

Emmi Tuomi

ASP-JÄRJESTELMÄN HYÖDYLLISYYS NUORELLE
ENSIASUNNONOSTAJALLE

Liiketalouden koulutusohjelma
2017

ASP-JÄRJESTELMÄN HYÖDYLLISYYS NUORELLE ENSIASUNNON OSTAJALLE

Tuomi, Emmi
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Tammikuu 2017
Ohjaaja: Jullenmaa, Marja-Liisa
Sivumäärä: 55
Liitteitä: 2

Asiasanat: asuntolainat, ASP-järjestelmä, ASP-tili, säästötilit, ensiasunnonostajat

Opinnäytetyön aiheena oli ASP-järjestelmän kannattavuus ensiasunnon ostajalle. Tarkoituksena oli tutkia miten tietoisia nuoret ovat ASP-järjestelmästä ja erityisesti ASP-tilistä sekä mistä nuoret ovat tietoa näistä saaneet ja mistä toivoisivat saavansa. Lisäksi opinnäytetyössä tehtiin vertailulaskelmat, joissa verrattiin ASP-tilin kannattavuutta säästötiliin ja määräaikaistileihin. Laskelmissa vertailtiin myös ASP-lainan edullisuutta tavalliseen asuntolainaan verrattuna.

Oma Säästöpankki Oyj:n Kankaanpään konttori toimi työn toimeksiantajana. Selvitys nuorten ASP-tilitietoisuudesta oli nyt ajankohtaista, koska heinäkuun ensimmäisenä päivänä 2016 asuntoluottolakiin tuli muutos, jonka mukaan luotonhakija tarvitsee kymmenen prosenttia asunnonkauppahinnasta omaa rahaa, jotta asuntoluotto voidaan myöntää. Selvitys oli tärkeää tehdä, jotta pankissa osataan kertoa ASP-järjestelmästä riittävästi. Opinnäytetyössä käytettiin kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusmenetelmää. Tutkimus toteutettiin jakamalla sähköinen kyselylomake Oma Säästöpankin Facebook-sivuilla.

Laskelmissa selvisi, että ASP-järjestelmästä on hyötyä nuorille ensiasunnonostajille. ASP-tilistä saa korkoja huomattavasti enemmän kuin säästötilistä ja määräaikaistilistä samalla säästöajalla ja samalla säästösummalla laskettuna. Tavallisessa asuntolainassa korkoja joutuu kokonaisuudessaan maksamaan enemmän kuin ASP-lainassa, samalla laina-ajalla ja lainamäärällä laskettuna.

Tällä hetkellä nuorten ASP-järjestelmä tietoisuudessa on jonkin verran puutteita. Tutkimuksessa selvisi, että nuoret toivoisivat saavansa tietoa pankissa käydessään, koulussa pankin henkilökunnalta sekä Facebook sivuilta sekä muilta nettisivustoilta. Nuoret myös toivoivat, että pankissa järjestettäisiin nuorille infotilaisuuksia liittyen ASP-järjestelmään.

THE USEFULNESS OF ASP SYSTEM FOR YOUNG FIRST-TIME HOME BUYER

Tuomi, Emmi

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

January 2017

Supervisor: Julleenmaa, Marja-Liisa

Number of pages: 55

Appendices: 2

Keywords: mortgage, ASP system, ASP account, first-time home buyer, savings account

The subject of this thesis was to explore the profitability of ASP system for a first-time home buyer. The purpose was to explore how aware young people are of the ASP system and especially ASP account and where they have got the information from regarding ASP and where they would want to get the information from. In addition, calculations were made in this thesis about the profitability of ASP account compared with savings account and fixed-term accounts. There is also a calculation of ASP loans affordability compared with an ordinary mortgage.

This thesis was assigned by Oma Säästöpankki Oyj's office in Kankaanpää. A study of young peoples' awareness of ASP account was current now, because on the 1st of July 2016 a change was made concerning the laws about mortgages. Now a person applying a mortgage needs ten percent (10 %) of the purchase price in their own personal savings to get granted the mortgage from the bank. This study was important to do so the employees in the bank can spread enough knowledge to customers about the ASP system. Quantitative method was used in this thesis. The survey was executed by distributing an electronic questionnaire in the Facebook page of Oma Säästöpankki.

It came out in the calculations that the ASP system is very valuable to young first-time home buyers. You get a notably bigger interest from the ASP account than in a savings account or a fixed-term account calculated with the same saving time and saving amount. In an ordinary mortgage, you have to pay more interest in its entirety than in an ASP loan, calculated with the same loan time and amount of loan.

At this time, there is some lack of knowledge about the ASP system among young people. In this research, it came out that young people would like to be told about the ASP system when they go to the bank, at school from the bank's employees and from their Facebook page or other websites. Young people also wished that there would be info sessions about the ASP system in the bank especially for them.

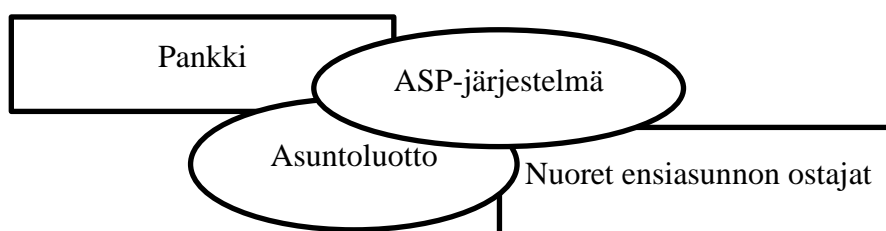
SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	ASUNTOLUOTTO.....	8
2.1	Asuntoluottolaki ja 1.7.2016 voimaan astuneet lakimuutokset	8
2.2	Asuntoluoton korot ja kulut	9
2.2.1	Korko	9
2.2.2	Muut kulut	10
2.2.3	Todellinen vuosikorko.....	11
2.3	Asuntoluoton korkojen vähennyskelpoisuus verotuksessa.....	11
2.4	Stressitesti	12
2.5	Vakuudet asuntoluotossa	13
2.5.1	Reaalivakuudet	13
2.5.2	Henkilövakuudet.....	14
2.6	Asuntoluoton luottosuhde	16
2.7	Asuntoluoton lyhennystavat.....	18
2.8	Asuntoluottolain muutosten vaikutus ensiasunnon ostajiin.....	20
3	ASUNTOSÄÄSTÖPALKKIOJÄRJESTELMÄ.....	21
3.1	ASP-järjestelmän säädökset.....	21
3.2	ASP-järjestelmän historiaa.....	23
3.3	Asuntosäästöpalkkiotili.....	23
3.3.1	ASP-tilin toiminta käytännössä	24
3.3.2	ASP-tilin korko ja lisäkorko.....	25
3.4	ASP-laki ja laissa 1.7. 2016 tulleet muutokset	25
3.5	ASP-laina	26
3.5.1	Valtion takaus	26
3.5.2	Korkotukilaina ja lisälaina.....	27
4	MUITA SÄÄSTÄMISVAIHTOEHTOJA.....	28
4.1	Säästötalletustili	28
4.2	Määräaikaistilit	28
4.3	Muut kuin tilisäästämismuutokset	29
5	ASP-TILIN JA -LAINAN KANNATTAVUUSLASKENTA.....	30
5.1	Tutkimusmenetelmä.....	30
5.2	Asp-tilin vertailu tavalliseen säästötalletustiliin sekä vuoden määräaikaistiliin.....	30
5.3	Asp-lainan vertailu tavalliseen asuntolainaan.....	33

5.4	ASP-järjestelmän edullisuus	36
6	ASP-JÄRJESTELMÄ NUORTEN TIETOON.....	38
6.1	Tutkimusmenetelmät.....	38
6.2	Tutkimukseen vastanneiden taustatietoja	39
6.3	Nuorten tietoisuus ASP-järjestelmästä	42
6.4	Pankin toimet edistämään nuorten ASP-tili kiinnostusta.....	47
7	POHDINTA.....	51
7.1	Johtopäätökset tutkimuksista	51
7.2	Tutkimuksen luotettavuus	52
	LÄHTEET	54
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Elämän aikana tehtävistä hankinnoista suurimpana on yleensä oman asunnon hankinta. Monille oman asunnon ostaminen on tärkeää jossain elämän vaiheessa. Vain harvalla on kuitenkaan varaa ostaa asuntoa ilman lainarahoitusta. Lainsäädäntöön on tehty muutoksia, jotka vaikeuttavat yksityishenkilöiden asuntoluoton saamista. 1.7.2016 voimaan astui asuntoluottolain lakimuutos, ja nyt asuntoluottoa haettaessa hakijalla pitää olla 10 prosenttia asunnon kauppahinnasta omaa rahaa, jotta luotto voidaan myöntää. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä, myöhemmin ASP-järjestelmä, on luotu helpottamaan nuorten ensiasunnon ostajien asuntoluoton saantia. Opinnäytetyössä selvitetäänkin ASP-järjestelmän hyödyllisyyttä nuorelle ensiasunnonostajalle. Työssä selvitetään miten tietoisia nuoret ovat ASP-järjestelmästä ja lakimuutoksista sekä mikä nuoret saisi kiinnostumaan ASP-tilistä. Selvitys on nyt ajankohtaista, koska viimeksi voimaan tulleet asuntoluottolainmuutokset sekä muutokset ASP-järjestelmälaissa ovat astuneet voimaan vasta vähänaikaa sitten. Lakimuutoksien myötä on tärkeää saada nuoret tietoisiksi ASP-säästö vaihtoehdosta, jotta he voivat ajoissa aloittaa säästämisen omaa asuntoaan varten. Työssä otetaan huomioon sekä pankin, että nuorten näkökulma, sillä pankit tarvitsevat uusia luotonottajia myös tulevaisuudessa ja nuoret tarvitsevat asuntoluoton hankkiessaan omaa asuntoa. Seuraavalla kuviolla selvennetään näkökulmien yhteyksiä toisiinsa.



Kuvio 1. Viitekehys

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Oma Säästöpankki Oyj Kankaanpään konttori. Työn tavoitteena on selvittää miten pankki saa nuoret avaamaan ASP-tilin. Jotta se saadaan selville, on selvitettävä nuorten tietoisuus ASP-järjestelmästä, ASP-järjestelmän hyödyllisyys nuorelle ensiasunnon ostajalle, saavatko nuoret tarpeeksi tietoa, mistä he tietoa saavat sekä mikä nuoret saisi avaamaan tilin. Nuorten tietoisuus

ASP-järjestelmästä sekä tiedon riittävyys ja se, mistä tietoa halutaan saada, selvitetään tekemällä kyselytutkimus. Kyselytutkimuksessa ensisijaisena tavoitteena on etsiä vastaus kysymykseen: mitä pankki voisi tehdä, jotta saisi nuoret avaamaan ASP-tilin. Lisäksi työssä laaditaan laskelmat, joilla selvitetään ASP-järjestelmän hyödyllisyyttä. Laskelmissa verrataan ASP-tiliä muihin säästämisratkaisuihin ja ASP-lainaa tavalliseen asuntolainaan. Laskelmista tehdään juliste, joka voidaan laittaa pankissa esille, jotta säästämisvaihtoehtoja harkitseva nuori näkee konkreettisesti, paljonko kannattavampi ASP-tili on muihin säästötileihin verrattuna ja paljonko edullisempi asp-laina on kuin tavallinen asuntolaina. Työ auttaa pankkia hankkimaan uusia ASP-säästäjiä ja sitä kautta mahdollistaa asuntolainojen oton myös tulevaisuudessa.

2 ASUNTOLUOTTO

Asuntoluotolla tarkoitetaan velkaa, joka otetaan, jotta voidaan hankkia tai peruskorjata vakituinen asunto tai rakentaa kokonaan uusi asunto. Vakituksella asunnolla tarkoitetaan asuntoa, jota velallinen tai hänen perheensä käyttää vakituksena asuntona eli kotina. Vakituiseksi asunnoksi ei lasketa vapaa-ajanasuntoa, kuten kesämökkiä. Velka luetaan asuntovelaksi myös silloin, kun se on otettu asumisoikeus- ja osaomistusasunnonhankintaan, mikäli asumisoikeusasuntoa tai osaomistusasuntoa käytetään vakituksena asuntona. (Räbinä & Myllymäki 2016, 347-348.)

Asuntoluoton voi saada kuka tahansa, kunhan hakijan tulotaso on riittävän korkea, jotta lainaa on mahdollista lyhentää ja maksaa siitä aiheutuvat korot ja muut kulut. Luotonhakijan luottotiedot on oltava kunnossa, jotta asuntoluotto voidaan myöntää. Asuntoluottoa haettaessa vakituinen työsuhde ei ole välttämätön, jos riittävä maksukykyisyys voidaan muuten osoittaa. (Asuntolaina.org www-sivut 2016.)

2.1 Asuntoluottolaki ja 1.7.2016 voimaan astuneet lakimuutokset

1.7.2016 asuntoluottolakiin tuli muutoksia. Yksi muutoksista oli luottoihin asetettu lainakatto. Lainakatolla tarkoitetaan sitä, että myönnettävän luoton määrä suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä, on korkeintaan 90 prosenttia. Laissa on myös tämän lakimuutoksen myötä pykälä, jonka mukaan lainaa haettaessa pankin tulee laskea luottosuhde. Luottosuhde voi olla korkeintaan 90 prosenttia, eli lainakaton verran. Luottosuhteesta kerrotaan tarkemmin luvussa 2.6. Lakimuutoksen jälkeen lainanhakijoilta vaaditaan asunnon kauppahinnasta 10 prosenttia omaa rahaa, eli luotonantaja voi myöntää luottoa 90 prosenttia kauppahinnasta. Ensiasunnon ostajilla tästä säännöstä voidaan kuitenkin lain mukaan poiketa. Ensiasunnon ostajan omarahoitusosuudeksi riittää viisi prosenttia asunnon kauppahinnasta. (Finlexin www-sivut 2016.)

2.2 Asuntoluoton korot ja kulut

Pankista otettavasta asuntoluotosta on aina maksettava korko. Korko on rahan hinta. Se on korvaus, jonka velallinen maksaa käyttöönsä saamastaan vieraasta pääomasta (Tuhkanen 2006, 9). Asuntoluoton korkoon vaikuttaa se, mitä viitekorkoa käytetään sekä lainamarginaali, joka on asiakaskohtainen. Jokaisen asuntoluoton korkotaso määritellään erikseen ja siihen vaikuttaa muuan muassa asiakkaan maksukyky, lainalle asetettavat vakuudet sekä rahoitettava kohde. (Kontkanen 2016, 160.) Lisäksi jokaisesta lainasta menee myös muita kuluja, joita käsitellään luvussa 2.2.2.

2.2.1 Korko

Korkoja on erilaisia. Niitä ovat kiinteä korko, vaihtuvat korot, jotka määritellään korkokausittain aina erikseen, rahamarkkinakorot, jotka ovat usein vaihtuvia korkoja. Prime-korko on pankkikohtainen viitekorko, joka seuraa viiveellä rahamarkkinakorkoja. Lisäksi erilaisia korkoja ovat peruskorko ja viivästyskorko. (Tuhkanen 2006, 37.)

Kiinteäkorko pysyy samana koko luoton juoksuajan. Kiinteäkorkoa noteerataan euroalueella 30 vuoteen asti. Suomessa tarjotaan todella harvoin yli kymmenen vuoden pituisia kiinteäkoron jaksoja. Suomessa yleisemmin asuntolainoihin tarjotut kiinteäkoron jaksot ovat pituudeltaan kolmesta viiteen vuotta. Tämän ajanjakson jälkeen vahvistetaan uusi korko silloisen markkinatilanteen ja rahalaitoksen rahoituskustannusten tai vahvistetun viitekoron perusteella. (Tuhkanen 2006, 37.)

Vaihtuvista koroista yleisin on euribor-korko. Sitä käytetään asuntoluotoissa useimmiten. Asuntoluotoissa käytetään useimmiten korkoa euribor plus marginaalikorko. Toinen asuntoluotoissa käytettävä korko on pankin oma prime-korko. Euribor (Euro Inter Bank Offered Rate) on euroalueen yhteinen ja yleinen vaihtuvan koron korkoperuste. Erään määritelmän mukaan euribor on ensiluokkaisten pankkien antolainauskorko toisille ensiluokkaisille pankeille euroalueen pankkien välisillä markkinoilla.

Asuntoluottoihin euribor-korosta on valittavana kahdentoista, kuuden tai kolmen kuukauden euribor-korko. 12-kuukauden euribor-korossa koron vaihtelevuus ei vaikuta niin nopeasti kuin lyhyemmän ajan koroissa. (Andersson & Tuhkanen 2004, 158.)

Kotimainen prime-korko on kunkin pankin oma hallinnollinen korko. Jokainen pankki vahvistaa itse prime-koron, joka seuraa markkinakorkojen muutoksia. Sitä päätettäessä otetaan huomioon talouden kokonaistilanne. Pankkien prime-korot voivat vaihdella jonkin verran toisistaan. (Andersson & Tuhkanen 2004, 159-160.)

Peruskorkoa ei ole käytetty enää vuosiin pankkien otto- ja antolainauksessa. Nykyään asuntoluottoon ei voi saada peruskorkoa, mutta peruskorko on käytössä edelleen hallinnollisena korkona. Peruskorko lasketaan markkina-arvon perusteella. (Tuhkanen 2006, 47.) Viivästyskorko on viitekorko lisättyinä korkolainmukaisella prosenttiyksiköllä. Viivästyskorko on lakisääteinen ja se perustuu Suomen Pankin ilmoittamaan viivästyskoron määrittämiseen käytettävään viitekorkoon. Viivästyskorkoa ei käytetä asuntoluoton takaisinmaksun korkona, vaan viivästyskorko maksetaan, mikäli luoton lyhennyserä maksetaan myöhässä. (Tuhkanen 2006, 51.)

2.2.2 Muut kulut

Samoin kuin korot, myös asuntoluoton muut kulut vaihtelevat eri rahoituslaitoksissa. Nämä kulut koostuvat muista rahoittajan perimistä palkkioista ja maksuista. Pankit ottavat tavallisesti muutamasta eurosta kymmeneen euroon erilaisista tapahtumista, ilmoituksista ja muutoksista aiheutuvista toimenpiteistä. Joka kuukausi pankki saattaa ottaa muutaman euron esimerkiksi lainanhoitokuluina. Yleisin palkkio on lainannoston yhteydessä perittävä järjestelypalkkio (toimitusmaksu). Sen suuruus vaihtelee pankeittain ja riippuu nostettavan luoton määrästä. (Tuhkanen 2006, 265.)

Lainan takaisinmaksusuunnitelmaa on mahdollista muuttaa ja siitä pankki yleensä ottaa maksun, joka myös kuuluu luoton kuluihin. Mikäli lainanlyhennyksen jättää hoitamatta eräpäivään mennessä, lisätään siihen viivästyskorko, josta on kerrottu luvussa 2.2.1. (Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeet 2016.)

2.2.3 Todellinen vuosikorko

Todellinen vuosikorko muodostuu vasta, kun koron lisäksi otetaan huomioon kaikki muutkin luotosta aiheutuneet kustannukset. Todellinen vuosikorko kertoo luotosta aiheutuvat kokonaiskustannukset vuotuisena prosenttilukuna. Luottoja myöntävien tahojen (pankkien) on ilmoitettava velkaa hakevalle, mikä velan todelliseksi vuosikorkoksi muodostuu. Jokainen luottoja myöntävä taho käyttää todellisen vuosikoron laskennassa samaa EU:n direktiivin mukaista todellisen vuosikoron laskentakaavaa. Tässä kaavassa on otettu huomioon kaikki luottokustannukset sekä luottoaika. Todellisen vuosikoron avulla voidaan vertailla eri lainatarjouksia. (Saaranen, Kolttola & Pösö 2014, 240, 260.)

2.3 Asuntoluoton korkojen vähennyskelpoisuus verotuksessa

Asuntoluoton korot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa, kun velka on luotonottajan tai hänen perheensä vakituisen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen. Asunto voi olla osaomistusasunto, asuinhuoneisto tai omakotitalo. Kuitenkin, jos velka on otettu asunnon maalaukseen, tapetointiin tai sellaisten keittiökalusteiden hankintaan, jotka vastaavat aikaisempien kalusteiden tasoa tai muuhun vuosikorjaukseen, velan korkoja ei voi vähentää. Lisäksi vain oman velan korot ovat vähennyskelpoisia. Esimerkiksi yhtiövastikkeen yhteydessä maksettavan yhtiölainan korot eivät ole vähennyskelpoisia verotuksessa. Mikäli yhtiölaina maksetaan pois itse ottamalla lainalla, tällöin lainan korot saa vähentää. (Tuhkanen 2006, 334-335.)

Vähennyskelpoiset korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista. Jos velallisella on vähemmän pääomatuloja kuin vähennettäviä korkoja tai pääomatuloja ei ole ollenkaan, syntyy alijäämä. Alijäämässä otetaan huomioon tietty prosenttiosuus (joka on vaihdellut vuosittain) koroista. Alijäämästä 30 prosenttia luetaan alijäämähyvitykseksi ja tämä osa vähennetään velallisen ansiotulojen veroista. (Kontkanen 2016, 159-160.)

Vuoteen 2011 asti asuntovelan korot olivat täysimääräisesti vähennyskelpoisia. Kyseisen vuoden jälkeen vähennyskelpoinen osa on pienentynyt vuosittain. Pienentyminen on ollut vuosittain seuraavanlainen:

- 2012: 85 prosenttia koroista oli vähennyskelpoisia
- 2013: 80 prosenttia koroista oli vähennyskelpoisia
- 2014: 75 prosenttia koroista oli vähennyskelpoisia
- 2015: 65 prosenttia koroista oli vähennyskelpoisia
- 2016: 55 prosenttia koroista on vähennyskelpoisia
(Räbinä & Myllymäki 2016, 341.)

Räbinän & Myllymäen mukaan vähennyskelpoista osuutta on tarkoitus pienentää entisestään voimassa olevan sääntelyn mukaan. Alentaminen on tarkoitus toteuttaa seuraavasti:

- 2017: 45 prosenttia koroista on vähennyskelpoisia
- 2018: 35 prosenttia koroista on vähennyskelpoisia
- 2019: 25 prosenttia koroista on vähennyskelpoisia.

Taulukossa 1 on laskettu vuonna 2016 ja 207 vähennyskelpoisten korkojen määrä, kun vuodessa maksettavat korot ovat 1500 euroa.

Taulukko1. Esimerkki vähennyskelpoisenkoron määrän laskennasta

Vuodessa maksettavat korot	1 500 €
Vähennyskelpoinen osuus 2016 (55%)	$1500 * 0,55 = 825€$
Vähennyskelpoinen osuus 2017 (45%)	$1500 * 0,45 = 675€$

2.4 Stressitesti

Stressitestillä pankki testaa lainanottajan kyvyn lyhentää lainaa ja maksaa korkoja korkotason noustessa (Tuhkanen 2006, 265). Stressitesti tehdään jokaiselle lainanhakijalle, jonka hakema summa ylittää 50 000 euroa. Käytännössä stressitestissä lasketaan, kuinka suureksi lainan lyhennyserä kasvaa esimerkiksi kuuden prosentin korolla. Testissä selvitetään kestäkö lainanhakijan talous tällaisen koron nousun, eli onko lainanhakija kykenevä lyhentämään lainaa ja maksamaan korkoja myös korkotason noustessa. (Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeet, 2016.)

2.5 Vakuudet asuntoluotossa

Luotonantaja varmistaa luoton takaisinmaksun vaatimalla antamalleen luotolle vakuutta. Mikäli luotonhakija ei kykenisikään maksamaan velkaansa takaisin, luotonantaja varmistaa saamisensa vakuuksilla. Mikäli velkaa ei makseta, jää vakuudet luotonantajalle. Suomessa vallitsee sopimusvapauden periaate, eli myös suullinen sopimus on pätevä, vaikka vakuutta koskevat sopimukset tehdään lähes poikkeuksetta kirjallisesti, jotta näyttökysymyksiä voidaan helpottaa ja välttyään ristiriidoilta. Reaalivakuuksiin kuuluu myös niin sanottu julkisuusperiaate, joka edellyttää, että pantti on luovutettu luotonantajan haltuun (asunto-osake) tai se on merkitty viranomaisen pitämään rekisteriin (kiinnitykset). (Kontkanen 2016, 178-179.)

Vakuuslajeja on kaksi. Ne ovat perinteisesti esine- eli reaalivakuudet ja henkilövakuudet. Reaalivakuuksissa pantinhaltijalla on oikeus saada saatavansa tietyn vakuudeksi annetun esineen tai esinejoukon arvosta. Henkilövakuuksissa sitoumuksen antajalla on henkilökohtainen vastuu saatavan maksamisesta koko omaisuudellaan, ellei sitoumusta ole rajoitettu. Toisin sanoen, sitoumuksen antaja on henkilökohtaisesti vastuussa velasta omalla omaisuudellaan. (Kontkanen 2016, 179.)

Ensisijaisena vakuutena asuntoluotossa on ostettava asunto. Asunnon vakuusarvo on yleisesti 70 prosenttia asunnon käyvästä arvosta. Asunnon käypäarvo on asunnon todennäköinen luovutushinta (Räbinä & Myllymäki 2016, 153). Lisävakuudeksi luotolle käy esimerkiksi muu reaaliomaisuus. (Tuhkanen 2006, 264.)

2.5.1 Reaalivakuudet

Yleisimmät reaalivakuudet ovat asunto-osakkeet sekä kiinteistöt. Kiinteistöllä tarkoitetaan omistusoikeutta maapohjaan sekä siihen kuuluviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Kiinteistöt voidaan jakaa asuinkiinteistöihin, loma-asutokiinteistöihin, metsäkiinteistöihin sekä maatilakiinteistöihin (Makkonen 2013, 34). Kiinteistökiinnitys haetaan Maanmittauslaitokselta toimittamalla sinne hakemus. Kun kiinnitys on vahvistettu, annetaan hakijalle panttikirja, nykyisin sähköinen panttikirja, joka toimii todistuksena kiinnityksestä ja siitä selviää kiinnityksen rahamäärä. Kiinnitys voidaan hakea

koko kiinteistölle tai määräosaan siitä. Asunto-osakkeet vakuutena tarkoittavat oikeutta hallita yhtiöjärjestyksessä määriteltyä huoneistoa yhtiön omistamassa talossa, jonka lattiapinta-alasta yli puolet on tarkoitettu asuintarkoituksiin. Asunto-osakkeesta luovutetaan osakekirja vakuuden saajan haltuun. Osakekirjan lisäksi pantin saajalle on annettava isännöitsijän todistus, josta selviää vakuusarvon määrittämiseksi välttämättömät tiedot. (Kontkanen 2016, 180-181.)

Reaalivakuuksina voidaan käyttää myös talletuksia, joita käytetään useimmiten asunonvaihtotilanteessa väliaikaisena vakuutena. Pankkitalletuksella tarkoitetaan lyhytaikaista sijoitusta, jossa tallettaja lainaa rahansa pankille, eli tallettaa rahansa pankkitilille (Andersson & Tuhkanen 2004, 167). Arvopapereita, kuten pörssiosakkeita ja sijoitusrahasto-osuuksia, voidaan myös käyttää vakuutena. (Makkonen 2013, 34.)

Reaalivakuuksiin perustetaan vakuusoikeus panttaamalla. Panttauksesta tehdään panttaussitoumus, jossa on sovittu panttauksen laajuudesta, sekä siitä, mitä ehtoja panttauksessa on. Panttaustyyppejä on erilaisia, muun muassa erityispanttaus, yleispanttaus, vierasvelkapantti sekä täytepantti. Erityispanttauksessa pantti kattaa vain tietyt sitoumuksessa yksilöidyt luotot. Yleispanttauksella tarkoitetaan sitä, että pantinantaja asettaa luotonantajalle vakuudeksi tietyn omaisuuden, joka on tarkoitettu luotonsaajan jokaisen voimassa olevan ja tulevan luoton vakuudeksi. Vierasvelkapantissa pantinomaisuuden omistaja luovuttaa pantin toisen henkilön luoton vakuudeksi. Esimerkiksi nuorten ostaessa ensimmäistä asuntoa, nuorten vanhemmat voivat pantata asuntonsa nuorille luoton vakuudeksi. Kun luotolle on asetettu jokin muu ensisijainen vakuus, kyseessä on täytepantti. Täytepantista voidaan vaatia suoritus vasta, kun ensisijainen vakuus on realisoitu. (Makkonen 2013, 34-35.)

2.5.2 Henkilövakuudet

Henkilövakuuksilla tarkoitetaan takauksia eli sitoumuksia, joilla takauksen antaja ottaa vastatakseen velkojalle toisen henkilön velasta. Takaajana voi toimia oikeushenkilö tai luonnollinen henkilö. (Minilex www-sivut 2016.) Takauksen tarkoitus on, että takaaja sitoutuu velkojalle vastuuseen kolmannen henkilön velasta (Kontkanen 2016,

183-184). Periaate takauksessa on, että mikäli luotonsaaja ei kykene luottoa maksamaan, takaaja ottaa velan maksaakseen (Kasso 2014, 282). Takauksessa takaaja ei aseta mitään yksilöityä vakuutta luoton maksamiseksi, vaan takaaja on henkilökohtaisesti vastuussa luoton suorittamisesta kuten luotonsaajakin. Mikäli takaaja joutuu maksamaan takaamaansa luottoa, hänelle syntyy niin sanottu regressioikeus, eli oikeus periä maksamansa määrä luotonsaajalta. Luottoa haettaessa takaajan takausmaksukyky arvioidaan pääasiallisesti samalla tavalla kuin luotonsaajan luotonmaksukyky. Näin tehdään, koska luotonantajan näkökulmasta takauksella on vakuusarvoa vain silloin, kun takaajalla on riittävästi tuloja ja varallisuutta hoitaa takausvastuu. (Makkonen 2013, 35-36.) Mikäli takaajia on useampia kuin yksi, luotonmyöntäjä edellyttää usein yhteisvastuullista takausta, mikä tarkoittaa sitä, että jokainen takaaja vastaa koko velasta ja luotonantaja voi hakea velan maksua keneltä tahansa takaajalta. (Kontkanen 2016, 184.)

Takaus on joko toissijainen tai omavelkainen. Omavelkaisessa takauksessa takaaja vastaa velasta samalla tavalla kuin itse päävelallinenkin (Kasso 2014, 282). Tämä tarkoittaa sitä, että luotonantajalla, joka takauksen on saanut, on oikeus periä luottoa niin päävelalliselta kuin takaajaltakin. Omavelkainen takaus on luotonannossa yleisimmin käytetty takausmuoto. Toissijainen takaus taas tarkoittaa, että jotta takaajasta tulee maksuvelvollinen, on luottoa peritty ensin varsinaiselta luotonsaajalta, ja tämä on todettu ulosotossa tai muulla vastaavalla tavalla varattomaksi. Toissijaisessa takauksessa velka realisoituu maksettavaksi vasta silloin, kun luotonsaaja on selkeästi todistettu maksukyvyttömäksi. (Makkonen 2013, 36.)

On mahdollista käyttää myös täytetakausta. Täytetakaus on sitoumus, jolla takaaja vastaa velasta vain siltä osin, kuin sitä ei saada maksettua ensisijaisesta velallisen antamasta pantista (Kasso 2014,382). Täytetakaus annetaan siis pantin lisäksi. Kun takausta annetaan, määritellään velalle ensisijainen pantti, joka vastaa luotosta ensisijaisesti. Se, joka täytetakauksen on antanut, on velvollinen maksamaan velan vasta, kun ensisijaisesta pantista saatavat varat on käytetty luoton maksamiseen. Täytetakauksen antaja maksaa vain sen osan, minkä osan kattamiseen ei ensisijaisen pantin varat riitä. Asuntoluottoihin käytetään ensisijaisena panttina ostettavaa asuntoa, jonka lisäksi voidaan käyttää täytepanttia (Makkonen 2013, 36). Yksi takausmuoto on yleistakaus.

Yleistakaus tarkoittaa, että takaajalla on vastuu muustakin kuin yksilöidystä päävelasta. Yleistakaukseen tulee kuitenkin määrittää takaajan vastuun rahallinen yläraja, takauksen voimassaoloaika sekä aika, jonka kuluessa syntyneistä veloista takaaja on vastuussa. (Kasso 2014, 282.)

Takaus annetaan luotonantajalle takaussitoumuksella. Tälle sitoumukselle ei laissa ole määrätty määrämuotoa. Takaus astuu voimaan, kun luotonantaja on saanut tiedon takaajan suostumuksesta takaukseen. Nämä sitoumukset tehdään kuitenkin aina kirjallisesti, koska suulliset sopimukset on vaikea näyttää toteen. Takauslaissa on määrätty niin, että takaus on aina toissijainen takaus, ellei takaussopimuksessa ole muuta määritelty. Takaussopimukseen sisältyykin lähes poikkeuksetta ehto takauksen omavelkaisuudesta. (Makkonen 2013, 36.)

2.6 Asuntoluoton luottosuhde

Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeissa (2016) sanotaan, että ”luottosuhteella tarkoitetaan myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä”. Luoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta. Tämä 90 prosenttia on enimmäisluottosuhde eli niin sanottu lainakatto. Lainakatolla on mahdollista hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Luottosuhde tulee laskea aina asuntoluotolle, kun yksi luoton hakijoista on luonnollinen henkilö, luotolla on asuntovakuus ja luoton käyttötarkoituksena on joko: asunto tai asuinrakennus, asunto tai asunto-osake, vapaa-ajan asunto tai asuinrakennuksen peruskorjaus.

90 prosentin lainakattosäännöstä voidaan poiketa muutamassa tilanteessa. Poiketa voidaan, mikäli kyseessä on asunnonvaihtotilanne, jolloin uusi asunto ostetaan osin tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella välirahoituksella. Säännöstä voidaan poiketa asuntoluottojen uudelleenjärjestelytilanteessa, jossa jo olemassa olevia asuntoluottoja järjestellään yhdeksi uudeksi luotoksi. Tämä tulee tehdä niin että luoton määrä ei kasva, mutta aiemmin pantatun vakuuden käypä arvo on laskenut, eikä velallisella ole mahdollisuutta uuteen lisävakuuteen. Myös asp-lainassa, josta kerrotaan myöhemmin

lisää sekä ensiasuntoa ostettaessa voidaan säännöksestä poiketa. (Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeet 2016.)

$$\text{Luottosuhde} = \frac{\text{Luoton määrä} + \text{YL} + \text{MEL} - \text{OIT}}{\text{EAP} + \text{YL} + \text{MOAJ} + \text{OT} + \text{MR} + \text{VVP} - \text{AP} + \text{TT}}$$

Oma Säästöpankin ohjeista löytyy luottosuhteen laskentakaava, jonka mukaan luottosuhde lasketaan. Tämä kaava on esitetty yllä. Kaavassa olevat lyhenteet tarkoittavat seuraavaa:

Jakoviivan yläpuolella olevat lyhenteet:

Luoton määrä: Luottihakemuksessa anottu luoton määrä

YL: Yhtiölaina

MEL: Muut ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvat luotot

OIT: Omavelkainen institutionaalinen takaus

Jakoviivan alapuolella olevat lyhenteet:

EAP: Ensisijainen asuntopantti

YL: Yhtiölaina

MOAJ: Muut omat asuntopantit ja saadut tai annetut jälkipantit omista asuntopanteista

OT: Omat talletusvakuudet

MR: Muiden omien reaaliavakuuksien markkina-arvo

VVP: Vieraselkapantti

AP: Asuntopanttia rasittava toiseen luottoon annettu panttaus

TT: Institutionaalinen täytetakaas

Yhtiölaina tarkoittaa ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvaa osuutta asunto-osakeyhtiön lainasta eli osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuvaa yhtiölainan osuutta. Muilla ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvilla luotoilla tarkoitetaan ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvia luottoja, joilla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin nyt haettavalla luotolla. Omavelkainen institutionaalinen takaus tarkoittaa omavelkaisen valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausta. Ensisijainen asuntopantti on ostettavan asunnon käypäarvo eli yleensä kauppahinta. Vieraselkapantti

tarkoittaa saatuja vierasvelkapantteja vähennettynä panttiin kohdistuvilla luotto- ja panttausrasitteilla. Saadut vierasvelkapantit ovat siis vakuuksia, joiden omistajia luoton saajat eivät ole. Asuntopanttia rasittava toiseen luottoon annettu panttaus tarkoittaa ensisijaista asuntopanttia rasittavaa, velallisen toiseen luottoon annettua panttausta, jolla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin haettavalla luotolla. Institutionaalinen täytetäkaus on valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus, jonka arvo lasketaan kaavalla: korvaustaso – ensisijaisten vakuuksien summa. (Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeet 2016.)

Alla on luottosuhteen laskentaesimerkki

- Ostettava asunnon velaton hankintahinta on 140 000 euroa.
- Asuntoon kohdistuu yhtiölainaa 20 000 euroa, joka maksetaan rahoitusvastikkeella.
- Omia säästöjä käytetään 12 000 euroa
- Lainaa tarvitaan $120\,000 - 12\,000 = 108\,000$ euroa.
- Asunnon ostajan vanhemmat antavat vakuudeksi kesäasuntonsa, jonka käypä arvo on 50 000 euroa.

$$\text{Luottosuhde} = \frac{108\,000 + 20\,000}{120\,000 + 20\,000 + 50\,000} * 100 = 67,4 \%$$

Laskelmassa luottosuhteeksi saadaan prosenttia 67,4 prosenttia, joten tämän perusteella luotto voitaisiin myöntää, koska luottosuhde jää reilusti alle 90 prosentin.

2.7 Asuntoluoton lyhennystavat

Asuntoluottojen niin sanotut juoksuajat eli luottoajat ovat pitkiä ja ne vaihtelevat luotonhakijan maksukyvyyn sekä maksuhalun mukaan. Hyvin yleinen laina-aika on viidestätoista vuodesta kahteenkymmeneen vuoteen. Lyhennystapoja luotolle on erilaisia. Se miten asuntoluottoa lyhennetään, vaikuttaa koko luottoaikana maksettavien korkojen määrään sekä maksettaviin lainanhoitoeriin. Lyhennysvaihtoehtoja ovat tasalyhennys, annuiteettilyhennys, kiinteä tasaerä sekä kertalyhenteinen laina. (Tuhkanen 2006, 263.)

Tasalyhennyksessä jokainen lyhennyserä on saman suuruinen. Kun luottoa aletaan maksaa, korot ovat korkeimmillaan, koska korkomenot ovat suurimmillaan. Kun lainan pääoma pienenee, koron euromäärä pienenee vastaavasti, ellei korkotaso nouse. (Tuhkanen 2006, 264.)

Annuiteetti tarkoittaa korkojakson välein toistuvaa vakiosuoritusta. Annuiteetti lasketaan yhtä suuriksi suorituksiksi jokaiselle tulevalle korkojaksolle. (Saaranen, Koltola & Pösö 2014, 221.) Annuiteetti lyhennysmenetelmässä lyhennyksestä ja korosta muodostuvat kaikki takaisinmaksuerät ovat yhtä suuria, mikäli korko ei muutu. Luottoa lyhettäessä aluksi lyhennysten osuus on pieni ja korkojen osuus suuri, mutta se muuttuu, kun lainaa maksetaan tarpeeksi pois. (Tuhkanen 2006, 264.) Annuiteetti eli tasaerä saadaan laskettua kaavalla:

$$k = \frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1} * A$$

missä A= pääoma

n= tasaerien lukumäärä

i=korkojakson korkokanta desimaalisena

(Saaranen, Koltola & Pösö 2014 221-223.)

Kiinteä tasaerälyhennys tarkoittaa sitä, että jokainen takaisin maksettava erä on yhtä suuri, ja tähän ei vaikuta lainakoron muutokset. Tässä lyhennystavassa koron nousussa laina-aika pitenee sekä päinvastoin korkojen laskiessa laina-aika lyhenee. Takaisin maksuerän on kuitenkin oltava vähintään korkojen suuruinen, joten jos sovittu erä ei riitä kattamaan korkoja, maksuerä voi olla korkeampi. (Tuhkanen 2006, 264.)

Kertalyhenteistä lainaa (bullet-lainaa) käytetään yleensä vain asuntokaupan väliaikaisena rahoituksena. Tässä luotto maksetaan lyhyen ajan kuluttua kerralla pois. Mikäli laina-aika on kuitenkin pidempi, korot maksetaan sovituin välein esimerkiksi kerran puolessa vuodessa. (Tuhkanen 2006, 264.)

Asuntoluottoon on mahdollista sopia lyhennysvapaita aikoja. Tällöin lainasta maksetaan vain korkoa. Lyhennysvapaan voi sopia heti luoton alkuun ja esimerkiksi maksaa

luotosta ensimmäiset kaksi vuotta korkoja ja vasta tämän jälkeen aloittaa lyhennyserät. Tai lyhennysvapaa on mahdollista sopia myös kesken luoton, esimerkiksi elämäntilanteen muuttuessa tai jos perheelle tulee yllättäviä menoja eikä lyhennyksiä pystytä hoitamaan. (Tuhkanen 2006, 264.)

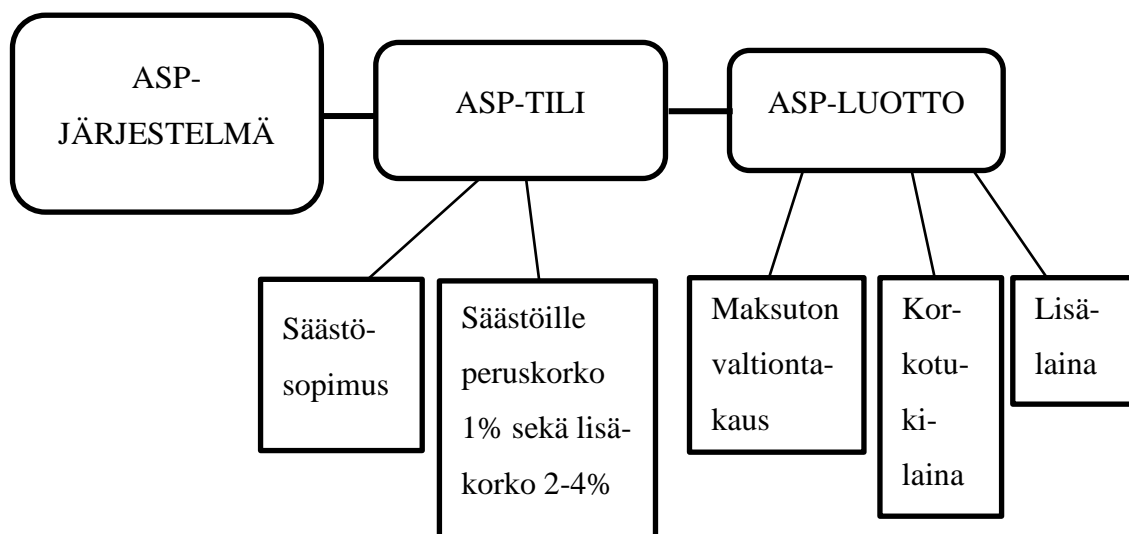
2.8 Asuntoluottolain muutosten vaikutus ensiasunnon ostajiin

Ensiasunnon ostajaksi luetaan henkilö, joka on iältään alle 39-vuotias, eikä ole aikaisemmin omistanut asunnosta 50 prosenttia tai sitä enemmän. (Ovikoodin www-sivut. 2016). Mikäli henkilö on saanut vastikkeetta esimerkiksi lahjaksi tai perinnöksi omistukseensa määräraosan asunnosta, luetaan hänet ensiasunnonostajaksi. Jos henkilöllä on omistuksessaan useasta asunnosta osuuksia, ei osuuksia lasketa yhteen ja henkilö voi olla ensiasunnonostaja. (Oma Säästöpankin ohjeet 2016.)

1.7.2016 voimaan astuneet lakimuutokset vaikuttavat paljon ensiasunnon ostajiin. Lakimuutoksen jälkeen asuntoluottoa haettaessa täytyy hakijalla itsellään olla 10 prosenttia ostettavan asunnon kauppahinnasta omaa rahaa. Lopun 90 prosenttia pankki voi myöntää asuntoluottoa. (Finlexin www-sivut 2016.)

3 ASUNTOSÄÄSTÖPALKKIOJÄRJESTELMÄ

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä koostuu monesta osasta. Se koostuu ASP-tilistä, johon sisältyy säästösopimus sekä tilillä oleville säästöille maksettava peruskorko ja lisäkorko. Lisäksi ASP-järjestelmään kuuluu ASP-luotto, johon kuuluu maksuton valtiontakaus, korkotukilaina ja lisälaina. Kuviossa 2 näistä on tehty kuvio selkeyttämään sitä, mitä ASP-järjestelmään kaikkiaan kuuluu.



Kuvio 2. ASP-järjestelmä

3.1 ASP-järjestelmän säädökset

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä, myöhemmin ASP-järjestelmä, on tarkoitettu helpottamaan ensimmäisen asunnon ostamista. Se on Suomen valtion tukema järjestelmä ensiasunnon hankintaa varten. ASP-järjestelmä on tarkoitettu 15-39-vuotiaille henkilöille, jotka eivät ole aiemmin omistaneet 50 prosenttia tai enempää asunnosta (Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeet 2016). ASP-järjestelmässä nuoren on tarkoitus tehdä pankin kanssa ASP-säästösopimus ja avata ASP-säästötili. Asuntosäästöpalkkiosopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jonka asuntosäästötallettaja ja rahoituslaitos solmivat keskenään. Asuntosäästöpalkkiosopimus on sopimuskokonaisuus, johon kuuluu tietoja ASP-säästötilistä, tallettamisehdoista ja lisäkoron maksamisesta. Sopimuksessa asuntosäästötallettaja sitoutuu tallettamaan ASP-tilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten. Sopimuksessa osapuolet sopivat myös vastaantulolainasta.

Tätä sopimusta on mahdollista yksimielisesti muuttaa. Asuntosäästöpalkkiosopimuksen tulee olla asuntosäästöpalkkiolain ja -asetuksen mukainen. (Valtionkonttorin www-sivut 2016.) ASP-säästötilin voi avata avo- tai aviopuolisot yhdessä tai puoliso voi myös myöhemmin liittyä tiliin säästäjäksi. Mikäli kyseessä on aviopuolisot, toinen mukana oleva puoliso saa olla ikärajan (39-vuotta) ylittänyt. Jos säästäjinä toimivat avopuolisot, on heidän molempien täytettävä ikäkriteerit. (Oma Säästöpankin ohjeet 2016.)

Asuntosäästöopimuksen yleisiin ehtoihin kuuluu, että pankki maksaa asuntosäästötalletukselle asuntosäästöpalkkiotalletuksen mukaista korkoa, joka on verovapaata. Korko liitetään pääomaan kerran kalenterivuodessa ajankohtana, jonka pankki voi määrätä. Lisäkoron maksaminen kuuluu myös ehtoihin. Korosta ja lisäkorosta kerrotaan tarkemmin luvussa 3.3.2. Vastaantulolaina on osa asuntosäästöopimuksen ehtoista. Se koostuu korkotukilainasta ja lisälainasta, joista kerrotaan tarkemmin luvussa 3.5.2. Asuntosäästöopimuksen irtisanomisesta ja siirrosta toiseen pankkiin on myös mainittu ehdoissa. Tallettajalla on oikeus irtisanoa sopimus milloin tahansa. Mikäli tallettaja siirtää asuntosäästöopimuksensa toiseen pankkiin, tulee vastaanottavan pankin maksaa talletuksista maksettavat lisäkorot. Ehdoissa kerrotaan myös asuntosäästöopimuksen purkautumisesta. Sopimus purkautuu, mikäli tallettajalla ei ole oikeutta sopimuksen mukaiseen lainaan eikä lisäkorkoon. Näihin tallettajalle ei ole oikeutta, jos tallettaja nostaa talletettuja varoja tai korkoja ennen kuin hän on täyttänyt sopimuksessa määritellyt ehdot, tai tallettaja hankkii vastikkeellisen asunnon ennen kuin vähintään puolet asuntosäästöopimuksen mukaisista talletuseristä on talletettu. (Oma Säästöpankin www-sivut 2016.)

ASP-järjestelmässä säästön kohteena on 10 prosenttia hankittavan asunnon kauppahinnasta, rakennettavan omakotitalon kustannusarviosta tai osaomistusasunnon kauppahinnasta, kunhan omistusosuus on 50 prosenttia tai enemmän. Asunnolla tässä tarkoitetaan vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista tai omakotitalosta. (Oma Säästöpankin ohjeet 2016.)

3.2 ASP-järjestelmän historiaa

ASP-järjestelmä on kehitetty jo 1980-luvulla. Asuntomarkkinoiden muuttuessa myös ASP-järjestelmä on ajan saatossa muuttunut. Seuraavassa kerrotaan ASP-järjestelmän merkittävimmistä muutoksista. ASP-järjestelmässä on ollut asetettu asuntojen enimmäishinta raja, mutta tästä on 2000-luvulla luovuttu. (Kasso 2010, 313.) Vuoteen 2001 asti ASP-järjestelmässä oli säädös, jonka mukaan korkolainaksi hyväksyminen edellytti sitä, että kyseisen lainan avulla hankittavan asunnon hankintahinta ei saanut olla yli enimmäishintojen, jotka valtioneuvosto oli määritellyt alueittain asunnon neliömetriä kohden. Tällöin hintarajat olivat keinotekoisia ja hintarajojen sisäpuolella olevia asuntoja ei ollut helppo löytää. Kun tästä säädöksestä luovuttiin, siirryttiin järjestelmään, jossa tuen määrää oli rajoitettu. (Kasso 2010, 315.) Vuonna 2009 ASP-tilistä tehtiin erityisen houkutteleva, kun siihen lisättiin valtion varoista maksettava asuntosäästöpalkkio, jota ei kuitenkaan enää nykyään makseta. Tämä palkkio tarjottiin kaikille ASP-tilin avaajille, jotka avasivat tilin viimeistään vuoden 2010 maaliskuun loppuun mennessä sekä ostivat asunnon tai aloittivat omakotitalon rakentamisen vuoden 2011 lopussa. Kyseinen palkkio oli 3 000 euron asuntosäästöpalkkio. Tämä 3 000 euron palkkio palautti ASP-järjestelmän nuorten suosioon. Vuonna 2008 ASP-lainan enimmäisaika nostettiin 18 vuodesta 25 vuoteen. Vuonna 2009 tulleen uudistuksen myötä valtion takaus oli enimmillään 50 000 euroa. Samana vuonna voimaan astui myös lainan enimmäissuuruuden muutos, joka mahdollisti järkevän kokoisen lainan. (Kasso 2010, 315.)

3.3 Asuntosäästöpalkkiotili

Asuntosäästöpalkkiotili, myöhemmin ASP-tili, on erikoistili, joka liittyy korkotuetuun nuorten ensiasunnon hankintaan (Tuhkanen 2006, 99). Tilille säästetään 10 prosenttia hankittavan asunnon kauppahinnasta tai rakennettavan omakotitalon kustannusarviosta. Tämä 10 prosenttia on niin sanottu omasäästöosuus. ASP-tilille tulee tehdä talletus vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä, joiden ei kuitenkaan tarvitse olla peräkkäisiä. Talletuksen määrän on oltava 150-3000 euroa yhtenä vuosineljänneksenä. ASP-tilille säästettävistä varoista maksetaan peruskorko sekä lisäkorko, joista on kerrottu lisää luvussa 3.3.2. Tilille on siis säästettävä vähintään kaksi vuotta, mutta

enimmäisaikaa säästämislle ei ole. Ostettaessa ASP-asuntoa ei ostajalle ole ikärajaa. Ikäraja on asetettu vain ASP-tilin avaajille. (Ympäristöministeriön www-sivut 2016.)

3.3.1 ASP-tilin toiminta käytännössä

ASP-tilille ei ole asetettu aikarajaa, jolloin viimeistään säästösumman olisi oltava tilillä. Kerralla säästöön talletettavaa summaa voidaan vaihdella elämäntilanteen mukaan. Tilille voidaan siirtää säästöön joka kuukausi sama summa tai esimerkiksi neljä kertaa vuodessa tietty summa. Säästäjä voi myös pitää taukoa säästämisestä, eli voi olla aikoja, jolloin tilille ei laiteta ollenkaan säästöjä. Pankeissa voidaan sopia siitä, että säästäjän ei itse tarvitse tehdä tilisiirtoja ASP-tilille, vaan ne voidaan hoitaa pankissa sopimuksen mukaan ilman erillisiä ilmoituksia. (Oma Säästöpankin ohjeet 2016.)

Mikäli asuntoa ostettaessa tilillä on säästösumma ja korko yhteenlaskettuna enemmän kuin 10 prosenttia kauppahinnasta, voidaan ylimenevän osuuden käytöstä sopia pankin kanssa. Mikäli kaikki ylimenevätkin varat käytetään asunnon kauppahinnan maksuun, koko talletukselle maksetaan verovapaa lisäkorko. Mikäli vain 10 prosenttia käytetään asunnon kauppahintaan, vain sille osuudelle maksetaan verovapaa lisäkorko. Pankki voi maksaa lisäkoron myös ylimenevälle osuudelle, mutta tämä osuus ei ole verovapaata. (Oma Säästöpankin ohjeet 2016.)

Mikäli ASP-tilin varoja nostetaan ennen sopimusehtojen täyttymistä tai asunto hankitaan vastikkeellisesti ennen kuin vähintään puolet säästöeristä on talletettu, ASP-tili raukeaa. ASP-tili voidaan lopettaa ennen sopimusehtojen täyttymistä. Tällöin säästöosuudelle voidaan maksaa peruskoron lisäksi lisäkorko, mutta tällöin lisäkorosta täytyy maksaa veroa. (Oma Säästöpankin ohjeet 2016.)

Asunto on mahdollista ostaa, kun puolet talletuseristä on talletettu ASP-tilille. Mikäli sopimuksessa ei ole sovittu talletuserien lukumäärästä, vähintään puolet on talletettu neljännen erän jälkeen. Tässä talletuserillä tarkoitetaan kappalemäärää, ei puolta vaadittavasta euromäärästä. Mikäli asunto ostetaan, kun puolet talletuseristä on talletettu, rahoituksena käytetään pankin kanssa sovittavaa väliaikaista rahoitusta eli väliaikaista

asuntolainaa. Väliaikaiseen rahoitukseen ei sovelleta ASP-lainan ehtoja. Kun asunto on ostettu, jatketaan ASP-tilille säästämistä, kunnes omasäästöosuus on saavutettu eli talletuksia on tehty vähintään kahdeksan. Kun talletusten määrä on saavutettu, korvataan väliaikainen asuntolaina ASP-lainalla. (Rignel 2010.)

3.3.2 ASP-tilin korko ja lisäkorko

ASP-tilistä maksetaan perustalletuskorkoa sekä lisäkorkoa. Talletuskorkoa maksetaan yksi prosentti. Tämä korko on kiinteä ja se liitetään tilin pääomaan vuosittain. Lisäkorko on kahdesta neljään prosenttiin pankin harkinnasta riippuen ja se maksetaan tallettamisvuodelta ja sitä seuraavilta viideltä vuodelta. Poikkeuksena kuitenkin alaikäiset tallettajat, joiden kanssa voidaan sopia muuta. Tästä kerrotaan lisää luvussa 3.4. Lisäkorko tilille maksetaan, kun säästötavoitteeseen on päästy ja asunnon kauppakirja allekirjoitettu tai asunnon loppukatselmus suoritettu. (Oma Säästöpankin ohjeet 2016.) ASP-tilille maksettava korko on kokonaan verovapaata, mikäli ASP-säästösopimuksen ehdot täyttyvät (Verohallinnon www-sivut 2016).

3.4 ASP-laki ja laissa 1.7. 2016 tulleet muutokset

Heinäkuun ensimmäisenä päivänä 2016 voimaan astuneella lailla muutettiin asuntosäästöpalkkiolakia niin, että lakiin lisättiin uusi momentti, jonka mukaan ASP-säästäjäksi voi alkaa jo 15 vuotta täyttänyt nuori. Tämän edellytyksenä kuitenkin on, että asuntosäästösopimuksessa on sovittu, että talletukset koostuvat omalla työllä ansaituista varoista. Tässä laissa omalla työllä ansaituiksi varoiksi voidaan lukea palkkatulo ansiotyöstä, viikko- ja kuukausirahat, jotka maksetaan tallettajan palkkatilille ja jotka ovat työtä vasten ansaittuja ei lahjaluonteisia sekä stipendit, jotka on saatu esimerkiksi koulusta. Omalla työllä ansaituksi ei lueta muun muassa perhe-eläkettä, saatua perintöä, lapsilisää tai opintotukea. Mikäli 15-17-vuotias avaa ASP-tilin, pankki edellyttää, että tallettaja toimittaa selvityksen tilille talletetuista varoista vähintään keran vuodessa. (Valtionkonttorin www-sivut 2016.)

Alaikäinen ASP-tilin avaaja voi sopia pankin kanssa lisäkoron maksun alkamisajankohdasta. Osapuolet voivat sopia, että lisäkorkoa maksetaan kuten täysi-ikäisillä eli

tilin avaamisvuodelta sekä viideltä seuraavalta vuodelta. Mahdollista on sopia myös niin, että lisäkorkoa maksetaan vasta siitä päivästä lähtien, kun tallettaja täyttää 18 vuotta. (Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeet 2016.)

3.5 ASP-laina

ASP-laina on niin kutsuttu vastaantulolaina. Asp-laina voi koostua ASP-korkotukilainasta ja ASP-lisälainasta. ASP-laina eroaa tavallisesta asuntolainasta siten, että se on korkotuettu laina ja että siihen on mahdollista saada valtioneuvoston takaus maksutta. ASP-lainalle asetettava korko on matalampi kuin pankin myöntämien muiden asuntolainojen korot. ASP-lainan laina-aika voi olla enintään 25 vuotta. (Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeet 2016.)

3.5.1 Valtion takaus

Valtioneuvoston takaus on valtion tukitoimenpide, joka on tarkoitettu edistämään tiettyyn tarkoitukseen myönnettävää rahoitusta, tässä tapauksessa asuntoluottoa (Makkonen 2013, 36). Valtioneuvoston takauksen on tarkoitus helpottaa ensiasunnon ostajan asemaa ja takausjärjestelyjä (Kontkanen 2016, 160). Kun ensiasunto rahoitetaan ASP-lainalla, saa tähän lainaan valtion takauksen maksutta. Ilman ASP-sopimusta valtioneuvoston takauksesta peritään maksu, joka on suuruudeltaan 2,5 prosenttia haettavasta määrästä. Omistus-asuntoluoton ensisijainen vakuus on kuitenkin hankittavan asunnon osakkeet tai kiinteistökiinnitys. (Kontkanen 2016, 160.) Valtion takaus on lisävakuus ja sen ansiosta esimerkiksi nuoren vanhempien ei tarvitse kiinnittää asuntoaan velan vakuudeksi.

Valtioneuvoston takauksen ehtona on omistusasunnon hankinta tai rakentaminen. Asunto, jota varten laina otetaan, on tultava pääasiassa lainansaajan omaksi tai perheensä ensisijaiseksi asunnoksi. Valtioneuvoston takaus on enintään 20 prosenttia lainan velkapääomasta. Valtio vastaa kuitenkin samaan asuntoon kohdistuvista omistusasuntolainojen pääomasta enintään 50 000 euroon asti. Laina-aika saa olla enintään 25 vuotta, jotta valtioneuvoston takaus on mahdollista saada. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskityksen www-sivut 2016.) Asuntoluottoon haettavaa valtioneuvoston takaukselta varten ei ole olemassa erillistä

takauspäätösjärjestelmää, vaan takaus on voimassa, kun kyseessä on asunnon hankintaan myönnetty luotto, pankki on noudattanut hyvää luotonantotapaa sekä valtiontakauslain nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä luoton myöntämisestä. Ellei kyseessä ole ASP-laina valtiontakaus palkkio on oltava maksettuna, jotta takaus on voimassa. (Makkonen 2013, 136.)

3.5.2 Korkotukilaina ja lisälaina

Korkotuen voi saada nykyään vain ASP-lainan yhteydessä (Kontkanen 2016, 161). Korkotukea voi saada omaan käyttöön tarkoitetun omistusasunnon hankkimiseen (Tuhkanen 2006, 268). Korkotuella tarkoitetaan sitä, että valtio maksaa korkotukea 10 ensimmäisen lainavuoden ajan. Korkotuki on 70 prosenttia siitä osasta korkoa, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. (Ympäristöministeriön www-sivut 2016.)

Korkotukilainan enimmäismäärät on säädetty laissa. Enimmäismäärä riippuu hankittavan asunnon sijaintikunnasta. Seuraavassa on esitetty, miten enimmäismäärät on jaoteltu:

1. Helsinki	180 000€
2. Espoo, Vantaa Kauniainen	145 000€
3. Muut kunnat	115 000€

(Valtionkonttorin www-sivut 2016.)

Mikäli hankittavan asunnon hankintahinta on suurempi kuin korkotukilainaan asetettu enimmäismäärä, on mahdollista saada lisälainaa. Lisälaina ei ole korkotukilainaa, eikä sille saa valtion korkotukea, mutta myös lisälainalle on mahdollista saada valtiontakaus. Lisälainan avulla on mahdollista ostaa arvokkaampi asunto, kuin pelkästään korkotukilainalla. (Asp-tili www-sivut 2016.)

4 MUITA SÄÄSTÄMISVAIHTOEHTOJA

Pankit tarjoavat paljon muitakin säästämismuutoksia kuin ASP-tilin. Näitä on esimerkiksi säästötilit, määräaikaistalletustilit sekä sijoitustalletustilit. Säästää voi myös erilaisiin rahastosijoituskohteisiin, avata säästövakuutuksen tai sijoittaa osakkeisiin. (Säästöpankin www-sivut 2016.)

4.1 Säästötalletustili

Säästötalletustili on vaivaton ja turvallinen tapa säästää. Säästötalletustili on hyvä lyhytaikaiseen säästämiseen (Säästöpankin www-sivut 2016). Nykyisellä korkotasolla säästötalletustililtä ei saa kovinkaan korkeaa korkoa. Tällä hetkellä säästötilistä Oma Säästöpankissa saa 0,15 prosentin koron. Säästötilille säästetään johonkin hankintaan tai niin sanotusti pahan päivän varalle. Säästötilien korot on yleensä sidottu pankin prime-korkoon, josta vähennetään marginaali (Tuhkanen 2006, 93). Säästötili ei sovellu päivittäisasioiden hoitoon, koska siltä ei esimerkiksi voi maksaa laskuja verkkopankissa. Säästötililtä voi nostaa varoja ja sinne voi tallettaa varoja koska tahansa ilman rajoituksia. (Danske Bankin www-sivut 2016.)

4.2 Määräaikaistilit

Määräaikaistalletustilit on sidottu sovituksi määräajaksi ja kasvavat korkoa koko sovittun ajan (Danske Bankin www-sivut 2016). Määräaikaistalletuksessa on sovittu talletusajasta sekä kiinteästä korosta, joka talletukselle maksetaan. Tavallisesti talletusajat ovat tasakuukausia, ja yleisimpiä ovat kuuden, 12 ja 24 kuukauden sopimukset. Määräaikaistalletustileissä talletettua summaa ei voi nostaa kesken sopimuskauden. Määräaikaistalletuksessa koron suuruuteen vaikuttaa talletettu summa, talletusaika sekä markkinoiden taso. Koska pitkät markkinakorot ovat usein korkeammalla kuin lyhyet korot, pitkäaikaisista talletuksista saa tästä syystä usein lyhytaikaisempia talletuksia paremman koron. (Tuhkanen 2006, 95.)

4.3 Muut kuin tilisäästämismuutokset

Muita kuin tilisäästämismuutoksia on paljon ja säästää voi myös sijoittamalla varoja eri kohteisiin. Muihin säästämismuutoksiin kuuluu muun muassa säästövakuutus, erilaiset rahastot, sijoittaminen osakkeisiin sekä sijoitusobligaatit. Edellä mainittuja muita säästämismuutoksia käsitellään tässä työssä vain muutamaa ja pintapuolisesti, koska niitä on paljon ja tässä on tarkoituksena vertailla vain säästämismuutoksia, joissa rahat talletetaan tileille.

Säästövakuutuksen tarkoitus on kerryttää säästöjä omaa tai läheisen tulevaisuutta ajatellen. Säästövakuutus on niin sanotusti kuukausisäästäjän työkalu. Yleensä säästövakuutukseen säästetään tietty summa kuukausittain ja useamman vuoden ajan. Tarkoituksena on kerryttää suurempia säästöjä pienemmistä summista. Yleisin säästöaika on 15-20 vuotta. Säästövakuutus joustaa, mikäli säästäjän säästötavoitteet muuttuvat. Säästövakuutukseen tehtävät säästöt sijoitetaan säästäjän valitsemiin rahastoihin, jolloin varoille saadaan tehokas hajautus ja valittu tuotto- ja riskitaso. Säästövakuutuksesta kertyneitä säästöjen tuottoja verotetaan vasta, kun nostot ylittävät alkuperäisen sijoitetun summan. Tähän säästämismuutokseen sisältyy aina henkivakuutus. Mikäli vakuutettu menehtyy, edunsaajia ovat lähiomaiset. Säästetty summa on perintöverovapaata 35 000 euroon saakka. (Alexandrian www-sivut 2016.)

Sijoitusrahastot tarjoavat mahdollisuuden sijoittaa ilman että sijoittajan itsensä tarvitsee tehdä yksittäisiä sijoituspäätöksiä ja seurata yhtiöiden ja markkinoiden tapahtumia. Sijoitusrahastot toimivat niin, että sijoittajat antavat varojaan rahastoyhtiöille ostamalla rahasto-osuuksia. Rahastoyhtiö sijoittaa saamansa varat osakkeisiin ja joukkovelkakirjoihin, joista muodostuu sijoitusrahastot. (Finanssivalvonnan www-sivut 2016.) Sijoitusrahastoissa varoja sijoitetaan useisiin eri kohteisiin, osakkeisiin, korkosijoituksiin sekä muihin arvopapereihin. Sijoituskohteita on rahastoissa useita, koska hajauttamalla riski jää pienemmäksi kuin sijoittamalla varat suoraan yksittäiseen kohteeseen. (SP-rahastoyhtiö Oy:n www-sivut 2016.) Sijoitusobligatioissa yhdistyy korkomarkkinoiden vakaus sekä osakemarkkinoiden tuottomahdollisuus. Ne muodostuvat kahdesta eri osasta, korkosijoituksista ja markkinasidonnaisuudesta. Obligatioissa sijoittaja saa pääomaturvatuissa lainoissa vähintään sijoitetun pääomansa takaisin, koska näissä on vakaa tuotto. (Säästöpankin www-sivut 2016.)

5 ASP-TILIN JA -LAINAN KANNATTAVUUSLASKENTA

ASP-järjestelmästä on monia etuja ensiasunnon ostajille. ASP-säästämisen voi aloittaa hyvissä ajoin, säästösuunnitelmaa voi joustaa, säästöille saa verovapaan koron, ASP-lainan korkotukilainan valtioneuvoston päätöksestä ei peritä takausmaksua, sekä korkotukiosuudella saa suojan mahdolliselle korkotason nousulle (Oma Säästöpankin ohjeet 2016). Eduista on kerrottu enemmän luvussa 3. Tässä luvussa tehdään laskelmat, joilla selvitetään ASP-tilin ja -lainan edullisuutta muihin pankkipalveluihin verrattuna. Laskelmista tehdään A4 paperin kokoinen juliste, jota pankki voi hyödyntää ASP-tiliä markkinoissaan.

5.1 Tutkimusmenetelmä

Yksi työn tavoitteista on siis selvittää ASP-järjestelmän edullisuus nuorille heidän hankkiessa ensimmäistä omaa asuntoaan. Se selvitetään vertailulaskelmilla. Laskelmissa lasketaan paljonko ASP-tilistä, säästötilistä sekä määräaikaistilistä saa korkoa eli mikä tileistä tuottaa eniten, kun säästöön laitetaan kaikille tileille samat summat ja säästäjät ovat samat. Vertailulaskelmat tehdään myös ASP-lainasta ja tavallisesta asuntolainasta. Näitä vertailtaessa selvitetään, kumpi laina tulee edullisemmaksi eli kummassa joutuu maksamaan vähemmän korkoa koko laina-ajalta.

Tutkimus on määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimus. Kvantitatiivisessa eli määrällisessä tai tilastollisessa tutkimuksessa selvitetään tutkittua asiaa lukumäärien ja prosentiosuuksien avulla. Kvantitatiivisella tutkimuksella saadaan vastauksia kysymyksiin: Mikä, missä, paljonko ja kuinka usein? (Heikkilä 2008, 16-20.)

5.2 Asp-tilin vertailu tavalliseen säästötalletustiliin sekä vuoden määräaikaistiliin

Säästötalletustilistä ja määräaikaistilistä on kerrottu luvussa 4. Tässä näitä tilejä verrataan ASP-tiliin ja selvitetään, onko ASP-tili kannattavampi kuin säästötalletus- tai määräaikaistili. Jokaiselle vertailussa olevalle tilille tavoitteena on saada säästöön

14 000 euroa, jotta voidaan ostaa 140 000 euron asunto. Laskelmissa kuukausittain säästöön laitettava summa on 150 euroa. Säästöaika on kahdeksan vuotta.

Säästötalletustilin korkokanta on 0,15%, josta vähennetään vielä lähdevero 30 prosenttia. Nettokorkokannaksi tulee 0,105%. Nettokorkokanta tarkoittaa korkoa, josta on vähennetty niistä maksettavat verot. Säästötalletustilissä korko lisätään tilille vuosittain. Talletuksia tehdään yhteensä $12 \cdot 8 = 96$ kertaa. Säästetty summa ja korot saadaan laskettua seuraavalla tavalla: $1,00105^{8 \cdot 12} \cdot (150 \cdot 96) = 14\,521,41$ euroa. Kun tilille talletetaan kahdeksan vuoden ajan 150 euroa kuukaudessa, säästöön talletettu summa on yhteensä 14 400 euroa. Säästötalletustilillä tästä talletuksesta on maksettu korkoa yhteensä 121,41 euroa.

12 kuukauden määräaikaistilin korkokanta on 0,5 prosenttia. Tästä tulee vielä vähentää lähdevero 30 prosenttia. Nettokorkokanta määräaikaistilillä on 0,35 prosenttia. 12 kuukauden määräaikaistili eräännyy joka vuosi, tässä laskelmassa se uusitaan vuosittain kahdeksana vuotena peräkkäin ja korko pysyy samana. Tilille talletetaan ensimmäisenä vuonna 1800 euroa. Tilille maksetaan korko aina tilin eräännyttyä eli vuosittain. Seuraavassa on esitetty laskelma määräaikaistilin tuottamista koroista.

Taulukko 2. Laskelma määräaikaistilin tuottamista koroista

Vuosi	Säästösumma €	Korko €	Yhteensä €
1	1 800,00	6,30	1 806,30
2	3 606,30	12,62	3 618,92
3	5 418,92	18,97	5 437,89
4	7 237,89	25,33	7 263,22
5	9 063,22	31,72	9 094,94
6	10 894,94	38,13	10 933,07
7	12 733,07	44,57	12 777,64
8	14 577,64	51,02	14 628,66

Yllä olevassa taulukossa tilille on talletettu 1800 euroa lisää joka vuosi. Tilille on talletettu yhteensä 14 400 euroa. Määräaikaistili tuottaa tällä korkotasolla näille talletuksille kahdeksassa vuodessa 228,7 euroa.

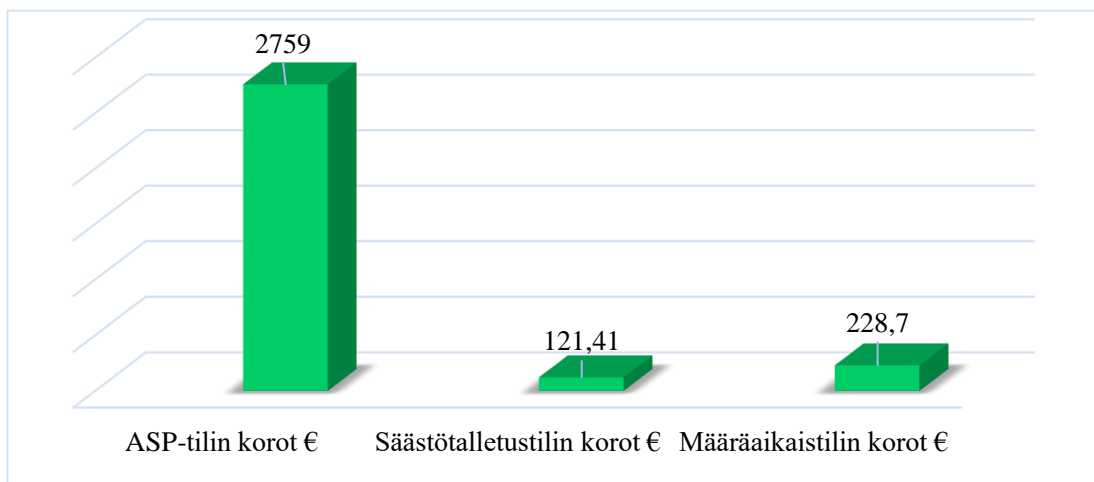
ASP-tilille maksetaan yhden prosentin peruskorko koko talletusajalta. Peruskorko liitetään pääomaan vuosittain. Peruskoron lisäksi ASP-tilille maksetaan lisäkorko, joka

on 2-4 prosenttia pankista riippuen. Laskelmissa käytetään kahden prosentin lisäkorkoa. ASP-tilistä maksetuista koroista ei mene veroa, mikäli ne käytetään asunnon hankintaan. Lisäkorko maksetaan, kun ASP-tilin ehdot on täytetty ja asunnon kauppakirja allekirjoitetaan. Lisäkorko maksetaan ASP-tilin avauksen jälkeisiltä viideltä ensimmäiseltä vuodelta. Seuraavassa taulukossa on selvitetty paljonko ASP-tili tuottaa korkoa vuosittain kahdeksan vuoden säästöaikana, kun säästöön laitetaan 450 euroa neljä kertaa vuodessa.

Taulukko 3. ASP-tilistä maksettavien korkojen laskelma

Peruskorot	Vuosi 1.	Vuosi 2.	Vuosi 3.	Vuosi 4.	Vuosi 5.	Vuosi 6.	Vuosi 7.	Vuosi 8.
Tammi	450,00	2 268,00	4 104,18	5 958,72	7 831,81	9 723,63	11 634,36	13 564,21
Huhti	900,00	2 718,00	4 554,18	6 408,72	8 281,81	10 173,63	12 084,36	14 014,21
Heinä	1 350,00	3 168,00	5 004,18	6 858,72	8 731,81	10 623,63	12 534,36	14 464,21
Loka	1 800,00	3 618,00	5 454,18	7 308,72	9 181,81	11 073,63	12 984,36	14 914,21
Peruskorko	18,00	36,18	54,54	73,09	91,82	110,74	129,84	149,14
Yhteensä	1 818,00	3 654,18	5 508,72	7 381,81	9 273,63	11 184,36	13 114,21	15 063,35
Lisäkorkot								
Tammi	9,00	46,84	87,79	132,12	170,75			
Huhti	18,18	56,77	98,55	143,77	183,16			
Heinä	27,54	66,91	109,52	146,64	195,82			
Loka	37,09	77,25	120,71	158,57	208,74			
Lisäkorkot yhteensä								2 095,7

Kolmannen taulukon 450 euron neljännesvuosittainen säästösumma vastaa 150 euron kuukausittaista säästöä ja vuodessa säästösummaksi tulee yhteensä 1 800 euroa. Laskelman mukaisella ASP-tilillä on kahdeksan säästövuoden jälkeen yhteensä 17 159 euroa. Korkoja tilistä on maksettu yhteensä 2 759 euroa. Mikäli 17 159 euroa käytetään kokonaisuudessaan asunnon hankintaan, on koron osuus 2 759 euroa verotonta. Se osa korosta, jota ei käytetä asunnonhankintaan, on verollista tuloa. Kuviossa 3 esitetään tileistä saatavien korkojen määrät.



Kuvio 3. Tileistä maksettavat korot

Kuten kuvio 3 näkyy, ASP-tilistä maksetaan huomattavasti parempaa korkoa kuin säästötalletustilistä tai määräaikaistilistä. Laskelmissa käytetyllä kuukausittaisella säästösummalla ASP-tilistä kertyisi lyhyemmässäkin ajassa tavoiteltu 14 000 euron säästösumma. Korkojen osalta ASP-tili on näistä kaikkein kannattavin säästämisvaihtoehto.

5.3 Asp-lainan vertailu tavalliseen asuntolainaan

Tässä luvussa verrataan tavallista asuntolainaa ASP-lainaan ja selvitetään, paljonko ASP-laina on edullisempi kuin tavallinen asuntolaina ja tehdään näistä laskelmista julistite (liite 2) helpottamaan pankin ASP-tilin myyntiä. Tarkoituksena on siis laskea tavallisesta asuntolainasta ja ASP-lainasta maksettavat korot, jotta selviää, tuleeko ASP-laina edullisemmaksi ja kannattaako ASP-tiliä avata, jotta voi saada ASP-lainan edut käyttöönsä. Lainojen korot muodostuvat 12 kuukauden euribor -korosta sekä korkomarginaalista.

Vaikka edellisissä laskelmissa säästösumma ylitti tavoitteen 14 000 euroa, käytetään nyt omarahoitusosuuden määränä kuitenkin tätä 14 000 euroa, jotta saadaan lainoista vertailukelpoisemmat. Lainojen lyhennyserät lasketaan laskemalla annuiteetti, koska pankeissa sitä käytetään paljon laskettaessa lainojen lyhennyseriä. Annuiteettilyhennyksestä on kerrottu tarkemmin luvussa 2.7. Laskelmissa ei ole otettu huomioon lainojen muita kuluja, sillä ne ovat kummassakin lainassa samat, eivätkä siten lisää eroja.

Vertailulaskelmissa asunnon velatonhinta on 140 000 euroa eikä asuntoa osteta pääkaupunkiseudulta, jolloin korkotukilainan enimmäismäärä on 115 000 euroa. Lainatarve on 126 000 euroa kun omarahoitusosuus 14 000 euroa. Lainatarpeen ja korkotukilainan enimmäismäärän erotus eli 11 000 euroa rahoitetaan lisälainalla. Yhteensä lainan määrä on siis 126 000 euroa. Laina-aika on 20 vuotta sekä tavallisessa asuntolainassa että ASP-lainassa. Tavallisen asuntolainan korkokanta on 1,5 prosenttia ja ASP-lainan korkokanta on 1,3 prosenttia. ASP-järjestelmän sääntöjen mukaan ASP-laina on myönnettävä edullisemmin kuin asuntolaina tavallisesti. Annuiteetit on laskettu luvussa 2.7 esitetyn annuiteettikaavan mukaan.

Tavallisen asuntolainan lyhennyksen tasaerä:

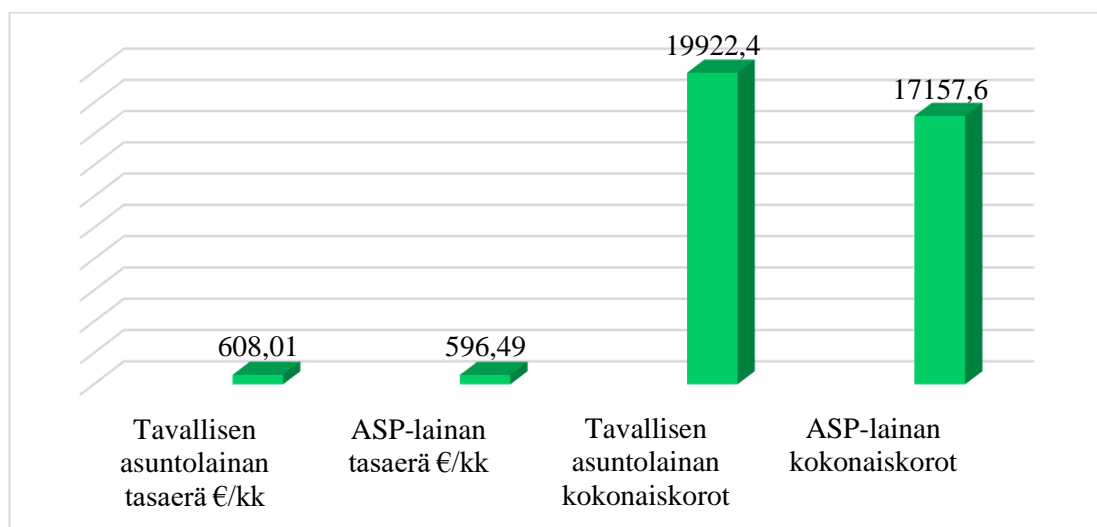
$$\frac{(1+0,015/12)^{240} * 0,015/12}{(1+0,015/12)^{240} - 1} * 126000 = 608,01\text{€/kk}$$

Tavallisen asuntolainan kokonaiskorot ovat $240 * 608,01 - 126\ 000 = 19\ 922,4$ euroa.

ASP-lainan lyhennyksen tasaerä:

$$\frac{(1+0,013/12)^{240} * 0,013/12}{(1+0,013/12)^{240} - 1} * 126000 = 596,49\text{€/kk}$$

ASP-lainan kokonaiskorot on $240 * 596,49 - 126\ 000 = 17\ 157,60$ euroa. Kuviossa 4 esitetään tavallisen asuntolainan ja ASP-lainan kuukausilyhennyserät sekä kokonaiskorot.



Kuvio 4. Lainojen kuukausierien ja kokonaiskorkojen vertailu

Edellisestä kuviosta nähdään, että ASP-laina on edullisempi kuin tavallinen asuntolaina. Kuukausilyhennyserä ASP-lainassa on 11,52 euroa pienempi. Kokonaiskorot ASP-lainassa ovat 2 764,80 euroa matalammat kuin tavallisessa asuntolainassa. ASP-laina on siis tällä korkotasolla noin 2 765 euroa edullisempi kuin tavallinen asuntolaina. Annuiteettilyhennys menetelmällä kuukausilyhennyserissä koron määrä on alussa suuri ja pienenee lainamäärän pienentyessä. Lainan lyhennysosuus on alussa pienempi ja suurenee koron osuuden pienentyessä. Taulukossa 4 on kuvattu ensimmäisen lainavuoden lyhennyserät tavallisessa asuntolainassa ja taulukossa 5 ASP-lainassa.

Taulukko 4. Tavallisen asuntolainan 12 ensimmäistä lyhennyserää

Lainan lyhennystaulukko tavallisesta asuntolainasta				
Maksuerän nro	Korko	Lyhennys	Maksuerä	Lainaa jäljellä
1	157,50€	450,51€	608,01€	125 549,49€
2	156,94€	451,07€	608,01€	125 098,42€
3	156,37€	451,63€	608,01€	124 646,79€
4	155,81€	452,20€	608,01€	124 194,59€
5	155,24€	452,76€	608,01€	123 741,83€
6	154,68€	453,33€	608,01€	123 288,50€
7	154,11€	453,90€	608,01€	122 834,60€
8	153,54€	454,46€	608,01€	122 380,14€
9	152,98€	455,03€	608,01€	121 925,10€
10	152,41€	455,60€	608,01€	121 469,50€
11	151,84€	456,17€	608,01€	121 013,33€
12	151,27€	456,74€	608,01€	120 556,59€

Taulukko 5. ASP-lainan lyhennyksen 12 ensimmäistä kuukautta

Lainan lyhennystaulukko ASP-lainasta				
Maksuerän nro	Korko	Lyhennys	Maksuerä	Lainaa jäljellä
1	136,50€	459,99€	596,49€	125 540,01€
2	136,00€	460,49€	596,49€	125 079,53€
3	135,50€	460,98€	596,49€	124 618,54€
4	134,50€	461,98€	596,49€	124 157,06€
5	134,00€	462,48€	596,49€	123 695,08€
6	133,50€	462,98€	596,49€	123 232,59€
7	133,00€	463,49€	596,49€	122 769,61€
8	132,50€	463,99€	596,49€	122 306,12€
9	132,00€	464,49€	596,49€	121 842,13€
10	131,49€	464,99€	596,49€	121 377,64€
11	130,99€	465,50€	596,49€	120 912,65€
12	130,48€	466,50€	596,49€	120 447,15€

Taulukoissa 4 ja 5 on laskettu tavallisen asuntolainan ja ASP-lainan ensimmäisen vuoden eli ensimmäisen 12 kuukauden lyhennyksistä koron ja lyhennyksen osuudet sekä se, paljonko lainaa on lyhennyserien jälkeen jäljellä. Lyhennykset jatkuvat koko lainaajan samalla tavalla. Taulukoista selviää, että ensimmäisen laina vuoden jälkeen tavallisessa asuntolainassa on lainaa jäljellä 120 556,59 euroa ja ASP-lainaa on jäljellä 120 447,15 euroa. ASP-laina lainaa on siis jäljellä vähemmän.

Mikäli korkotaso nousisi, lyhennyserät voitaisiin laskea samalla tavalla. Korkotason ylittäessä 3,8 prosenttia, ASP-lainaan saa korkotuen. Tällöin ASP-lainaa maksava maksaa 3,8 prosenttia ylittävstä korosta itse vain 30 prosenttia. Laskelmissa korko on noussut neljä prosenttiyksikköä edellisistä laskelmista, eli korkokanta on nyt tavallisessa asuntolainassa 5,5 prosenttia ja ASP-lainassa 5,3 prosenttia. Annuiteetti saadaan luvussa 2.7 esitetyn kaavan mukaan. ASP-lainassa on huomioitu lainalle saatava korkotuki. Taulukossa 6 on laskettu tasaerälyhennykset korkojen ollessa tavallisessa asuntolainassa 5,5 prosenttia ja ASP-lainassa 5,3 prosenttia.

Taulukko 6. Tavallisen asuntolainan ja ASP-lainan lyhennyserät ja kokonaiskorot

	Tavallinen asuntolaina	ASP-laina
Tasaerälyhennys	866,74 €/kk	774,20€/kk

Taulukosta näkyy, että korkojen noustessa ASP-lainan kuukausittainen tasalyhennyserä on 95,54 euroa pienempi kuin tavallisen asuntolainan. Kokonaiskorot ASP-lainassa ovat jäävät myös huomattavasti pienemmiksi kuin tavallisessa asuntolainassa. Tämä ero johtuu korkotuesta, jonka näin korkeaan korkoon ASP-lainassa saa.

5.4 ASP-järjestelmän edullisuus

Laskelmissa selvisi, että ASP-järjestelmä on edullinen ja kannattava nuorelle, joka tulevaisuudessa ajattelee ostavansa oman asunnon. ASP-tilistä saa 2 637,59 euroa enemmän korkoa kuin säästötalletustilistä ja 2 530,3 euroa enemmän kuin määräaikaistilistä. ASP-tili on huomattavasti tuottavampi tili kuin tilit, joihin ASP-tiliä vertailtiin. ASP-tilille saa säästettyä tavoitellun omarahoitusosuuden nopeammassa ajassa kuin näille muille tileille, koska siitä saa paremman koron. ASP-lainasta joutuu korkoa

maksamaan 2 764,80 euroa vähemmän kuin tavallisesta asuntolainasta. ASP-laina on siis huomattavasti tavallista asuntolainaa edullisempi. Mikäli korkotaso nousee tämän hetkisestä, lainojen kokonaiskorkojen ero kasvaa entisestään ja ASP-lainan edullisuus korostuu.

6 ASP-JÄRJESTELMÄ NUORTEN TIETOON

6.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksessa tavoitteena on selvittää, paljonko nuoret tietävät ASP-järjestelmästä, toivoisivatko saavansa tietoa enemmän, mistä he toivoisivat tietoa saavansa sekä mikä saisi nuoret avaamaan ASP-tilin. Tutkimuksen kohde ryhmää ovat 15-25-vuotiaat nuoret. Asp-tiliin ovat oikeutettuja 15-39-vuotiaat, mutta rajaan tästä työstä 26-39-vuotiaat pois, koska tarkoituksena on selvittää nimenomaan nuorten tietoisuutta. Tähän tavoitteeseen pyritään pääsemään tekemällä sähköinen kyselylomake, joka välitetään kohde ryhmälle jakamalla se Oma Säästöpankin Facebook-sivuilla. Oma Säästöpankin Facebook sivut ovat joka Oma Säästöpankki konttorin yhteiset, joten sieltä kysely välittyy ympäri Suomea oleville Oma Säästöpankkien asiakkaille sekä myös mahdollisille uusille asiakkaille. Kyselyyn vastaaminen ei edellytä Oma Säästöpankin asiakkaana oloa. Facebookin kautta tavoitetaan hyvin kohderyhmään kuuluvat nuoret.

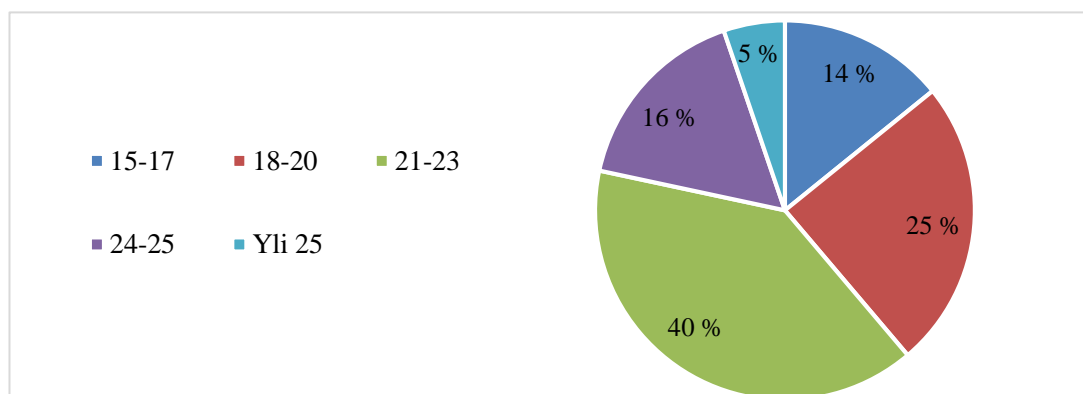
Tutkimus on pääasiassa määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimus. Tutkimuksessa kuitenkin on myös kvalitatiivisen tutkimuksen piirteitä, sillä kyselylomake sisältää muutamien avoimen kysymyksen, joissa on kvalitatiivisen menetelmän piirteitä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään ymmärtämään kohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä kokonaisvaltaisesti. Kvalitatiivinen tutkimus on mahdollista toteuttaa monella erilaisella menetelmällä. (Jyväskylän yliopisto www-sivut. 2016.)

Kysely julkaistiin Facebook sivuilla 21.11.2016 ja siihen oli mahdollista vastata 5.12.2016 asti. Kyselylomakkeeseen (liite 1) laitettiin enimmäkseen suljettuja kysymyksiä eli kysymyksiä, joissa on vaihtoehdot, joista vastaaja valitsee vastauksen rastiin. Mukana oli muutama avoin kysymys, mutta kyselyssä painotettiin suljettuihin kysymyksiin, koska monivalintakysymyksiin saa helpommin vastaukset, kun taas avoimet kysymykset houkuttelevat monia jättämään vastaamatta. Avoimista kysymyksistä saa tarkempia vastauksia, mutta tarkoitus oli lähettää kyselylomake suurelle joukolle, joten avoimien vastauksien läpikäynti olisi ollut todella haastavaa. Tutki-

muksen vastausprosenttia oli vaikea määritellä, sillä Oma Säästöpankin Facebook sivustolla tutkimusajana käyneiden määrää on vaikea määrittää. Mahdollisuus vastata. Saatuja vastauksia analysoitiin Excel -ohjelmiston avulla.

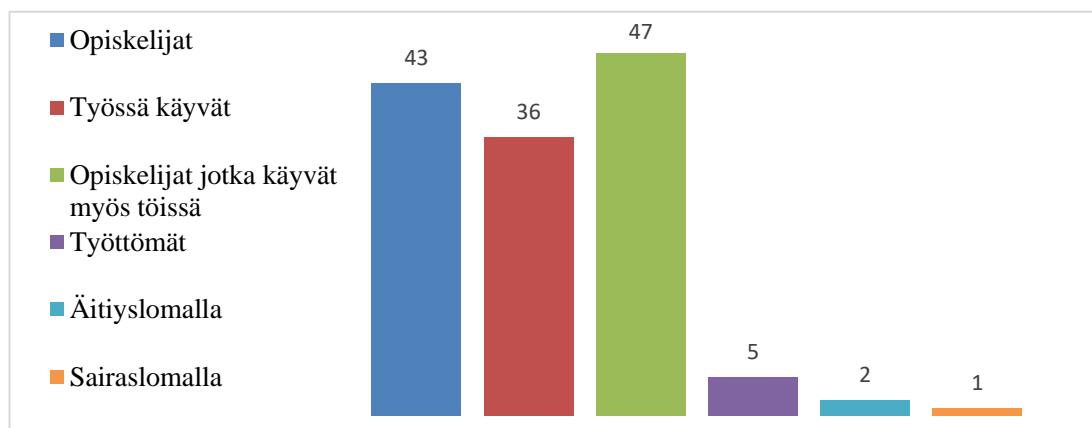
6.2 Tutkimukseen vastanneiden taustatietoja

Sähköisellä kyselylomakkeella kysyttiin, tietävätkö vastaajat, mikä on ASP-järjestelmä, ASP-tili sekä ASP-laina, sekä sitä, mistä he ovat näistä tietoa saaneet, mistä toivoisivat saavansa ja toivoisivatko saavansa enemmän tietoa. Kyselyn pääasiallisena tavoitteena oli selvittää, mitä pankki voisi tehdä, jotta saisi nuoret avaamaan ASP-tilin ja aloittamaan säästämisen ensiasuntoa varten. Kyselyyn vastauksia tuli 134 kappaletta. Tutkimuksen taustaksi lomakkeella kysyttiin vastaajan sukupuolta, ikää, asuinpaikkakuntaa, elämäntilannetta sekä mitä pankkipalveluja vastaajilla on. Vastaajista 80 oli naisia ja 54 miehiä. Tämä ero saattaa johtua siitä, että nuoret naiset ovat usein kiinnostuneempia tällaisista asioista kuin nuoret miehet. Suurin osa vastaajista, 44 vastaajaa, kertoi tämänhetkiseksi asuinkunnakseen Porin. Tämä johtui siitä, että Oma Säästöpankin Facebook sivuilla ollut kyselyjulkaisua jaettiin ja sitä jaettiin Porissa, joten se oli monen Porilaisen saatavilla. Seuraavaksi eniten vastaajia, 21 henkilöä, asuu Kankaanpäässä, 15 vastaajista asuu Tampereella, 7 vastaajaa Seinäjoella. Loput vastaajista jakautuivat melko tasaisesti Alajärven, Harjavallan, Helsingin, Hämeenlinnan, Ilmajoen, Imatran, Jalasjärven, Kauhajoen, Kolarin, Lappeenrannan, Luumäen, Mikkelin, Nokian, Parkanon, Rauman, Riihimäen, Sastamalan, Ulvilan ja Vantaan kesken, näistä jokaisesta kunnasta 1-4 vastaajaa. Vastaajien iät kysyttiin, jotta voidaan selvittää eri-ikäisten nuorten tietoisuutta ASP-järjestelmästä. Kuvio 3 selviää vastaajien ikäjakauma.



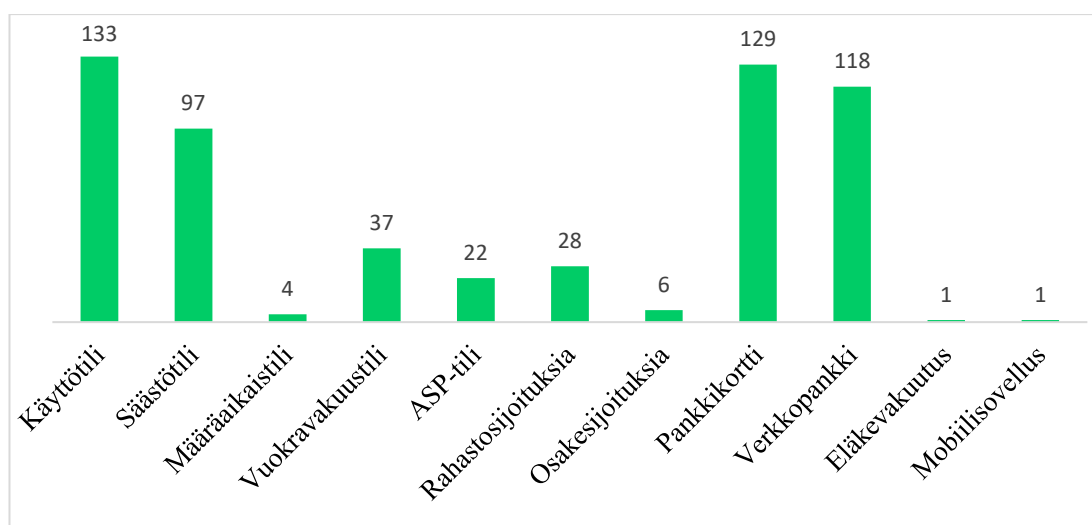
Kuvio 5. Tutkimuksen vastaajien ikäjakauma (n= 134)

Kuviosta 5 selviää, että eniten vastaajia, 40 prosenttia, sijoittui 21-23-vuotiaiden joukkoon. Seuraavaksi eniten oli 18-20 -vuotiaita, 25 prosenttia. 24-25 -vuotiaita ja 15-17-vuotiaita vastaajia oli lähes saman verran. Nuoren elämäntilanne vaikuttaa paljon siihen, onko varaa laittaa rahaa säästöön. Tästä syystä myös elämäntilannetta kysyttiin tutkimuslomakkeella. Seuraavasta kuviosta selviää vastaajien elämän tilanteet.



Kuvio 6. Vastaajien elämäntilanteet (n= 134)

Vastaajien elämäntilanteet jakautuvat pääasiassa opiskelun, työssäkäynnin sekä opiskelun ja työssäkäynnin välillä. Suurin osa vastaajista on opiskelijoita, koska opiskelijoita on 43 ja opiskelijoita, jotka käyvät myös töissä 47. Pelkästään työssä käyviä vastaajia oli 36, työttömiä 5, äitiyslomalla 2 sekä sairauslomalla 1 vastaajista. ASP-säästämisen vähäisyyteen vaikuttaa varmasti se, ettei nuorilla ole riittäviä tuloja. Rahaa ei riitä säästöön. Kyselylomakkeella selvitettiin monivalintakysymyksellä vastaajilla olevia pankkipalveluja. Tärkeimpänä tällä kysymyksellä oli selvittää, monellako vastaajista oli jo ASP-tili. Kuviosta 7 selviää vastaajilla olevat pankkipalvelut.

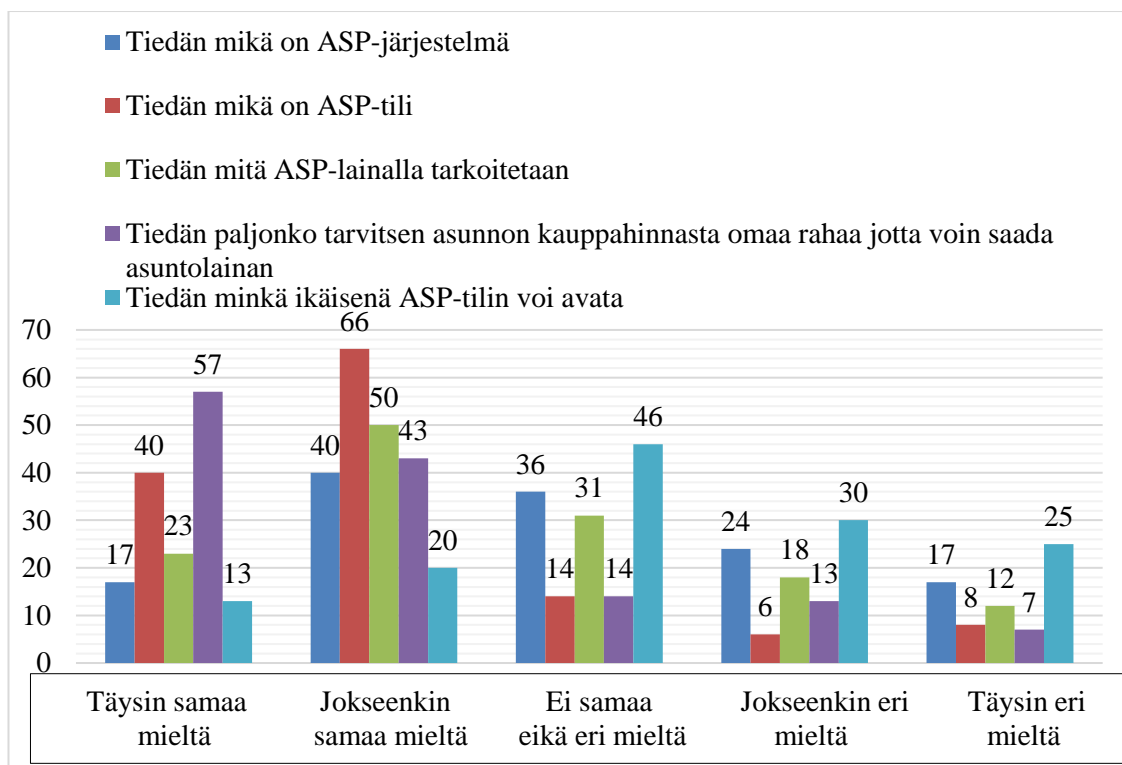


Kuvio 7. Vastaajilla olevia pankkipalveluja (n=134)

Edellisestä kuviosta selviää, että kyselyyn vastanneista 134 henkilöstä ASP-tili on 22 eli 16,4 prosentilla vastanneista. Säästötili on 97 vastaajalla. Käyttötili, pankkikortti sekä verkkopankki löytyy lähes kaikilta vastaajilta. Kyselyssä selvitettiin myös, onko ASP-tilin avaaminen ollut harkinnassa. Vastausvaihtoehtoina kysymykseen ”onko ASP-tilin avaaminen ollut harkinnassa” oli täysin samaa mieltä, jokseenkin samaa mieltä, ei samaa eikä eri mieltä, jokseenkin eri mieltä sekä täysin eri mieltä. Vastaukset kysymykseen jakoutuivat melko tasaisesti. 22 prosenttia vastaajista oli täysin samaa mieltä siitä, että tilin avaaminen on ollut harkinnassa. 24 prosenttia oli asiasta jokseenkin samaa mieltä, 34 prosenttia ei ollut samaa eikä eri mieltä, 10 prosenttia oli jokseenkin eri mieltä ja 10 prosenttia täysin eri mieltä. Koska eniten vastattiin ei samaa eikä eri mieltä, voidaan päätellä, ettei ASP-tilistä ole tarpeeksi tietoa. Enemmän vastauksia tuli kuitenkin *jokseenkin tai täysin samaa mieltä* vaihtoehtoihin kuin *jokseenkin tai täysin eri mieltä* vaihtoehtoihin, josta voidaan päätellä, että he joilla on jo tilistä jotakin tietoa, ovat harkinneet sen avaamista ja kokeneet sen olevan hyödyllinen.

6.3 Nuorten tietoisuus ASP-järjestelmästä

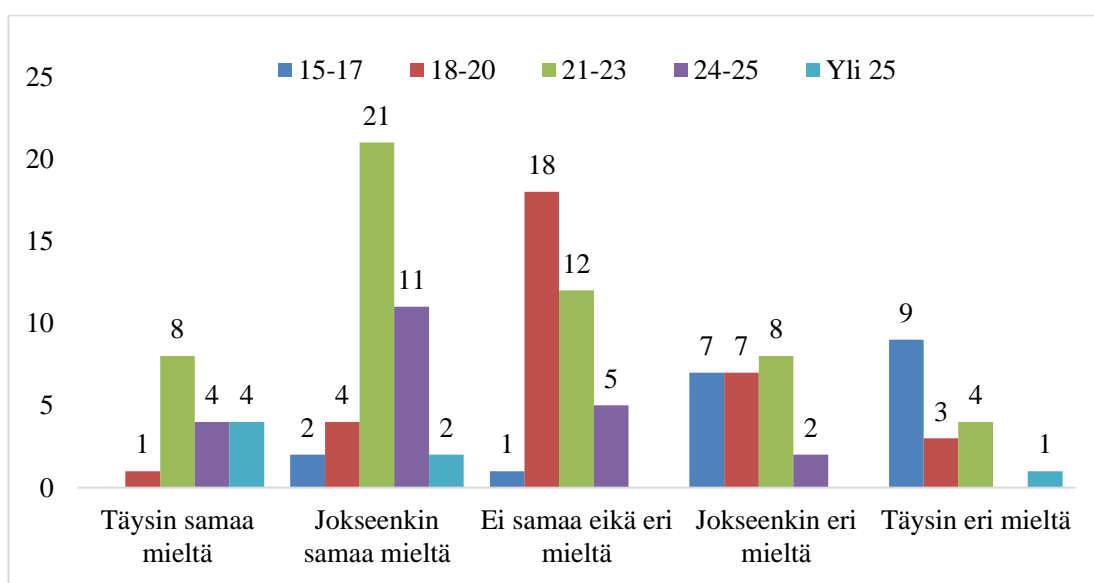
Tässä luvussa kerrotaan vastaajien ASP-järjestelmä tietämyksestä sekä siitä mistä he ovat saaneet tietoa ja mistä tietoa toivoisivat saavansa. Kuviossa 8 selviää miten tietoisia vastaajat ovat.



Kuvio 8. Miten tietoisia vastaajat ovat ASP-järjestelmästä (n=134)

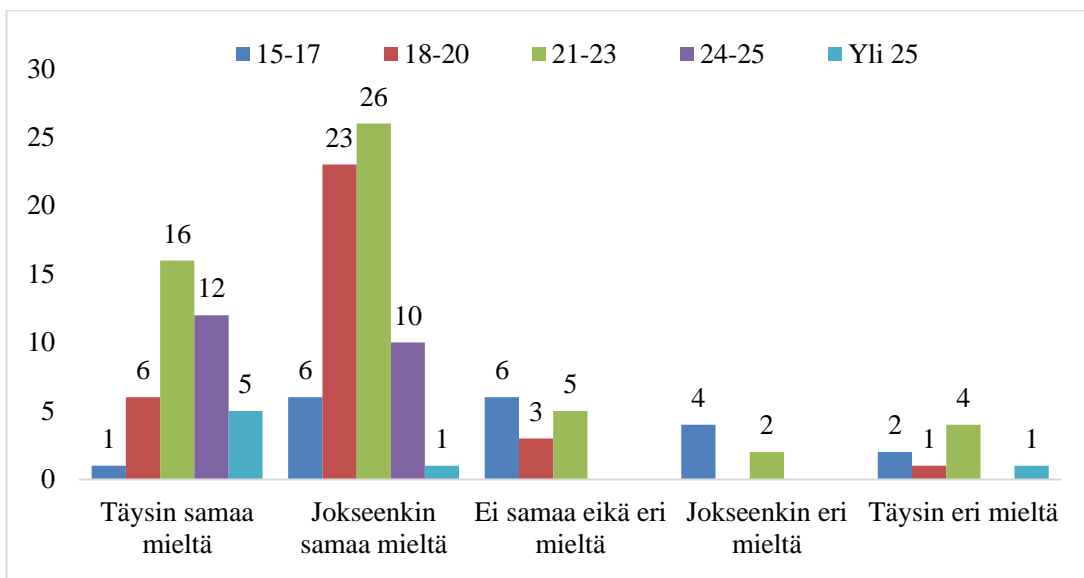
Edellisestä kuvioista selviää tietävätkö vastaajat mikä on ASP-järjestelmä -tili sekä -laina, tietävätkö he paljonko on oltava omaa rahaa, jotta asuntolainan voi saada sekä tietävätkö minkä ikäisenä ASP-tilin voi avata. Kysymyksessä ”tiedän mikä on ASP-järjestelmä” eniten vastaajia oli vastannut olevansa *jokseenkin samaa mieltä*. Lähes sama määrä vastauksia oli myös kohdassa *ei samaa eikä eri mieltä*. *Täysin samaa mieltä* oli vain 17 vastaajaa. *Jokseenkin eri mieltä ja täysin eri mieltä* oli yhteensä 41 vastaajaa. Vastaajista 106 olivat *täysin samaa mieltä tai jokseenkin samaa mieltä* siitä, että he tietävät mikä on ASP-tili. Vain 14 vastaajaa oli *jokseenkin tai täysin eri mieltä* asiasta. ASP-lainan tietämys vastaajilla on hajautunut enemmän. 50 vastaajista on *jokseenkin samaa mieltä* siitä, että tietää mitä ASP-lainalla tarkoitetaan. 23 vastaajaa on tästä *täysin samaa mieltä*. 31 vastaajaa ei kuitenkaan ole osannut sanoa, vaan ovat

vastanneet *ei samaa eikä eri mieltä*. 30 vastaajaa on ollut *jokseenkin tai täysin eri mieltä*. Näistä vastauksista voidaan päätellä, että suurin osa nuorista tietää jollakin tasolla, mikä on ASP-tili, muttei kuitenkaan ole täysin tietoisia siitä, mitä ASP-järjestelmään kuuluu. Suurin osa vastaajista on vastannut tietävänsä, paljonko asunnon kauppahinnasta täytyy olla omaa rahaa, jotta asuntolainan voi saada. Vastaajista löytyy myös nuoria, jotka eivät sitä tiedä. Vastaajista suurin osa ei tiedä, minkä ikäisenä ASP-tilin voi avata. Tästä nuoria tulisivat informoida huomattavasti enemmän, jotta nuoret voisivat ASP-säästämisen aloittaa ajoissa, kun he tietäisivät, että se on mahdollista jo 15-vuotiaana. Kuviossa 9 selvitetään tietämystä ASP-järjestelmästä ikäluokittain.



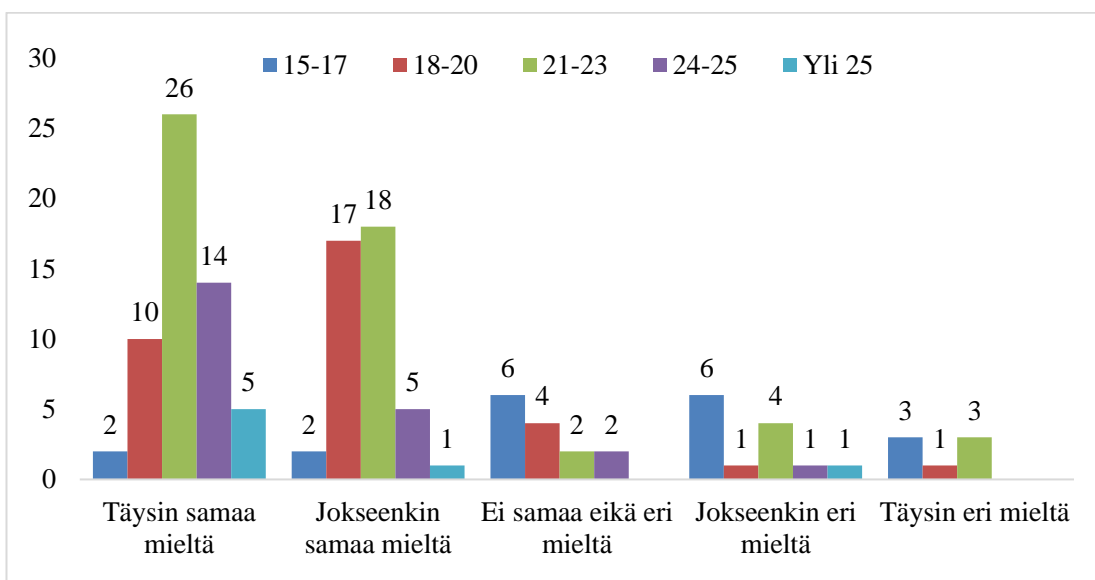
Kuvio 9. ASP-järjestelmä tietämys ikäluokittain

Edellisestä kuvioista nähdään, että 15-17 -vuotiaista vastaajista kukaan ei ole vastannut olevansa *täysin samaa mieltä* siitä, että tietää mikä on ASP-järjestelmä. *Jokseenkin samaa mieltä* 15-17 -vuotiaista vastaajista on vain kaksi, *ei samaa eikä eri mieltä* on yksi. *Jokseenkin tai täysin eri mieltä* 15-17 -vuotiaista vastaajista on 16. Tämä kertoo siitä, ettei alaikäisille ole vielä paljon kerrottu ASP-järjestelmästä, vaikka he ikänsä puolesta voisivat ASP-tilin jo avata. Vanhemmista vastaajista jo suuremmalla osalla on jo vähän tietoa, mutta heistäkin löytyy niitä, jotka eivät täysin tiedä mikä ASP-järjestelmä on. 24-25-vuotiaata tietävät tutkimuksen mukaan parhaiten mikä ASP-järjestelmä on. Seuraavasta kuvioista nähdään ikäluokittain tietämys ASP-tilistä.



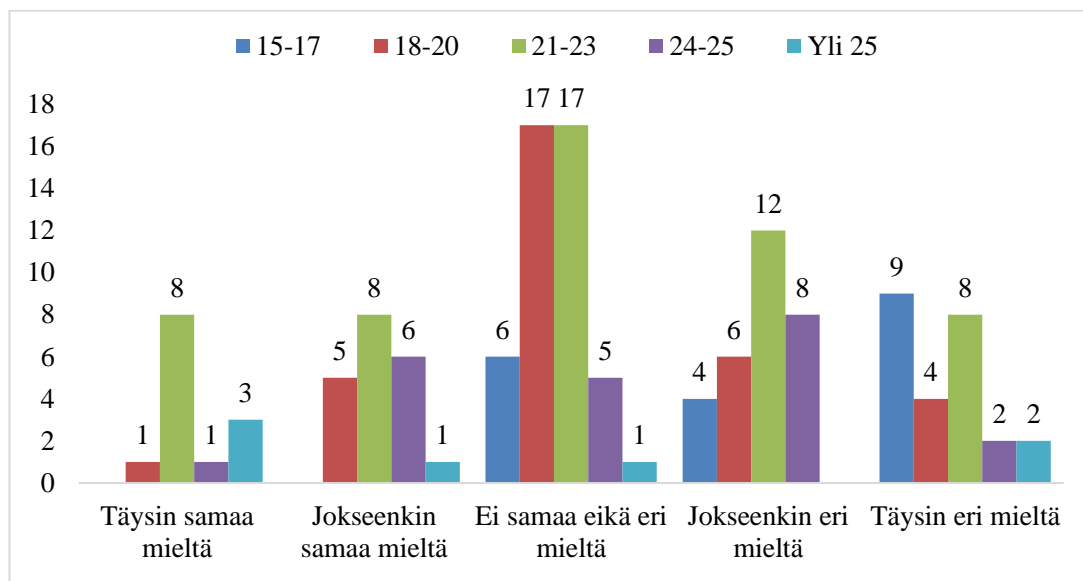
Kuvio 10. ASP-tili tietämys ikäluokittain

Kuviosta 10 nähdään, että jokaisessa ikäluokassa tiedetään paremmin mikä on ASP-tili kuin mikä on ASP-järjestelmä. Kuitenkin myös tässä 15-17-vuotiaista vastaajista suurin osa on vastannut *ei samaa eikä eri mieltä, jokseenkin eri mieltä tai täysin eri mieltä*. Muista ikäluokista suurin osa on vastannut *täysin tai jokseenkin samaa mieltä*. Seuraavassa taulukossa on näkyvillä vastaajien tietämys ikäluokittain siitä, paljonko asunnon kauppahinnasta tarvitaan omaa rahaa.



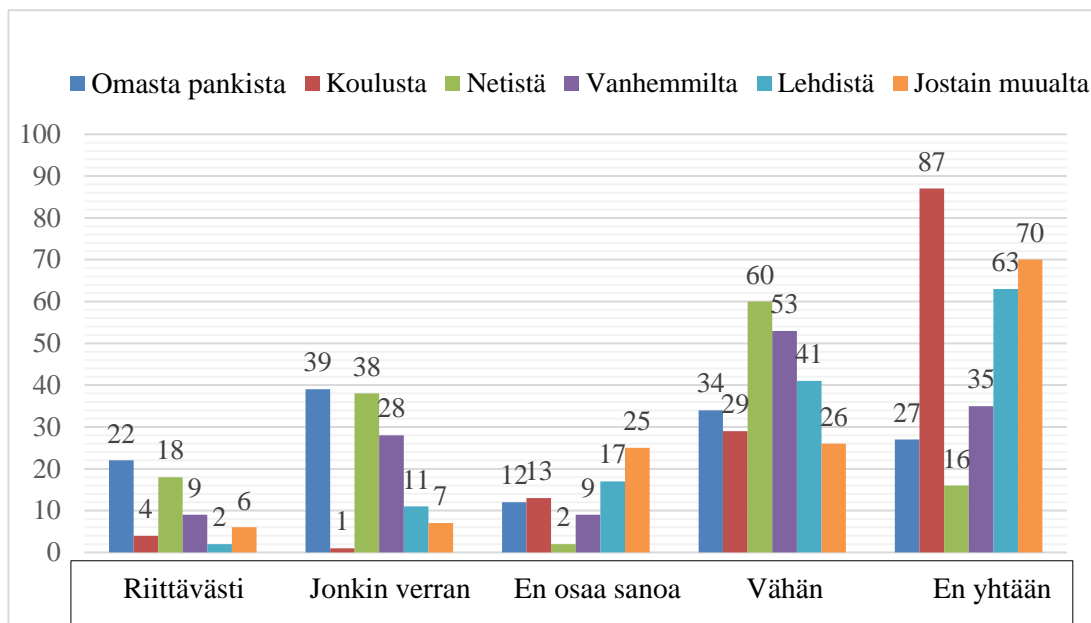
Kuvio 11. Tietämys omarahoitusosuudesta ikäluokittain

Kuten kuviosta 11 nähdään, ikäluokista 18-20-, 21-23-, 24-25- sekä yli 25-vuotiaista suurin osa on vastannut olevansa *täysin tai jokseenkin samaa mieltä* siitä, että tietävät paljonko omaa rahaa tarvitaan. 15-17-vuotiaista suurempi osa on vastannut olevansa *ei samaa eikä eri mieltä, jokseenkin eri mieltä tai täysin eri mieltä*. Eniten lisätietoa tästäkin siis tarvitsevat 15-17-vuotiaat nuoret. Seuraavalla kuviolla tarkennetaan tietämystä siitä, minkä ikäisenä ASP-tilin voi avata.



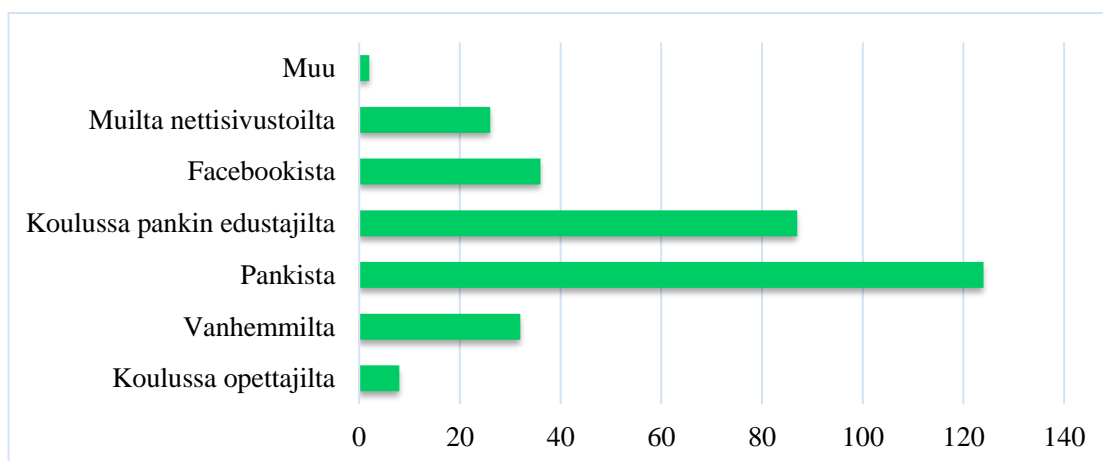
Kuvio 12. Tietämys siitä, minkä ikäisenä ASP-tilin voi avata

Kuviosta 12 nähdään vastausten hajautuneen kaikissa ikäluokissa. Suurin osa vastauksista painottuu vastauksiin *ei samaa eikä eri mieltä* sekä *jokseenkin tai täysin eri mieltä*. ASP-tilin avausikärajasta tulisi kertoa enemmän nuorille, sillä siitä heillä ei ole tarpeeksi tietoa. Tutkimuksessa selvitettiin myös sitä, mistä nuoret ovat saaneet tietoa ASP-järjestelmästä ja siihen liittyvistä asioista. Nuorilta kysyttiin monivalintakysymyksellä, ovatko he saaneet tietoa omasta pankista, koulusta, netistä, vanhemmilta, lehdistä tai jostain muualta. Vastausvaihtoehtoina edellisiin kohtiin oli ”riittävästi”, ”jonkin verran”, ”en osaa sanoa”, ”vähän” sekä ”en yhtään”. Kuviossa 13 selviää eri lähteistä saadun tiedon riittävyys.



Kuvio 13. Tiedon riittävyys

Kuviosta 13 nähdään, ovatko vastaajat saaneet tietoa ASP-järjestelmästä. Omasta pankista saaden tiedon määrä vaihtelee. 22 vastaajaa on vastannut saaneensa omasta pankista riittävästi tietoa ja 27 vastaajaa on vastannut, ettei ole saanut omasta pankista tietoa yhtään. Pankista saatavan tiedon määrään vaikuttaa kuitenkin se, kuinka usein nuoret käyvät pankissa. Koulusta tietoa on vastannut saaneensa vain pieni osa vastaajista. Netistä ja vanhemmilta tietoa on saatu jonkin verran. Vastaajat ovat vastanneet saaneensa tietoa lehdistä keskimäärin vähän. Vastaajista melko pieni osa vastasi saaneensa tietoa jostain muualta. Mutta vastaajat, jotka vastasivat saaneensa tietoa jostain muualta, olivat suurimmaksi osaksi saaneet tietonsa kavereilta tai sisaruksilta. Kuviosta 14 nähdään mistä vastaajat tietoa toivoisivat saavansa.



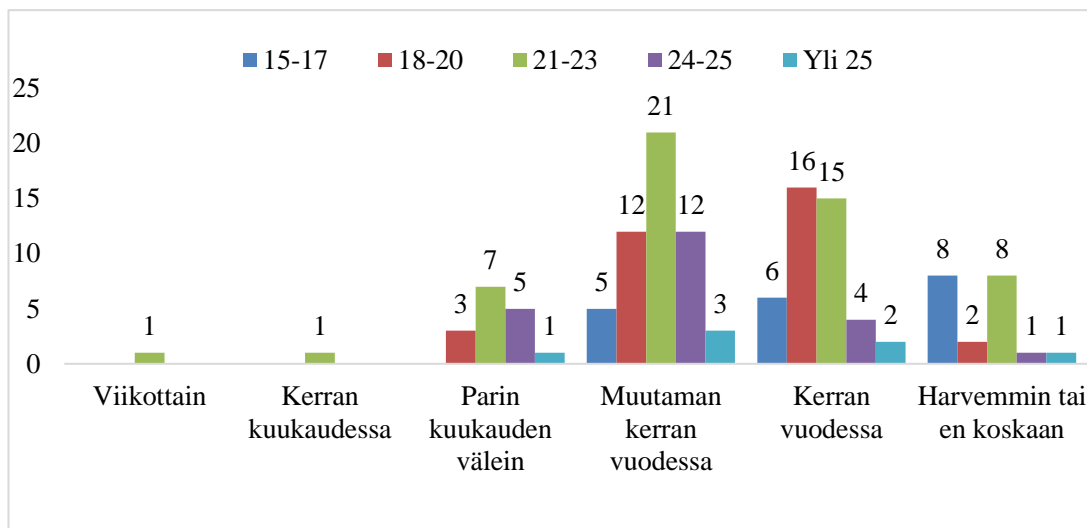
Kuvio 14. Mistä nuoret toivoisivat saavansa tietoa

Kuviosta 14 nähdään, että vastaajista 92,5 prosenttia toivoo saavansa tietoa ASP-järjestelmästä pankista. 65 prosenttia toivoo tietoa tulevan myös koulussa pankin edustajilta. 27 prosenttia haluaa saada tietoa Facebookista, 24 prosenttia vanhemmilta, 19 prosenttia muilta nettisivustoilta, 6 prosenttia koulussa opettajilta ja 2 prosenttia on vastannut haluavansa tietoa myös muualta. Nämä 2 prosenttia on vastanneet toivovansa tietoa kavereilta, joilla on jo ASP-tili, jotta saavat kuulla kokemuksia siitä.

Yhtenä kysymyksenä kysyttiin pitääkö vastaajat ASP-tiliä kannattavana. Lähes puolet vastaajista piti ASP-tiliä kannattavana. 51 prosenttia ei osannut sanoa onko se kannattava. Näistä 51 prosentista 93 prosenttia vastasi sen johtuvan siitä, ettei tiedä siitä tarpeeksi. Tämä kertoo siitä, että ASP-tilistä pitäisi kertoa enemmän ja mainostaa sen kannattavuutta. Ainoastaan yksi vastasi, ettei pidä ASP-tiliä kannattavana. Tämä perusteltiin sillä, ettei miellä ilman lisää tietojen saamista sen olevan kannattavampi kuin tavallinen säästötilikään. Tästäkin voi päätellä, että ASP-tiliä pitäisi markkinoida enemmän.

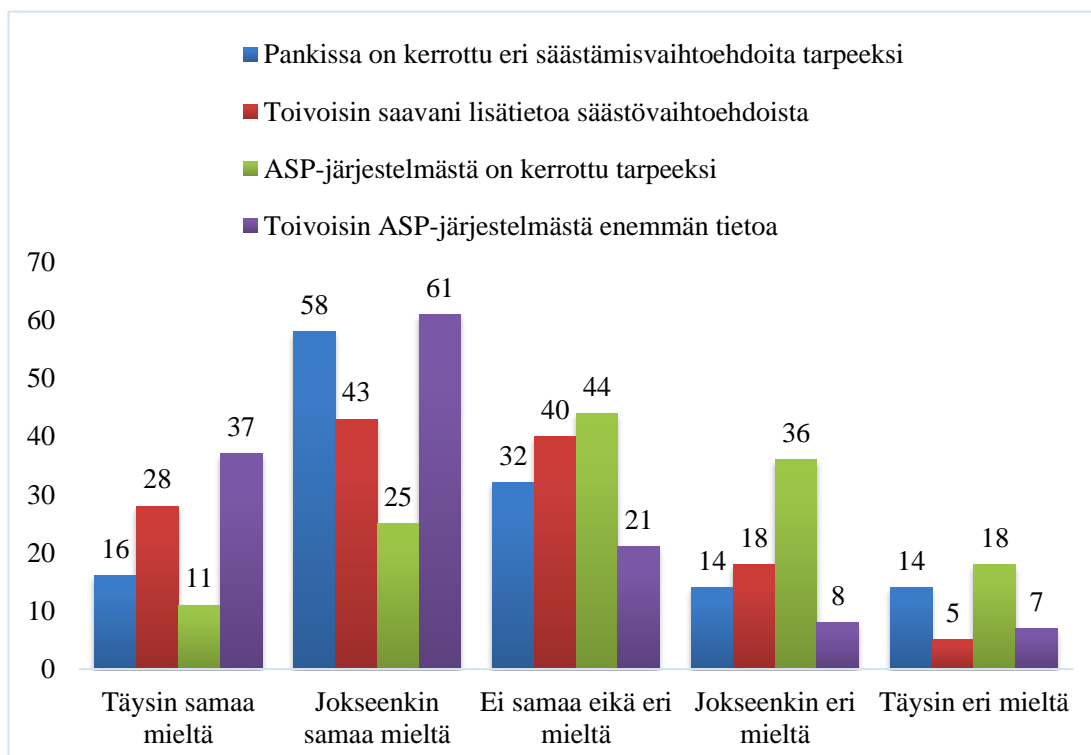
6.4 Pankin toimet edistämään nuorten ASP-tili kiinnostusta

Jotta voidaan selvittää mitä pankki voisi tehdä, että saisi nuoret avaamaan ASP-tilin, on hyvä selittää ensin kuinka usein nuoret käyvät pankissa. Tutkimuksessa selvisi, että nuoret käyvät pankissa melko harvoin. Vastaajista yksi käy pankissa viikoittain, yksi kerran kuukaudessa, vastaajista 16 käy pankissa parin kuukauden välein, 53 vastaajaa muutaman kerran vuodessa, 43 vastaajaa kerran vuodessa ja 20 vastaajaa harvemmin kuin kerran vuodessa tai ei koskaan. Seuraavasta kuviosta nähdään, kuinka usein eri ikäiset vastaajat asioivat pankissa.



Kuvio 15. Miten usein pankissa asioidaan

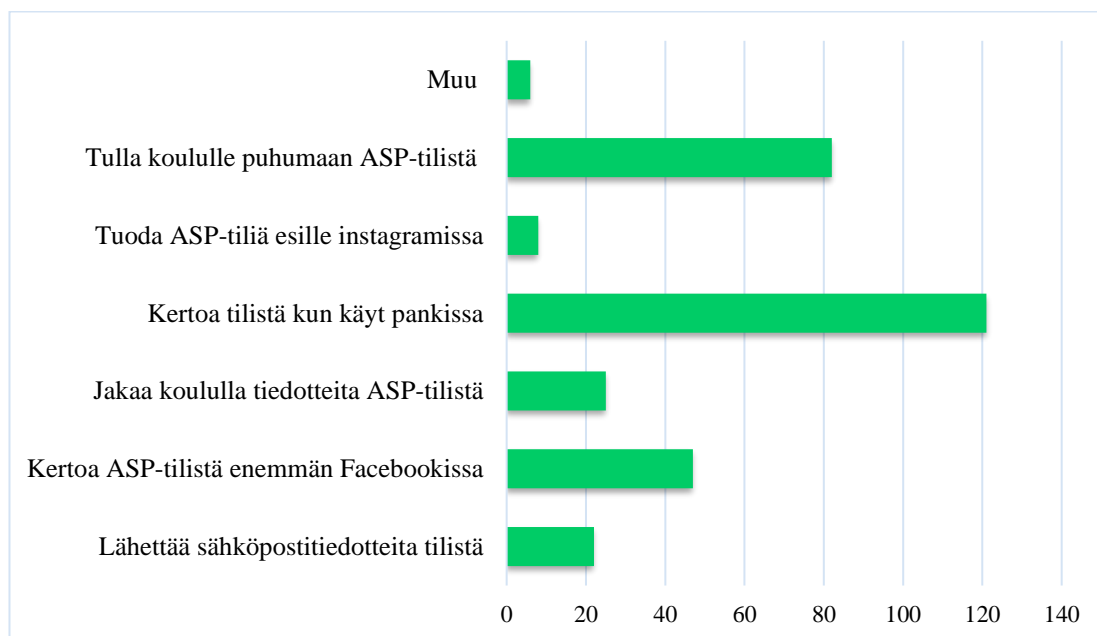
Edellisessä kuviossa nähdään, että joka ikäluokassa eniten vastauksia on tullut vaihtoehtoihin *muutaman kerran vuodessa, kerran vuodessa tai harvemmin tai en koskaan*. Mitä harvemmin pankissa käydään, sitä vaikeampi pankin henkilökunnan on pitää nuoria ajan tasalla pankissa tapahtuvissa muutoksissa kuten siinä, että ASP-tilin ikäraja on laskenut. Seuraavasta kuviossa nähdään, onko vastaajien mielestä pankissa kerrottu eri säästämismuutoksista ja ASP-järjestelmästä riittävästi sekä toivoisivatko vastaajat näistä enemmän tietoa.



Kuvio 16. Säästövaihtoehtoista kertominen pankissa

Kuviosta 16 nähdään vastaajista suurimman osan vastanneen olevan *jokseenkin samaa mieltä* siitä, että pankissa on kerrottu eri säästämismuutoksista tarpeeksi. 16 vastaajaa on vastannut olevansa siitä *täysin samaa mieltä*. Kuitenkin vastaajista 32 *ei ole ollut samaa eikä eri mieltä*, 14 vastaajista on ollut *jokseenkin eri mieltä* ja myös *täysin samaa mieltä* on ollut 14 vastaajaa. Vastaajista 71 on *täysin tai jokseenkin samaa mieltä* siitä, että toivoisi saavansa enemmän tietoa eri säästämismuutoksista. 40 vastaajaa *ei ole samaa eikä eri mieltä* ja 23 vastaajaa on *jokseenkin tai täysin eri mieltä* siitä, että tarvitsisi enempää tietoa. Vain 36 vastaajaa on ollut *täysin tai jokseenkin samaa mieltä* siitä, että ASP-tilistä on kerrottu tarpeeksi. 44 vastaajaa *ei ole ollut samaa eikä eri mieltä*. 54 vastaajaa on vastannut olevansa *jokseenkin tai täysin eri mieltä* siitä, että pankissa on kerrottu ASP-järjestelmästä tarpeeksi. 98 vastaajaa on *täysin tai jokseenkin samaa mieltä* siitä, että toivoisi saavansa ASP-järjestelmästä enemmän tietoa. 21 vastaajaa *ei ole ollut tästä samaa eikä eri mieltä*. Vain 15 vastaajaa on *jokseenkin tai täysin samaa mieltä* siitä, ettei tarvitsisi enempää tietoa ASP-järjestelmästä. Suurin osa vastaajista toivoisi siis saavansa enemmän tietoa säästämisestä pankissa käydessään.

Pankki voi tehdä paljon muutakin edistääkseen nuorten Asp-tietoisuutta kuin kertoa siitä nuorille heidän käydessä pankissa. Seuraavassa kuviossa on esitetty tutkimuksessa tulleiden vastaajien mielipiteitä siitä, mitä pankki voisi tehdä.



Kuvio 17. Pankin toimet ASP-tilin avaamiseksi

Kuten edellisestä kuviosta selviää, vastaajista 90 prosenttia on vastannut, että pankissa pitäisi kertoa enemmän ASP-tilistä, jotta he siitä kiinnostuisivat. 61 prosenttia vastanneista saisi kiinnostumaan tilistä myös sillä, että pankin edustaja menisi koululle puhumaan asiasta, 35 prosentin kiinnostusta lisäisi, jos tilistä kerrottaisiin enemmän Facebookissa, 19 prosentin kiinnostus kasvaisi, jos koululla jaettaisiin ASP-tili tiedotteita. 16 prosenttia vastaajista saisi kiinnostumaan tilistä lähettämällä sähköpostitiedotteita, 6 prosenttia jos ASP-tiliä mainostettaisiin instagramissa, ja 5 prosenttia oli vastannut jotain muuta. Kaikki jotka olivat vastanneet jotain muuta, olivat sitä mieltä, että jos pankki järjestäisi nuorille infotilaisuuksia tilistä, lisäisi se tilin kiinnostavuutta.

Kyselylomakkeen kaksi viimeistä kysymystä olivat avoimia kysymyksiä ja niissä kysyttiin että ”mikä saisi sinut avaamaan ASP-tilin” ja ”jos olet jo avannut ASP-tilin, millaisia kokemuksia sinulla siitä on”. Kysymykseen, mikä saisi avaamaan asp-tilin tuli paljon samankaltaisia vastauksia. Suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että lisätiedot tilistä, sen kannattavuudesta ja hyödyistä saisi harkitsemaan tilin avausta. Osa vastaajista kaipaa muilta hyviä kokemuksia tilistä, jotta itse sen avaisivat. Hyviä perusteita tilin hyödyllisyydelle kaivattiin myös. Muutamissa vastauksissa oltiin sitä mieltä, että jos tilistä olisi kerrottu ajoissa tarpeeksi, olisi sen avaamista harkittu.

Viimeiseen kysymykseen vastasivat vain ne, joilla ASP-tili on jo avattu. Kaikilla kysymykseen vastanneilla tilin avanneilla oli positiivisia kokemuksia tilistä. Monien mielestä se on helppo, joustava ja kannattava säästämistapa.

7 POHDINTA

7.1 Johtopäätökset tutkimuksista

Työssä tehtiin vertailulaskelmajuliste (liite 2), joka voidaan laittaa pankissa nähtäväksi. Juliste on mahdollista laittaa pankin Facebook-sivuille ja sitä kautta kertoa nuorille ASP-järjestelmästä. Mikäli pankista käydään koululla puhumassa ASP-järjestelmästä, voidaan siellä näyttää julistetta tai jopa jakaa sitä nuorille. Juliste on monikäyttöinen ja sitä olisi mahdollista käyttää myös muissa pankeissa. Julisteeseen laskettiin ASP-tilistä, säästötilistä sekä määräaikaistilistä saatavat korot samalla säästöajalla ja pistettäessä saman verran rahaa säästöön. Laskelmista selvisi, että ASP-tilistä saa 2 637,59 euroa paremman koron kuin säästötilistä ja 2 530,3 euroa enemmän kuin määräaikaistilistä kun säästöön laitettava summa on yhteensä noin 14 000 euroa. Julisteeseen laskettiin myös ASP-lainassa sekä tavallisessa asuntolainassa maksettavat kokonaiskorot. Lainakorkojen laskennassa käytettiin annuiteettilyhennysmenetelmää. Lainojen vertailulaskelmista selvisi, että 126 000 euron ASP-lainasta korkoja maksetaan 2 764,80 euroa vähemmän kuin saman suuruudesta tavallisesta asuntolainasta.

ASP-järjestelmä on siis kokonaisuudessaan hyödyllinen järjestelmä nuorille ensiasunonostajille. Laskelmajuliste helpottaa ASP-tilin myyntiä, sillä siitä nuori näkee helposti, että ASP-tilistä saa paremman koron kuin säästötilistä ja ASP-laina on kokonaiskoroiltaan edullisempi kuin tavallinen asuntolaina. Julisteen avulla nuoren on helpompi hahmottaa ASP-järjestelmän hyödyt.

Kyselytutkimuksessa selvisi paljon pankille hyödyllistä tietoa. Näiden tietojen avulla pankissa osataan kertoa nuorille säästövaihtoehtoista, etenkin ASP-järjestelmästä, nuorien toiveiden mukaan. Tutkimuksesta voidaan päätellä, että monet nuorista ovat tietoisia siitä, mikä ASP-tili on. ASP-järjestelmästä kokonaisuudessaan monet tarvitsevat kuitenkin enemmän tietoa. Etenkin 15-17-vuotiaat nuoret tarvitsevat lisää tietoa ASP-järjestelmästä ja sen eduista, jotta heidät saa avaamaan ASP-tilin. Vastaajista suurin osa ei tiennyt, minkä ikäisenä ASP-tilin voi avata, joten tästä on hyvä puhua nuorille enemmän. Vastaajista suurin osa kuitenkin tiesi, että asuntolainaa haettaessa tarvitaan asunnon kauppahinnasta kymmenen prosenttia omaa rahaa. Tutkimuksessa

monet nuoret vastasivat lisätietojen lisäävän ASP-säästämisen kiinnostusta. Tutkimuksen perusteella pankki saisikin uusia ASP-säästäjiä ja tulevaisuudessa asuntolainanottajia, mikäli se kertoisi nuorille säästövaihtoehdoista enemmän. Pankin kannattaisikin ottaa nuoriin yhteyttä ja kutsua käymään pankissa, sillä suurin osa vastaajista toivoo saavansa tietoa käydessään pankissa. Tätä vaikeuttaa kuitenkin se, että nuoret käyvät pankissa harvoin. Pankin henkilökunnan kannattaisin myös käydä kouluilla kertomassa ASP-järjestelmästä sekä muista pankkipalveluista, koska vastaajista suurin osa oli sitä mieltä, että se lisäisi kiinnostusta. Facebookissa sekä muilla nettisivustoilla mainostaminen sekä infotilaisuuksien järjestäminen nuorille saa myös joitakin nuoria kiinnostumaan ASP-järjestelmästä.

7.2 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan mitata arvioimalla, onko tutkimus validi ja reli-aabeli. Validi tutkimus mittaa juuri sitä, mitä oli tarkoitus mitata. Se ei sisällä syste-maattisia virheitä sekä antaa keskimäärin oikeita tuloksia. Reliaabeli tutkimus antaa tarkkoja, ei sattumanvaraisia vastauksia ja on toistettavissa samoin tuloksin. (Heikkilä 2014.)

Tutkimus on validi, sillä tutkimus mittaa juuri sitä, mitä oli tarkoitus. Tutkimuksella oli tarkoitus selvittää nuorten tietoisuutta ASP-järjestelmästä ja selvittää mitä pankki voisi tehdä, jotta saisi uusia ASP-säästäjiä. Tämä toteutui, tutkimuksessa selvisi, että nuoret kaipaavat lisää tietoa ja tutkimuksella saatiin vastauksia siihen, mikä saisi nuoret avaamaan ASP-tilin. Tutkimuksen kysymykset olivat onnistuneita, koska niillä saatiin vastauksia niihin kysymyksiin mihin vastauksia haluttiin saada. Koska kysymyk-siin saatiin hyvät vastaukset, voidaan päätellä, että kysymykset olivat ymmärrettäviä. Tutkimus ei sisällä systemaattisia virheitä ja sen voidaan todeta antavan keskimäärin oikeita vastauksia, koska vastauksia tuli melko paljon, otos oli tarpeeksi suuri, ja niistä sai kokoon hyvän tutkimusaineiston. Koska tutkimukseen vastaaminen oli vapaaeh-toista, voidaan olettaa, että siihen vastanneista suurin osa on pankkiasioistaan kiinnos-tuneita nuoria. Tutkimustulos voisi olla hieman erilainen, jos tutkimus olisi suoritettu esimerkiksi koululla niin, että siihen olisi ollut pakko vastata. Tutkimus on kuitenkin

reliaabeli, sillä jos tutkimus tehtäisiin uudelleen, saataisiin siitä varmasti lähes samantaisia vastauksia, sillä vastauksissa oli hajautumista ja joukossa oli niitä, jotka ASP-järjestelmästä jo tietävät mutta myös niitä, joita tämän tyyppiset asiat eivät kiinnosta, ja tällaisia vastaajia olisi varmasti uusissa tutkimuksissakin.

LÄHTEET

Alexandrian www-sivut. Viitattu 24.10.2016. www.alexandria.fi

Andersson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita.

ASP-tili www-sivut. Viitattu 9.10.2016. <http://asptili.fi>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen www-sivut. Viitattu 9.10.2016.

Asuntolaina www-sivut. Viitattu 14.9.2016. <http://www.asuntolaina.org>

Danske Bankin www-sivut. Viitattu 16.8.2016. <http://www.danskebank.fi>

Finanssivalvonnan www-sivut. Viitattu 16.8.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi>

Finlexin www-sivut. Viitattu 16.8.2016 <http://www.finlex.fi>

Heikkilä T, 2008. Tilastollinen tutkimus. Helsinki. Edita Prima Oy.

Jyväskylän yliopiston www-sivut. Viitattu 27.10.2016. <https://koppa.jyu.fi>

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

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

Kontkanen, E. 2016. Pankkitoiminnan käsikirja. 4. painos. Helsinki: Finva.

Makkonen, A. 2012. Vastuullinen luotonanto. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva.

Minilex www-sivut. Viitattu 28.12.2016. www.minilex.fi

Niemi, M-L. 2013. Asuntoluotto, osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit.

Nordean www-sivut. Viitattu 16.8.2016. <http://nordea.fi>

Oma Säästöpankki Oyj:n ohjeet. 2016.

Oma Säästöpankki Oyj:n www-sivut. Viitattu 16.8.2016. <http://www.omasp.fi>

Osuuspankin www-sivut. Viitattu 16.8.2016. <http://www.op.fi>

Ovikoodin www-sivut. Viitattu 9.10.2016. www.ovikoodi.fi

Rignel, M. 2010. Valtionkonttori rahoitus. Asp-asunnon hankinta, kun vähintään puolet asp-sopimuksen talletuseristä on talletettu.

Räbinä, T & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Liettua: Talentum Pro.

Saaranen, P., Koltola, E. & Pösö, J. 2014. Liike-elämän matematiikka. Porvoo: Edita

SP-rahastoyhtiön www-sivut. Viitattu 24.10.2016. www.sp-rahastoyhtio.fi

Säästöpankin www-sivut. Viitattu 16.8.2016. <http://www.säästöpankki.fi>

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajille ja luotonantajille. Helsinki: Edita.

Valtionkonttorin www-sivut. Viitattu 16.8.2016. <http://www.valtionkonttori.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 16.8.2016. <http://verohallinto.fi>

Ympäristöministeriön www-sivut. Viitattu 16.8.2016. [http://www.ympäristöministeriö.fi](http://www.ymparistoministerio.fi)

Kyselylomake

ASP-Järjestelmä

Tällä kyselyllä selvitetään tietoisuuttasi ASP-järjestelmästä, annetaanko pankissa riittävästi tietoa asuntosäästämisestä sekä sitä mitä pankki voisi tehdä, jotta innostuisit avaamaan ASP-tilin



ASP-Järjestelmä

*Pakollinen

Taustatiedot

1. Sukupuoli *

Nainen

Mies

2. Ikä *

15-17

18-20

21-23

24-25

Yli 25

3. Elämäntilanne *

Olen opiskelija

Käyn töissä

Opiskelen ja käyn samalla töissä

Työtön

Muu:

4. Asuinpaikkakunta *

Kirjoita alle tämän hetkinen asuinkuntasi

5. Seuraavista pankkipalveluista minulla on *

Valitse vaihtoehdoista kaikki, jotka tiedät itselläsi olevan

Käyttötili

Säästötili

Määräaikaistili

Vuokravakuustili

ASP-tili

Rahastosijoituksia

Osakesijoituksia

Pankkikortti

Verkkopankki

Muu:



Tieto ASP-järjestelmästä



6. Tieto ASP-järjestelmästä *

	Täysin samaa mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä
Tiedän mikä on ASP-järjestelmä					
Tiedän mikä on ASP-tili					
Tiedän mitä ASP-lainalla tarkoitetaan					
Tiedän, paljonko tarvitsen asunnon kauppahinnasta omaa rahaa, jotta voin saada asuntolainan					
Tiedän minkä ikäisenä ASP-tilin voi avata					
Olen harkinnut ASP-tilin avaamista					

7. Olen saanut tietoa ASP-järjestelmästä *

	Riittävästi	Jonkin verran	En osaa sanoa	Vähän	En yhtään
Omasta pankista					
Koulusta					
Netistä					
Vanhemmilta					
Lehdistä					
Jostain muualta					

Jos vastasit saaneesi tietoa jostain muualta, mistä muualta olet tietoa saanut?

8. Mistä toivoisit saavasi tietoa ASP-järjestelmästä? *

Koulussa opettajilta

Vanhemmilta

Pankista

Koulussa pankin edustajilta

Facebookista

Muilta nettisivustoilta

Muu:

9. ASP-tili on mielestäni kannattava säästämisvaihtoehto? *

Kyllä

En osaa sanoa

Ei

Jos vastasit kysymykseen 9 en osaa sanoa, johtuuko se siitä, ettet tiedä ASP-tilistä tarpeeksi?

Vastaa tähän kysymykseen vain, jos vastasit kysymykseen 9 en osaa sanoa

Kyllä

Ei

Jos vastasit kysymykseen 9 kieltävästi, mistä luulet sen johtuvan?

Vastaa tähän vain, mikäli vastasit ei kysymykseen 9



Mitä pankissa voitaisiin tehdä, jotta kiinnostuisit ASP-säästämisestä

10. Miten usein käyt pankissa? *

Viikoittain

Muutaman kerran kuukaudessa

Kerran kuukaudessa

Parin kuukauden välein

Muutaman kerran vuodessa

Kerran vuodessa

Harvemmin tai en koskaan

11. Käydessäsi pankissa *

	Täysin samaa mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä
Pankin henkilökunta on kertonut eri säästämisvaihtoehtoista tarpeeksi					
Toivoisin saavani säästövaihtoehtoista enemmän tietoa					
ASP-järjestelmästä on kerrottu tarpeeksi					
Toivoisin saavani enemmän tietoa ASP-järjestelmästä					

12. Mitä pankki voisi tehdä, jotta voisi saada sinut kiinnostumaan ASP-tilistä ja sen avaamisesta? *

Läheittää sähköpostitiedotteita ASP-tilistä ja sen eduista

Kertoa ASP-tilistä enemmän Facebookissa

Jakaa koululla tiedotteita ASP-tilistä

Kertoa ASP-tilistä enemmän, kun käyt pankissa

Tuoda ASP-tiliä esille Instagramissa

Tulla koululle puhumaan ASP-tilistä

Muu:

13. Mikä saisi sinut avaamaan ASP-tilin? *

Oma vastauksesi

14. Jos olet jo avannut ASP-tilin, millaisia kokemuksia sinulla siitä on

Oma vastauksesi

omasp
Lähellä ja läsnä

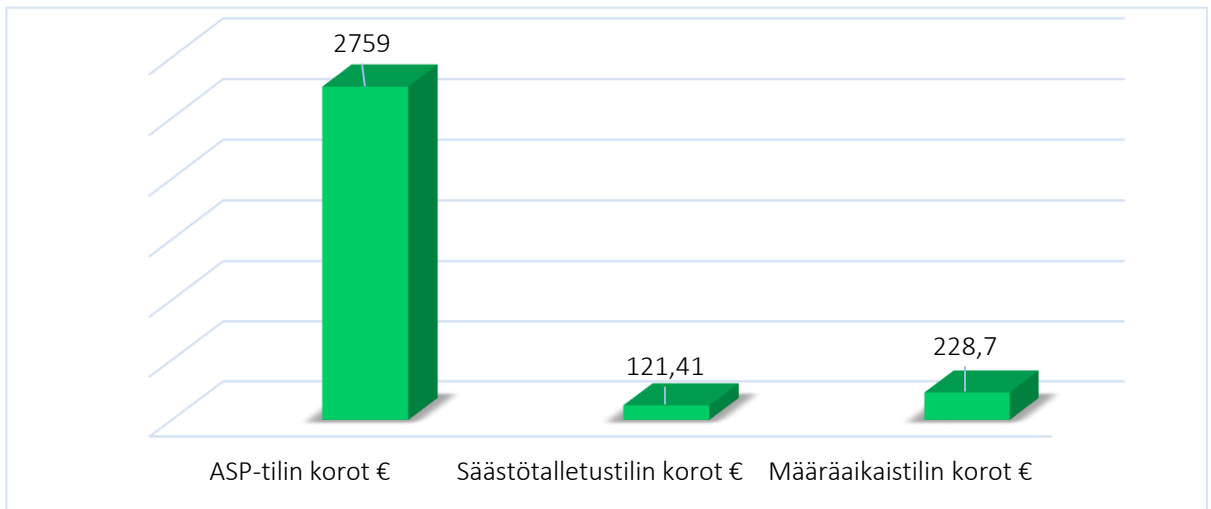
samk 

Säästötavoite 14 000€, säästöön laitettava summa 150 € kuukaudessa
säästöaika 8 vuotta

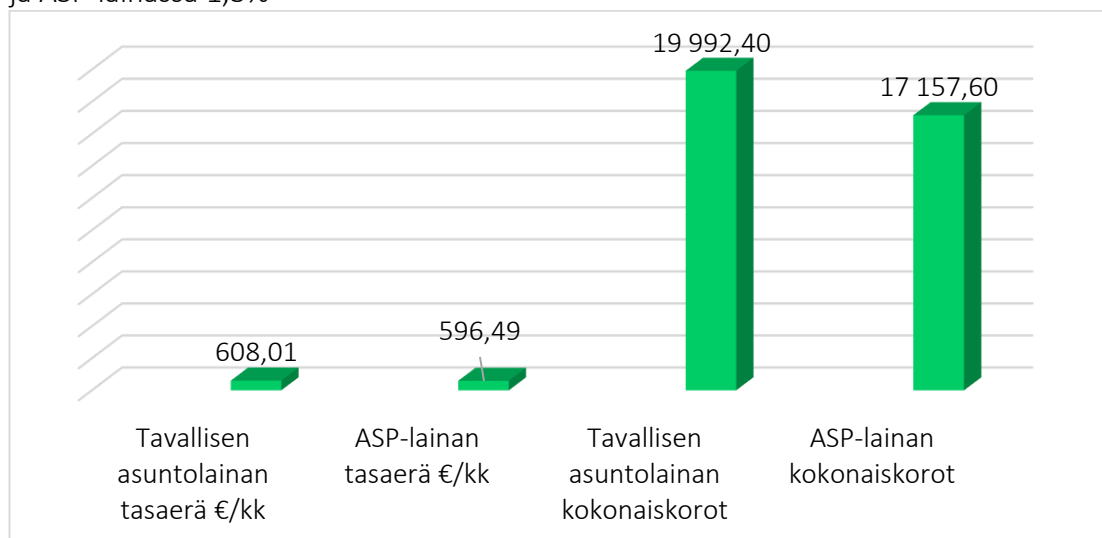
ASP-tilin korko: peruskorko 1% +lisäkorko 2%

Määräaikaistilin korko: 0,5% - lähdevero 30% = 0,35%

Säästötilin korko: 0,15% - lähdevero 30% = 0,105%



Asunnon ostohinta 140 000€ Oma rahoitusosuus 10% kauppahinnasta eli 14 000€
Lainatarve 126 000€ Laina-aika 20 vuotta, Korkokanta tavallisessa asuntolainassa 1,5%
ja ASP-lainassa 1,3%



	Tavallinen asuntolaina	ASP-laina
Laina ja korot yhteensä €	145 922,40	143 157,60