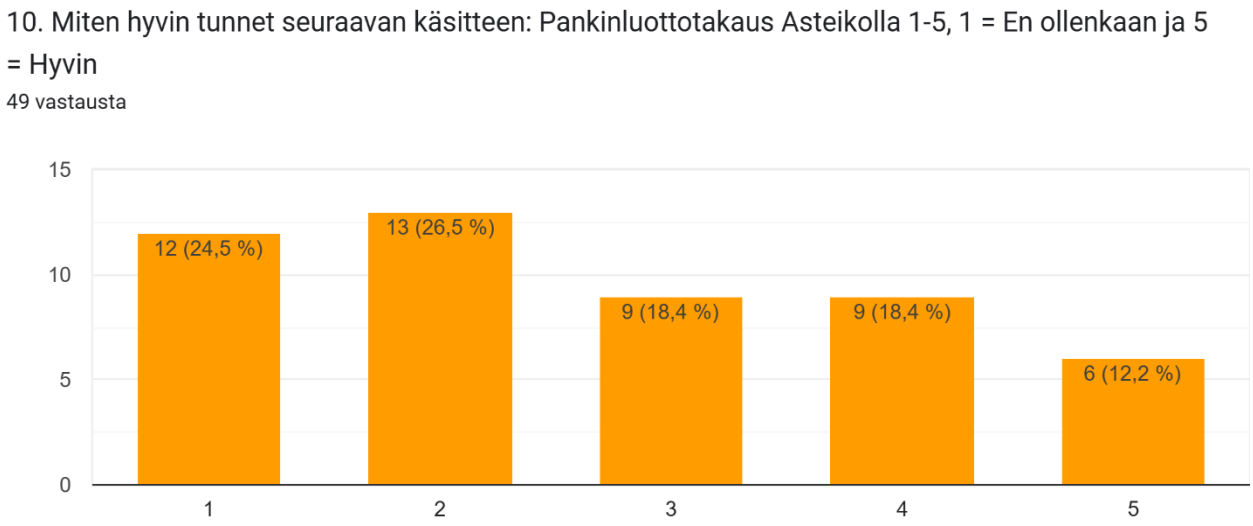
Käsitteen valtiontakaus tuntemusta arvioitiin asteikolla 1–5, jossa 1 tarkoittaa en ollenkaan ja 5 hyvin. Vastaajista 15 henkilöä (30,6 %) arvioi tuntemuksensa tasolle 3, mikä viittaa kohtalaiseen tietämykseen. Samoin 15 vastaajaa sijoitti tuntemuksensa tasolle 4, mikä osoittaa jo melko hyvää ymmärrystä aiheesta. Tämä jakautuma viittaa siihen, että vaikka osa vastaajista tuntee käsitteen melko hyvin, osa kaipaa edelleen syvempää tietoa aiheesta. Kahdeksan vastaajaa (16,3 %) ei tunne valtiontakausta ollenkaan.

Pihkasen (2012) tutkimuksessa myös yli puolet vastaajista tunsi valtiontakauksen hyvin tai melko hyvin, mikä tarkoittaa, että yleinen tuntemus on säilynyt samankaltaisella tasolla. Tämä on merkki siitä, että valtiontakaus on pysynyt tärkeänä ja tunnettuna tukimuotona asunnon hankkimisessa nuorten keskuudessa.



Kuvio 12. Tuntevatko vastaajat henkilötakauksen (n=49).

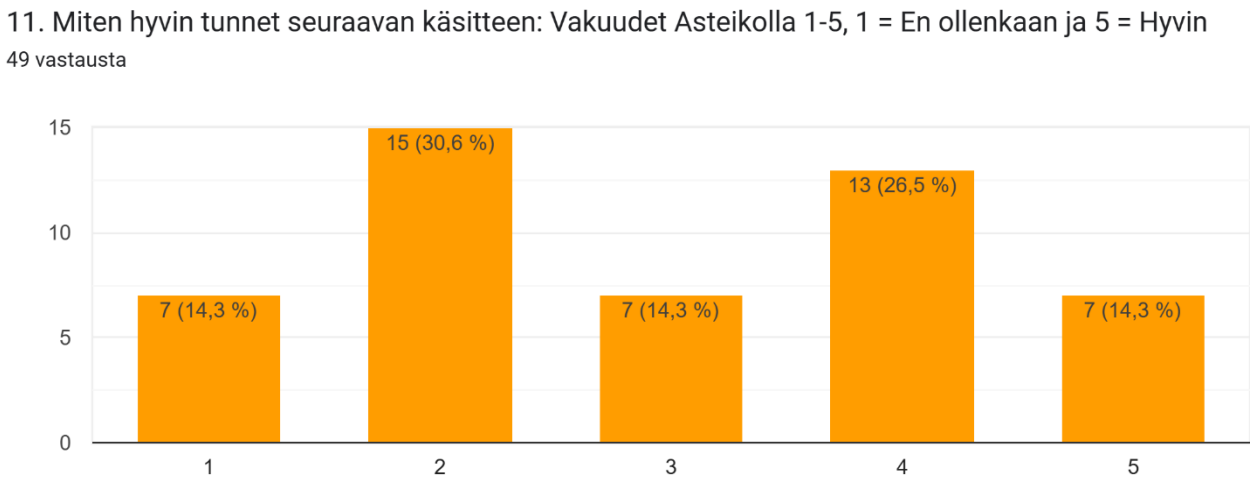
Käsitteen henkilötakaus tuntemusta arvioitiin asteikolla 1–5, jossa 1 tarkoittaa en ollenkaan ja 5 hyvin. Tuloksista selviää, että henkilötakaus on hieman tutumpi kuin valtiontakaus. Vastaajista kahdeksan henkilöä (16,3 %) ilmoitti, ettei tunne käsitettä lainkaan, kun taas neljä henkilöä (8,2 %) arvioi tuntemuksensa tasolle 2. Yhteensä 14 henkilöä (28,6 %) arvioi tuntemuksensa keskitasolle 3. Melko hyvää tuntemusta arvioi 15 henkilöä (30,6 %) ja kahdeksan henkilöä (16,3 %) ilmoitti tuntevansa käsitteen hyvin. Tämä jakauma osoittaa, että suurin osa vastaajista tuntee käsitteen henkilötakaus kohtuullisesti, mutta merkittävä osa (16,3 %) ei ole lainkaan tietoinen siitä.



Kuvio 13. Tietävätkö vastaajat pankinluottotakauksen (n=49).

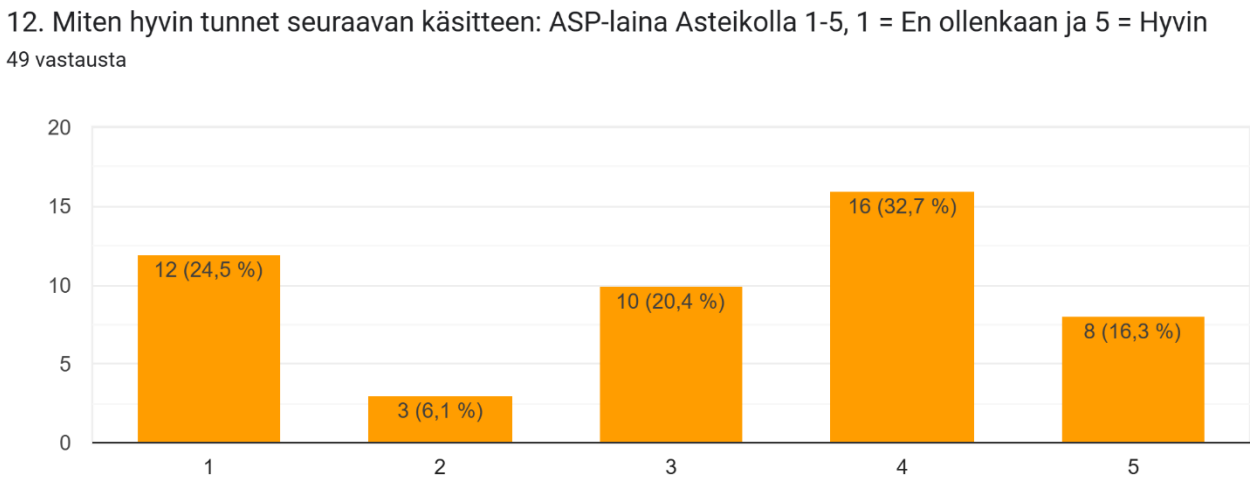
Käsitteen pankinluottotakaus tuntemusta arvioitiin asteikolla 1–5, jossa 1 tarkoittaa en ollenkaan ja 5 hyvin. Vastaajista 12 henkilöä (24,5 %) ilmoitti, ettei tunne käsitettä lainkaan, ja 13 vastaajaa (26,5 %) arvioi tuntemuksensa tasolle 2. Keskitasolle 3 arvioi tuntemuksensa yhdeksän henkilöä (18,4 %), ja yhtä moni, yhdeksän henkilöä arvioi tuntemuksensa tasolle 4. Hyvin tuntevien osuus jäi pienimmäksi, sillä vain kuusi henkilöä (12,2 %) arvioi tuntemuksensa tasolle 5. Tämä osoittaa, että pankinluottotakaus on käsitteenä melko tuntematon suurimmalle osalle vastaajista, mutta osalla on kuitenkin melko hyvä käsitys asiasta.

Pihkasen (2012) tutkimuksessa pankinluottotakauksen tunteminen käsitteenä oli myös vähäistä, ja tämä näkyy myös tämän tutkimuksen tuloksissa. Tulokset vahvistavat sen, että pankinluottotakaus on edelleen vähemmän tunnettu kuin esimerkiksi valtiontakaus tai henkilötakaus.



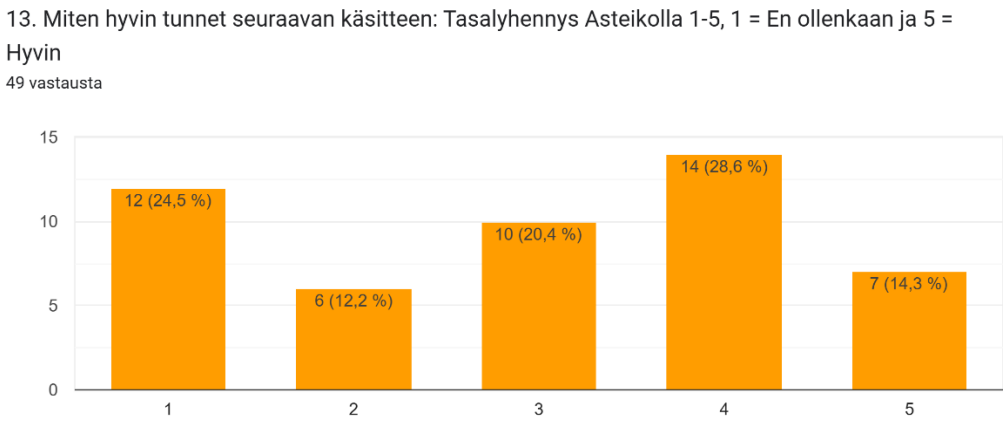
Kuvio 14. Tietävätkö vastaajat vakuudet (n=49).

Käsitteen vakuudet tuntemista arvioitiin asteikolla 1–5, jossa 1 tarkoittaa en ollenkaan ja 5 hyvin. Vastaajista seitsemän henkilöä (14,3 %) arvioi tuntemisen tasolle 1, mikä viittaa, että he eivät tunne käsitettä lainkaan. 15 henkilöä (30,6 %) arvioi tuntemisen tasolle 2, mikä kertoo, että heillä on vain vähän tietoa vakuuksista. Seitsemän vastaajaa (14,3 %) arvioi tuntemisen keskitasolle 3, kun taas 13 henkilöä (26,5 %) arvioi tuntemisen melko hyväksi, tasolle 4. Seitsemän henkilöä (14,3 %) arvioi tuntevansa käsitteen hyvin. Tämä osoittaa, että vakuudet ovat käsitteenä osittain tuntemattomia, mutta osa vastaajista on kuitenkin suhteellisen hyvin perillä aiheesta.



Kuvio 15. Tietävätkö vastaajat ASP-lainan (n=49).

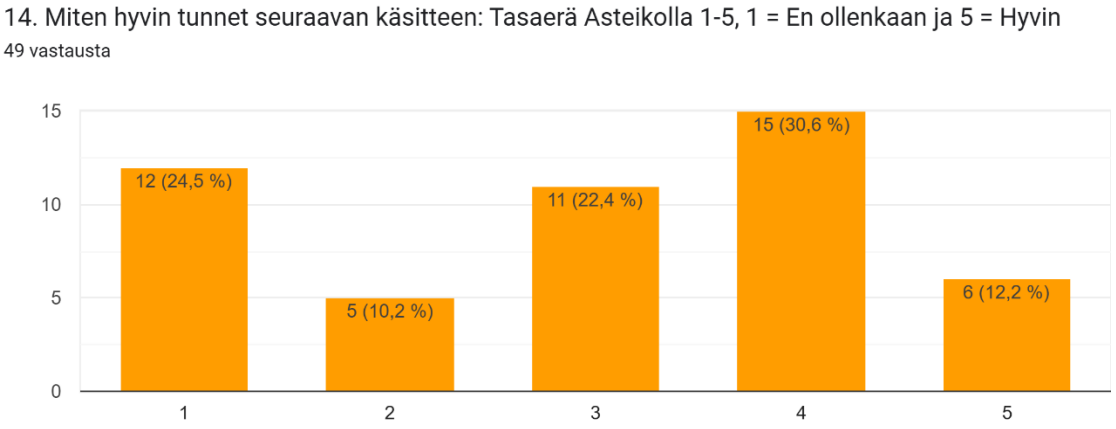
Käsitteen ASP-laina tuntemista arviotiin asteikolla 1–5, jossa 1 tarkoittaa en ollenkaan ja 5 hyvin. Vastaajista 12 henkilöä (24,5 %) arvioi tuntemuksensa tasolle 1, mikä viittaa siihen, että he eivät tunne käsitettä lainkaan. 16 henkilöä (32,7 %) arvioi tuntemuksensa melko hyväksi, tasolle 4 ja kahdeksan henkilöä (16,3 %) arvioi tuntevansa käsitteen hyvin. Vastaukset viittaavat siihen, että ASP-laina on melko tunnettu käsite vastaajista, mutta noin neljäsosa ei ole lainkaan tietoinen tästä asunnon hankintaa tukevasta lainajärjestelmästä. Tutkimuksen tulokset vahvistavat myös aiemman tutkimuksen (Pihkanen, 2012) tulokset, että ASP-laina sekä ASP-järjestelmä ovat olleet tuttuja nuorille vuonna 2012 ja nyt.



Kuvio 16. Tietävätkö vastaajat tasalyhennyksen (n=49).

Käsitteen tasalyhennys tuntemista arvioitiin asteikolla 1–5, jossa 1 tarkoittaa en ollenkaan ja 5 hyvin. 24,5 % vastaajista (12 henkilöä) vastasi, ettei tunne käsitettä tasalyhennys lainkaan. Suurin osa, 14 henkilöä (28,6 %) arvioi tuntemisensa melko hyväksi tasolle 4. Seitsemän vastaajaa (14,3 %) arvioi tuntevansa käsitteen hyvin. Vastaukset osoittavat, että tasalyhennys on käsitteenä melko tuntematon monille, mutta osa vastaajista on hyvin perillä asiasta tai ainakin ymmärtää sen perusperiaatteet.

Tutkimustulokset näyttävät, että tasalyhennyksen tuntemus ei ole yhtä yleistä kuin aikaisemmassa tutkimuksessa (Pihkanen, 2012). Aikaisemmassa tutkimuksessa vain noin kahdeksan prosenttia vastanneista ei tuntenut tasalyhennystä lainkaan, kun taas 24,5 % vastaajista ei tuntenut käsitettä tässä tutkimuksessa. Tämä viittaa siihen, että tasalyhennyksen tuntemus on saattanut heikentyä verrattuna aikaisempiin vuosiin.



Kuvio 17. Tietävätkö vastaajat tasaerän (n=49).

Tasaerän tuntemisesta kysyttäessä, tulokset ovat aika lähellä edellistä tasalyhennyksen vastauksia. Tässäkin kysymyksessä 12 vastaajaa (24,5 %) vastasi, että tasaerä ei ole ollenkaan tuttu käsite. Tulokset viittaavat siihen, että tasaerä käsitteen tuntemus on vähentynyt verrattuna aikaisempaan (Pihkanen, 2012) tutkimukseen, jossa vain kahdeksan prosenttia vastanneista ei tuntenut tasaerä käsitettä. Tämä korostaa tarvetta tasaerä käsitteen selittämistä oppaassa. Tämä auttaa vastaamaan kohderyhmän tarpeisiin ja varmistamaan, että oppaasta on hyötyä heille, joille asuntorahoituksen termit eivät ole tuttuja.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tutkimuksen tulokset osoittivat, että asuntorahoitukseen liittyvät käsitteet, kuten valtiontakaus, henkilötakaus, pankinluottotakaus, vakuudet, ASP-laina, tasalyhennys ja tasaerä eivät olleet vastaajille kovin tuttuja. Tämä viittaa siihen, että ensiasunnon ostajat saattavat kokea haasteita ymmärtäessään käsitteiden merkityksen asuntorahoituksessa. Vastaajien heikko tuntemus asuntorahoitukseen liittyvistä käsitteistä voi johtua puutteellisesta talousopetuksesta koulussa, mutta myös siitä, että asuntorahoitus voi tuntua monimutkaiselta ja etäiseltä ennen konkreettista ostopäätöstä. Tästä syystä monet ensiasunnon ostajat voivat kokea, ettei heidän tarvitse ymmärtää tarkasti rahoituksen ehtoja ennen kuin he ovat jo osallistuneet prosessiin. Näiden tulosten valossa on tärkeää, että ensiasunnon ostajille tarjotaan selkeää ja ymmärrettävää tietoa asuntorahoitukseen liittyvistä keskeisistä käsitteistä. Ensiasunnon ostajan oppaaseen tulisi lisätä selitystä näistä termeistä ja niiden käytöstä.

Tutkimuksessa selvisi, se että vastaajat saavat suurimman osan talous ja raha-asioihin liittyvästä tiedostaan internetistä. Tämä viittaa siihen, että nykypäivänä luotetaan vahvasti verkossa saatavaan tietoon, joka voi olla monimuotoista ja helposti saatavilla. Internetin rooli tiedon lähteenä on kasvussa ja se tarjoaa nopeasti ajankohtaista tietoa eri talouden osa-alueista, kuten säästämisestä, sijoittamisesta ja verotuksesta. Toiseksi yleisin tietolähde olivat omien vanhempien tarjoamat tiedot. Tämä tulos viittaa siihen, että perhesuhteet ja vanhemmilta saatu talouskasvatus ovat edelleen merkittävä tekijä nuorten taloudellisessa ajattelussa. Vaikka internetin rooli tiedonlähteenä on kasvanut, tutkimuksen mukaan vanhempien rooli talousneuvonnassa on edelleen tärkeää. Täytyy kuitenkin muistaa, että internetin tarjoama tieto voi olla kattavaa, mutta se ei aina ole kriittisesti arvioitua tai luotettavaa.

Ensiasunnon ostajien tietämyksessä havaittiin puutteita asuntolainoihin ja riskienhallintaan liittyvissä yksityiskohdissa, mikä on linjassa aiempien tutkimusten kuten Pihkasen (2012) ja Jaakkolan (2011), havaintojen kanssa, joissa nuorten talousosaamisen haasteet nousivat esille. Samalla tutkimus toi kuitenkin uutta näkökulmaa esimerkiksi siihen, että internet on nykypäivänä keskeisin tietolähde talouteen liittyvissä tiedonhankinnassa, kun taas aikaisemmissa tutkimuksissa omat vanhemmat ovat olleet keskeisin

tietolähde. Opinnäytetyön tulokset täydentävät aiempia tutkimuksia tuomalla esille, kuinka ensiasunnon ostajat painottavat säästämisen merkitystä ja hyödyntävät aktiivisesti valtion tukemia järjestelmiä, kuten ASP-tiliä. Tutkimuksessa havaitut puutteet lainojen ja riskienhallinnan käsitteiden ymmärtämisessä korostavat, että oppaaseen oli tärkeää sisällyttää sisältöä, joka käsittelee näitä aiheita.

LÄHDELUETTELO

Aalto, P. (2024). *Näin asuntokauppa käy vuonna 2024.* https://asunnot.oikotie.fi/artikkelit/haastattelut/nain-asuntokauppa-kay-vuonna-2024/

Aalto, T. (2014). *Kuinka suojautua riskeiltä asuntolainan ottajana?* [AMK-opinnäytetyö, Lahden ammattikorkeakoulu]. Theseus. https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201405239696

Aaltonen, M., & Honkanen, J. (2016). *Asuntovelalliset ovat hyötyneet matalasta korkotasosta*. https://www.eurojatalous.fi/fi/2016/artikkelit/asuntovelalliset-ovat-hyotyneet-matalasta-korkotasosta/

Finanssivalvonta. (2018). *Korot, marginaalit, lyhennystapa* https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/korot-marginaalit-lyhennystapa/

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta. (2023). *Miten korkosuojaus toimii annuiteettilainoissa?* https://www.fine.fi/ajankohtaista/2023/miten-korkosuojaus-toimii-annuiteettilainoissa.html

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta. (2024). *Mistä lainan korko muodostuu ja mikä on euribor?* https://www.fine.fi/ajankohtaista/2024/mista-lainan-korko-muodostuu-ja-mika-on-euribor-ota-tarkeimmat-termit-haltuun.html

Hallipelto, A. (2021). *Talousosaaminen 2020-luvulla.* Tietosanoma.

Jaakkola, T. (2011). *Nuorten taloustietämyksen lisääminen pankin ja koulun yhteistyön avulla* [AMK-opinnäytetyö, Turun ammattikorkeakoulu]. Theseus. https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2011112816078

Kasso, M. (2014a). *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen.* Talentum Media Oy.

Kasso, M. (2014b). *Kiinteistön kauppa ja omistaminen.* Talentum Media Oy.

Kiinteistövälitysalan Keskusliitto. (2024). *Elokuun 2024 asuntomarkkinakatsaus: Asuntomarkkinoiden käänne sai lisää vahvistusta- kauppamäärät ja hinnat kasvussa.* https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/elokuun-2024-asuntomarkkinakatsaus-asuntomarkkinoiden-kaanne-sai-lisaa-vahvistusta-kauppamaarat-ja-hinnat-kasvussa/

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. (2024). *Asuntolaina.* https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/asuntolaina/#lainan-lyhennystavat-ja-korot

Kontkanen, E. (2015). *Pankkitoiminnan käsikirja.* Hansaprint Oy.

Linnainmaa, L., & Palo, M. (2007). *Asunnonhankintaopas.* Gummerus Kirjapaino Oy.

Maanmittauslaitos. (2024). *Etsi kaupanvahvistaja.* https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-tai-muu-omistajanvaihdos/etsi-kaupanvahvistaja

Minilex. (2024). *Korkokatto.* https://www.minilex.fi/a/korkokatto

Nordea Bank Oyj. (2024a). *Omatakaus.* https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/omatakaus.html

Nordea Bank Oyj. (2024b). *Asuntolainan vakuudet.* https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html

Oikeusministeriö. (2023). *Suomalaisten talousosaamisessa parantamisen varaa.* https://oikeusministerio.fi/-/suomalaisten-talousosaamisessa-parantamisen-varaa

OP Ryhmä. (2023). *Mikä on korko ja mihin se liittyy?* https://www.op-media.fi/talous/mika-on-korko-ja-mihin-se-liittyy/

OP Ryhmä. (2024a). *Muuttuva annuiteetti ja muut lainan lyhennystavat.* https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/muuttuva-annuiteetti-ja-muut-lainan-lyhennystavat

OP Ryhmä. (2024b). *Lyhennysvapaa ja muut lainan muutokset.* https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lyhennysvapaa

OP Ryhmä. (2024c). *Luoton takaisinmaksuturva.* https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/henkilovakuutus/luoton-takaisinmaksuturva

OP Ryhmä. (2024d). *ASP-laina.* https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asp-laina

OP Ryhmä. (2024e). *Asuntolainalaskuri – laske asuntolainan kuukausierä.* https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lainalaskuri/asuntolainalaskuri-nain-lasket-asuntolainasi

Peura-Kapanen, L. (2005). *Kuluttajien rahatalouden hoito.* Kauppa- ja teollisuusministeriö.

Pihkanen, V. (2012). *Ensiasunnon ostajan kohtaaminen pankissa* [AMK-opinnäytetyö, Turun ammattikorkeakoulu]. Theseus. https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2012121219244

Rantala, K. (2009). *Asuntolainan takaisinmaksukyvyn riskien kartoitus: henkilöasiakkaan lainan takaisinmaksun riskit* [AMK-opinnäytetyö, Laurea-ammattikorkeakoulu]. Theseus. https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-200904061878

Rekonen, S. (2002). *Hyödyllinen asuntolainakirja.* Suomen rahatieto SRT.

SalkunRakentaja. (2016). *Myös osakkeet ja rahastot käyvät lainan vakuudeksi.* https://www.salkunrakentaja.fi/2016/10/myos-osakkeet-rahasto-kayvat-lainan-vakuudeksi/

Simola, U. (2015). *Kannattaisiko ostaa oma ensiasunto?* https://www.taloustaito.fi/koti/Kannattaisiko-ostaa-oma-ensiasunto/#831f34d4

Soininen, M. (1995). *Tieteellisen tutkimuksen perusteet.* Painosalama Oy.

Summarum. (2024). *Asuntolainan korko.* https://www.summarum.fi/asuntolaina/asuntolainojen-korot-nyt/

Tietoarkisto. (2021). *Kvantitatiivisen tutkimuksen verkkokäsikirja.* https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvanti/

Valtionkonttori. (i.a.). *ASP-säästäminen ja ASP-laina.* https://www.valtiokonttori.fi/kysymys/?p=asp-saastaminen-ja-asp-laina&post_id=333#miten-saan-asp-lainalle-tarkoitetun-korkotuen

Vertaaensin.fi. (i.a.). *Asuntolainojen lainaturvaehdot.* https://www.vertaaensin.fi

Verohallinto. (2024). *Varainsiirtovero.* https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/

LIITTEET

ENSIASUNNON OSTAJAN OPAS – ASUNTORAHOITUS

Tämän oppaan aiheena on ensiasunnon ostajan talousosaamisen parantaminen asuntorahoitukseen liittyen. Tässä oppaassa käydään läpi keskeisimpiä asioita asunto-osakeyhtiöistä ja kiinteistöstä, sekä asuntorahoitukseen liittyen kuten ASP-laina, lainan korot, lyhennystavat, vakuudet ja riskienhallinta.

Ensiasunnon ostaminen on yksi merkittävimmistä taloudellisista päätöksistä, jonka yksityishenkilö tekee elämänsä aikana. Siksi on olennaista, että ostaja arvioi tarkasti oman taloudellisen tilanteensa ennen asunnon hankintaa.

Asunto-osake

Suomalaisessa oikeusjärjestelmässä on kehittynyt erityinen tapa hallinnoida kiinteistöjä ja rakennuksia osakeyhtiömuodossa. Kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa kiinteistöjä ja niiden rakennuksia. Asunto-osakeyhtiö on kiinteistöosakeyhtiön erityinen alalaji, ja sen toiminta perustuu siihen, että yhtiön osakkeenomistajat saavat oikeuden hallita tiettyjä huoneistoja (Kasso, 2014).

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä ilmenee, mitä huoneistoja osakeryhmät oikeuttavat hallitsemaan. Asunto-osakkeen ostaminen tarkoittaa siis oikeuden saamista tietyn huoneiston hallintaan, ei itse huoneiston omistamista.

Asunto-osakkeen kauppa

Asunto-osakkeen ostaminen poikkeaa tavallisesta kiinteistökaupasta, koska kaupan kohteena eivät ole itse huoneistot, vaan osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa. Tämä tarkoittaa, että ostaja ei omista huoneistoa suoraan, vaan omistaa osakkeet, joiden kautta hän saa oikeuden hallita huoneistoa (Linnainmaa & Palo, 2007).

Esimerkiksi jos ostat osakkeet Asunto Oy Turun Pitkätie 5 -nimisestä yhtiöstä, kaupan kohteena ovat osakkeet, joiden numerot voivat olla vaikkapa 7100–7199. Yhtiö omistaa itse rakennuksen ja huoneistot, mutta osakkeenomistaja saa hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon.

Varainsiirtovero

Asunto-osakkeen ostamisesta on ilmoitettava Verohallinnolle ja maksettava varainsiirtovero. Varainsiirtovero on maksettava asunto-osakkeen kaupasta. Verohallinnon mukaan asunto-osakkeen varainsiirtovero on 1,5 %. Varainsiirtovero täytyy ilmoittaa ja maksaa oma-aloitteisesti.

Asunto-osakkeen numerointi

Asunto-osakkeet ovat numeroituja. Tämä tarkoittaa, että jokaisella osakkeella on oma yksilöllinen numero, joka vastaa tiettyä huoneistoa tai huoneistojen ryhmää. Tämä numerointi on tärkeää, koska se määrittää, mihin huoneistoon osakkeenomistaja saa hallintaoikeuden (Linnainmaa & Palo, 2007).

Kiinteistö

Kiinteistö omistaa maa-alueen, joka voi olla joko rakennettu tai rakentamaton. Kiinteistö voi sisältää rakennuksia ja muita rakennelmia tai olla ilman niitä. Määritelmän mukaan kiinteistö muodostuu maa-alueesta sekä sillä sijaitsevasta rakennuksesta, jotka kuuluvat samalle omistajalle. Jos rakennus on vuokrattu maapohjan omistajalta, silloin rakennus ei kuulu kiinteistön osaksi, koska omistusoikeus ei ole yhdistetty maapohjaan (Kasso, 2014).

Kiinteistön luovutus vahvistetaan kaupanvahvistuksessa kaikkien luovutuskirjan allekirjoittajien läsnä ollessa (Maanmittauslaitos, 2024). Mikäli kaupanvahvistus puuttuu, luovutusta ei pidetä pätevänä, eikä ostaja voi saada kiinteistöön lainhuutoa. Vahvistuksen voi tehdä ainoastaan kaupanvahvistaja.

Kiinteistön kaupankäynnin asiakirjat

Ennen kuin kiinteistön kauppakirja voidaan laatia, on tärkeää hankkia tarvittavat asiakirjat ja selvitykset (Linnainmaa & Palo, 2007). Näihin asiakirjoihin kuuluu muun muassa:

- Lainhuutotodistus: Selvittää, kuka on kiinteistön omistaja
- Rasitustodistus: Sisältää tiedot kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja erityisistä oikeuksista
- Kiinteistörekisteriote: Näyttää kiinteistön rekisteritiedot
- Kartta: Tuo esiin kiinteistön sijainnin ja rajat
- Rakennuslupa-asiakirjat: Selvittävät rakennusoikeuden ja mahdolliset rajoitukset
- Kiinteistön liittymäsopimukset: Esimerkiksi vesijohto- tai sähkösopimukset

- Tieto alueen kaavoituksesta: Onko alueelle suunniteltu rakentamista tai muita muutoksia

Verovelvoitteet ja varainsiirtovero

Kiinteistön ostamisesta on ilmoitettava Verohallinnolle ja maksettava varainsiirtovero. Varainsiirtovero on maksettava kiinteistön kaupasta. Verohallinnon mukaan kiinteistön varainsiirtovero on 3 %. Varainsiirtovero on ilmoitettava ja maksettava oma-aloitteisesti.

Asuntolainan hakeminen

Asuntolainan hakuprosessi nykypäivänä on muuttunut yhä digitaalisemmaksi ja joustavammaksi, mahdollistaen lainahakemuksen teon verkossa. Asuntolainan hakuprosessi voi alkaa esimerkiksi asuntolainalaskurin käytöstä, jossa hakija syöttää tietoja kuten asunnon arvioidun hinnan, omarahoitusosuuden ja toivotun laina-ajan. Asuntolainalaskuri näyttää suuntaa antavasti, millaisia kuukausieriä ja kokonaiskustannuksia hakijan tulee odottaa. Asuntolainalaskureita löytyy usealta pankilta, esimerkiksi Nordealta, POP Pankilta, S-Pankilta ja Osuuspankilta.

Asuntolainahakemuksen jättämistä varten tulee tunnistautua verkkopankkitunnuksilla, jonka jälkeen hakija täyttää lomakkeen. Tässä esimerkissä on käytetty Osuuspankkia. Lomakkeessa kysytään muun muassa seuraavat tiedot:

- Hakijan tulot ja menot: Hakijan kuukausittaiset nettotulot, mahdolliset muut lainat, asumismenot ja muut sitoumukset

- Omarahoitusosuus: Hakijan säästöt tai muu omaisuus, joka toimii osana lainan vakuuksia

- Haluttu laina-aika ja korkotyyppi: Hakija voi valita haluaako sidota lainansa esimerkiksi 12 kuukauden Euribor-korkoon tai kiinteään korkoon

Kun hakemus on jätetty, pankki tekee lainapäätöksen, jossa otetaan huomioon hakijan luottotiedot, taloudellinen tilanne sekä asunnon arvo suhteessa lainan määrään. Lainapäätökseen vaikuttavat myös tarjottavat vakuudet. Pankki hyväksyy ensisijaisena vakuutena ostettavan asunnon, mutta voi vaatia lisävakuuksia, kuten valtiontakauksen tai toisen kiinteistön.

Positiivisen lainapäätöksen jälkeen hakija voi sopia tapaamisen pankin edustajan kanssa, jossa tarkennetaan lainan ehdot, kuten maksuaikataulu ja mahdolliset lyhennysvapaiden käyttö. Lopullinen lainasopimus tehdään yleensä sähköisesti, mikä tekee koko prosessista nopean ja tehokkaan.

ASP-laina

ASP-lainan tavoitteena on tukea nuorten asunnon ostoa (Linnainmaa & Palo, 2007). Järjestelmään voivat liittyä 18–44-vuotiaat henkilöt, jotka haluavat ostaa ensimmäisen asuntonsa. Järjestelmään liittyminen edellyttää, että säästäjä avaa ASP-tilin, johon tulee tallettaa rahaa tietyn ajan kuluessa ennen lainan saantia.

Säästötavoite ja talletukset

ASP-tilille on säästettävä vähintään 10 % asunnon hinnasta ennen lainan hakemista. Talletuksia pitää tehdä vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä (Linnainmaa & Palo, 2007). Talletusmäärä vaihtelee vuosittain ja on 150–2050 euroa. ASP-tilin talletuksille maksetaan verotonta korkoa, ja lisäksi säästäjä voi saada lisäkorkoa, joka voi olla jopa 4 % ensimmäisen viiden vuoden aikana, mikäli säästötavoite saavutetaan ja lainan nostaminen tapahtuu.

ASP-lainan edulliset ehdot

ASP-lainassa on edulliset ehdot, sillä sen korko on valtion tukema. Valtio maksaa korkotukea ensimmäisten 10 vuoden ajan lainan nostamisesta (Valtionkonttori, i.a.). Korkotukea maksetaan silloin, kun lainan korko ylittää 3,8 prosentin rajan. Tuen suuruus on 70 prosenttia tästä ylimenevästä osuudesta. Tämä tekee ASP-lainasta erityisen edullisen verrattuna perinteisiin lainoihin.

Valtiontakaus

ASP-lainaan liittyy myös maksuton valtiontakaus, joka voi kattaa jopa 25 % lainan määrästä (Valtionkonttori, i.a.). Tämä antaa asunnon ostajalle turvallisuuden tunnetta ja mahdollistaa lainan saamisen paremmin edullisin ehdoin.

Lainan korko

Korko on rahassa mitattuna hinta, jonka lainanottaja maksaa lainan myöntäjälle lainan käyttämisestä. Toisin sanoen, lainan korko on se lisämaksu, joka liittyy lainan ottamiseen ja joka maksetaan lainan takaisinmaksun yhteydessä (FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, 2024).

Euriborkorot

Yksi yleisimmistä markkinakoroista on euribor, joka on euroalueen markkinakorko (Linnainmaa & Palo, 2007). Euriborkorot ovat päivittäin vaihtuvia korkoja, ja niitä on eri pituisia, yhdestä viikosta aina kahteentoista kuukauteen asti. 12 kuukauden euribor on yleisin asuntolainojen korko, ja se määräytyy aina 12 kuukauden ajaksi. Korkojakson lopussa korko tarkistetaan ja se määräytyy silloin voimassa olevan euriborin mukaan.

Prime-korko

On olemassa myös prime-korkoja, jotka määräytyvät osittain hallinnollisesti (Hallipelto, 2021). Prime-korot ovat pankkien omia viitekorkoja, ja ne voivat vaihdella pankista toiseen. Prime-korko määräytyy pankin hallinnollisella päätöksellä, mutta sen tasoon vaikuttavat muun muassa markkinakorot, talletusten ja luottojen kysyntä ja tarjonta, inflaatio-odotukset sekä yleinen taloudellinen tilanne ja tulevaisuuden näkymät. Prime-koron muutoksesta ilmoitetaan yleensä kaksi viikkoa etukäteen. Esimerkiksi Nordea prime ja OP-Prime ovat pankkikohtaisia prime-korkoja, jotka seuraavat markkinakorkojen kehitystä (Linnainmaa & Palo, 2007).

Kiinteä korko

Lainanottaja ja pankki voivat sopia kiinteäkorkoisesta lainasta. Toisin sanoen lainan korko ei muutu, vaan pysyy ennallaan koko laina-ajan, mikä tuo lainan ottajalle ennakoitavuutta ja varmuutta maksuihin (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2024). Kiinteä korko voi olla erityisesti houkutteleva, kun korkojen nousu on odotettavissa. Kiinteäkorkoiset lainat eivät ole olleet kovin yleisiä asuntolainoissa, mutta pitkien asuntolainojen yleistyessä niitä on alettu tarjota enemmän (Linnainmaa & Palo, 2007).

Lainan lyhennystavat

Lainan lyhennys tarkoittaa lainan pääoman takaisinmaksua sovitun aikataulun mukaan. Tämä takaisinmaksu voi tapahtua useilla eri tavoilla riippuen lainan tyypistä ja sovituista ehdoista.

Annuiteettilaina

Annuiteettilainassa kuukausierät ovat aina samansuuruiset koko laina-ajan (Linnainmaa & Palo, 2007). Tämä tarkoittaa, että jokaisessa maksuerässä maksetaan sekä lainan lyhennys että korko. Koska lainan alkuperäinen pääoma ei vähene yhtä nopeasti kuin tasalyhenteisissä lainoissa, lainan korkokulut voivat olla suuremmat alkuvaiheessa. Annuiteettilainan etu on, että kuukausierät ovat tasaiset, jolloin lainan maksaminen on ennakoitavaa ja helposti budjetoitavaa. Kuitenkin, jos lainan korko nousee laina-ajan aikana, myös kuukausierät voivat kasvaa tai laina-aika voi pidentyä, riippuen pankin käytännöistä. Tämän vuoksi on tärkeää selvittää etukäteen, miten korkojen nousu vaikuttaa lainan takaisinmaksuunsa.

Tasalyhenteinen laina

Tasalyhenteisessä lainassa sovitaan, kuinka suuri osa lainasta lyhennetään joka kuukausi (Linnainmaa & Palo, 2007). Tämän summan lisäksi velallinen maksaa lainan korot. Tasalyhenteinen laina on pitkällä aikavälillä edullisin, sillä lainan pääoma vähenee nopeasti, mikä puolestaan pienentää maksettavaa korkokustannusta ajan mittaan. Kuitenkin tasalyhenteisen lainan alkuvaiheessa kuukausierät voivat olla melko raskaita, koska pääoman lyhennys on suurempi kuin annuiteettilainassa. Tämän vuoksi monet laina-asiakkaat valitsevat aluksi annuiteettilainan, joka on kevyempi maksaa alkuvaiheessa.

Kiinteä tasaerä

Kiinteässä tasaerälainassa maksuerät ovat samansuuruiset koko laina-ajan (Finanssivalvonta, 2018). Maksuerä sisältää sekä lainapääoman lyhennyksen että korkokulut. Vaikka viitekorot (esim. euribor) voivat muuttua laina-ajan aikana, maksuerä pysyy muuttumattomana. Kuitenkin korkojen muutokset voivat vaikuttaa laina-aikaan, sillä jos korko nousee, laina voi pitkittyä. Kiinteä tasaerä laina tuo ennakoitavuutta ja vakauden lainan takaisinmaksuun, koska kuukausierät eivät muutu, vaikka korkotaso vaihtelee.

Vakuudet

Vakuus on pankille annettu turva lainan maksamisesta. Vakuutena voi olla esimerkiksi ostamasi asunto, arvopapereita tai muita omaisuuseriä. Yleensä vakuuden arvo määritetään prosenttiosuutena sen markkina-arvosta. Esimerkiksi asuntolainassa vakuusarvo on tyypillisesti noin 70 % asunnon käyvästä hinnasta. Mikäli asunnon vakuusarvo ei riitä kattamaan lainan määrää, tarvitaan lisävakuuksia.

Asunto vakuutena

Usein ostettava asunto toimii ensisijaisena vakuutena. Pankki määrittää asunnon vakuusarvon, joka on tyypillisesti 70–75 % asunnon markkinahinnasta. Tämä tarkoittaa, että lopulle osuudelle saatetaan tarvita lisävakuuksia.

Pankkitakaus

Pankkitakaus on pankin antama takaus, jossa pankki sitoutuu takaajana vastaamaan asiakkaansa puolesta velkojan hyväksi. Pankkitakaus osoittaa usein, että lainanottajalla on toimiva pankkisuhde, mikä voi lisätä hänen luotettavuuttaan lainanantajan silmissä (Kontkanen, 2015).

Esimerkki Nordean OmaTakauksesta:

Jos hankit 100 000 euron hintaisen asunnon ja sinulla on 10 000 euroa omaa pääomaa, tarvitset lainaa 90 000 euroa. Asunnon vakuusarvo riittää kattamaan 75 000 euroa lainasta, minkä vuoksi tarvitset OmaTakauksen 15 000 euron osuudelle. Tämän takauksen kustannus on 720 euroa.

Valtiontakaus

Valtiontakauksen ehdot ovat seuraavat:

- Valtiontakaus kattaa enintään 20 % koko lainan summasta
- Takaussumma voi olla enintään 25 250 euroa
- Valtiontakauksen voi saada, jos lainaa on otettu enintään 85 % asunnon hankinta-hinnasta
- Laina-aika voi olla enintään 25 vuotta

Valtiontakaus tarjoaa lisäturvaa ilman, että lainanottajan tarvitsee hankkia muita vakuuksia (Linnainmaa & Palo, 2007).

Arvopaperit

Arvopapereita, kuten osakkeita tai rahastosäästöjä voidaan käyttää vakuutena (Nordea Bank Oyj, 2024).

- Noteeratut osakkeet ja joukkovelkakirjalainat ovat yleisimpiä vakuuskelpoisia arvopapereita
- Rahastojen vakuusarvo on yleensä korkeampi kuin suorien osakesijoitusten
- Pankit arvioivat yksittäisen sijoituskohteen markkina-arvon ja määrittävät vakuus-arvon prosenttiosuutena tästä arvosta (Kontkanen, 2015)

Riskienhallinta

Asuntolaina on yksi elämän suurimmista taloudellisista sitoumuksista, joten sen ottamiseen liittyvät riskit ovat tärkeää ymmärtää ja hallita. Hyvä riskienhallinta auttaa välttämään taloudellisia ongelmia ja ylläpitämään vakaata taloutta myös yllättävissä tilanteissa.

Lainan oikea määrä

Varmista, että lainasumma on suhteutettu taloudelliseen tilanteeseesi. Ota lainaa vain sen verran, mitä pystyt maksamaan takaisin myös taloudellisesti haastavina aikoina, kuten työttömyyden, sairauden tai korkojen nousun aikana. Laadi realistinen budjetti, jossa otetaan huomioon kaikki tulosi ja menosi, sekä lainan kuukausierät. Muista huomioida myös mahdolliset korkomuutokset.

Korkokatto

Korkokatto on pankin tarjoama palvelu, joka asettaa lainalle ennalta sovitun korkokaton (Minilex, 2024). Se toimii eräänlaisena vakuutuksena korkojen nousua vastaan:

- Jos yleinen korkotaso nousee, korkokatto estää korkoa nousemasta yli sovitun rajan
- Korkokatto maksaa lisämaksun, mutta tuo varmuutta kuukausierien suuruuteen

Korkokattoa kannattaa harkita etenkin, jos korkomarkkinoiden tulevaisuus on epävarma.

Pidä puskuria säästöissä

Suositus on pitää säästötilillä rahaa yllättävien kulujen kattamiseen, joita voi esimerkiksi olla:

- Asunnon korjauskustannukset
- Tulojen tilapäisen menetyksen, esimerkiksi työttömyys

Lainaturvavakuutus

Monet pankit tarjoavat vakuutuksia, joilla lainan takaisinmaksu voidaan turvata elämänmuutosten varalta (Aalto, 2014). Näitä vakuutuksia kutsutaan usein lainaturvavakuutuksiksi. Ne kattavat tyypillisesti tilanteita, kuten:

- Työttömyys
- Tapaturma tai vakava sairaus
- Puolison kuolema

Lainaturvavakuutus voi tuoda mielenrauhaa, mutta tarkista aina vakuutuksen ehdot, kattavuus ja kustannukset ennen päätöksen tekemistä.