



## **Ensiasunnon ostamiseen vaikuttavat tekijät**

Jasmin Hannunen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Tradenomin tutkinto

Amk-opinnäytetyö

2024

## Tiivistelmä

|  |
|--|
| <b>Tekijä(t)</b><br>Jasmin Hannunen  |
| <b>Tutkinto</b><br>Tradenomi   |
| <b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b><br>Ensiasunnon ostamiseen vaikuttavat tekijät   |
| <b>Sivu- ja liitesivumäärä</b><br>47 + 2   |
| <p>Ensiasunnon ostaminen on suuri taloudellinen sitoumus ja se vaatii säästöjä ja lainanottoa. Sopivan asunnon löytäminen vaatii tarkkaa harkintaa ja asuntomarkkinoilla tapahtuvia ennusteita voi olla vaikea ennakoida. Markkinoiden epävakaus, hintojen vaihtelut ja koronnousut voivat tehdä päätöksestä epävarmaa ja vaikuttaa kokonaiskustannuksiin. Ensiasunnon ostajien on tärkeää olla perillä omista velvollisuuksistaan asuntokaupassa sekä olla tietoisia siitä, mitkä asiat olisi hyvä selvittää ennen asunnon ostamista.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä selvitettiin niitä tekijöitä, jotka liittyvät ensiasunnon ostamiseen. Ensiasunnon ostoon vaikuttavia tekijöitä ovat mm. korkojen nousu, asunnon sijainti ja hinta sekä ostajan omat preferenssit. Opinnäytetyössä käsiteltiin lyhyesti sivuttaen myös asuntosijoittamista käsitteenä ja siihen liittyviä tekijöitä, sillä myös asuntosijoittaminen on muuttunut suosittumaksi sijoitustavaksi sen sijaan, että asunto ostettaisiin vain itselle kodiksi.</p> <p>Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin määrällisenä eli kvantitatiivisena. Tutkimuksen avulla pyrittiin saamaan tietoa 18–35-vuotiaiden nuorten aikuisten käsityksistä ja ajatuksista ensiasunnon ostamisesta. Tutkimuksessa selvitettiin myös kohderyhmän intressit asuntosijoittamista kohtaan.</p> <p>Tutkimustuloksista voidaan todeta, että omistusasumisen merkitys on nuorten aikuisten keskuudessa edelleen vahvaa. Nuoret aikuiset ovat aktiivisia ja tiedostavia toimijoita niin asumis- kuin sijoitusmarkkinoillakin. He ovat valmiita harkitsemaan vaihtoehtojaan huolellisesti ja tekemään informoituja päätöksiä, jotka heijastavat heidän taloudellisia tavoitteitaan.</p> <p>Opinnäytetyö voi auttaa kohderyhmää ymmärtämään paremmin asuntomarkkinoita ja tuo esille niitä asioita, jotka on hyvä huomioida ensiasunnon ostamisessa. Opinnäytetyö sisältää yleistä tietoa selvitettävistä asioista asunnon ostoa tehdessä, asunnon ostoprosessia sekä tietoa eri lainavaihtoehtoista. Tietoisuuden lisäämisen seurauksena kohderyhmä voi alkaa entistä rohkeammin harkitsemaan oman asunnon ostamista.</p> |
| <b>Asiasanat</b><br>Ensiasunto, asuntokauppa, asuntomarkkinat, asuntosijoittaminen   |

## Sisällys

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Johdanto .....   | 1  |
| 1.1   | Aihe, tavoite ja rajaus .....  | 1  |
| 1.2   | Työn luonne, menetelmät ja rakenne .....   | 2  |
| 1.3   | Työn merkitys .....  | 3  |
| 2     | Ensiasunnon ostamiseen liittyvät vaiheet .....                                     | 4  |
| 2.1   | Tilastotietoa .....  | 4  |
| 2.2   | Säästäminen .....  | 7  |
| 2.3   | Erlaiset lainan lyhennystavat ja korkotyypit .....                                 | 9  |
| 2.3.1 | Lainan lyhennystavat .....   | 9  |
| 2.3.2 | Asuntolainan koron muodostuminen .....   | 10 |
| 2.3.3 | Korkosuojaus .....   | 11 |
| 2.4   | Yksin vai yhdessä? .....   | 12 |
| 2.5   | Ensiasunnon ostamisen riskit ja mahdollisuudet .....                               | 13 |
| 3     | Ensiasunnon ostamiseen vaikuttavat näkökulmat .....                                | 14 |
| 3.1   | Mitkä asiat pitäisi selvittää ennen ensiasunnon ostamista? .....                   | 15 |
| 3.2   | Asunto-osake .....   | 15 |
| 3.2.1 | Yhtiön toimitukset .....   | 17 |
| 3.2.2 | Vastikkeet .....   | 18 |
| 3.3   | Omakotitalo .....  | 19 |
| 4     | Asuntosijoittaminen .....  | 21 |
| 4.1   | Asuntomarkkinat vuonna 2024 .....  | 21 |
| 4.2   | Asuntosijoittamisen haasteet ja riskitekijät .....                                 | 21 |
| 4.3   | Asuntosijoittamiseen vaikuttavat tekijät .....                                     | 24 |
| 4.3.1 | Sijainti .....   | 24 |
| 4.3.2 | Sijoitusasunnon koko .....   | 24 |
| 4.3.3 | Hinta ja vuokrataso .....  | 24 |
| 4.3.4 | Vastuullisuus .....  | 25 |
| 5     | Opinnäytetyön tutkimus .....   | 26 |
| 5.1   | Tutkimusmenetelmä .....  | 26 |
| 5.2   | Tutkimuksen toteutus .....   | 26 |
| 6     | Tutkimuksen tulokset .....   | 28 |
| 6.1   | Tutkimuksen pätevyys ja luotettavuus .....   | 28 |
| 6.2   | Vastaajien taustatiedot .....  | 28 |
| 6.3   | Vastaajien ajatukset ensiasunnon ostamisesta .....                                 | 31 |
| 6.4   | Vastaajien tuntemus lainavaihtoehdoista, korkosuojauksesta ja marginaaleista ..... | 36 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 6.5 | Vastaajien ajatukset asuntosijoittamisesta ..... | 38 |
| 7   | Johtopäätökset ja pohdinta.....                  | 40 |
| 7.1 | Johtopäätökset.....                              | 40 |
| 7.2 | Itsearviointi.....                               | 41 |
|     | Lähteet.....                                     | 43 |
|     | Liitteet.....                                    | 48 |
|     | Liite 1. Saatekirjeet.....                       | 48 |
|     | Liite 2. Kyselylomake.....                       | 49 |

# 1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheena on selvittää niitä tekijöitä, jotka liittyvät ensiasunnon ostamiseen. Kaiken kaikkiaan ensiasunnon ostaminen voi olla monimutkainen prosessi, joka vaatii huolellista suunnittelua, tutkimista ja valmistautumista. Ensiasunnon ostaminen on suuri taloudellinen sitoumus ja se vaatii säästöjä ja lainanottoa. Sopivan asunnon löytäminen vaatii tarkkaa harkintaa ja asuntomarkkinoilla tapahtuvia ennusteita voi olla vaikea ennakoita. Markkinoiden epävakaus, hintojen vaihtelut ja koronnousut voivat tehdä päätöksestä epävarmaa ja vaikuttaa kokonaiskustannuksiin. Ensiasunnon ostajien on tärkeää olla perillä omista velvollisuuksistaan asuntokaupassa sekä olla tietoisia siitä, mitkä asiat olisi hyvä selvittää ennen asunnon ostamista.

Päädyin kyseiseen aihealueeseen, sillä koen, että se on ajankohtainen sekä itselle, että yhteiskunnallisesti. Asunnon ostamisen perusteet voivat olla erityisesti nuorille aikuisille tuntemattomia, joten koen, että opinnäytetyön avulla on mahdollisuus syventyä niihin tekijöihin, jotka vaikuttavat asunnon ostamiseen ja siihen, milloin ja miksi ensiasunto ostetaan.

Opinnäytetyö auttaa kohderyhmää ymmärtämään paremmin asuntomarkkinoita ja tuo esille niitä asioita, jotka on hyvä huomioida ensiasunnon ostamisessa.

## 1.1 Aihe, tavoite ja rajaus

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää ensiasunnon ostamiseen liittyvää päätöksentekoprosessia nuoren aikuisen näkökulmasta. Työssä yritetään selvittää vastaukset mm. seuraaviin kysymyksiin:

1. Miten ensiasunnon ostamiseen suhtaudutaan?
2. Mitkä asiat koetaan haastavimpina ensiasunnon ostamisessa?
3. Kuinka tuttuja laina- sekä korkoasiat ovat kohderyhmälle?
4. Millaisia ominaisuuksia pidetään tärkeimpinä asunnon valinnassa?
5. Miten asuntosijoittamiseen suhtaudutaan?

Kohderymänä on 18–35-vuotiaat nuoret aikuiset. Ensiasunnon ostoon vaikuttavia tekijöitä ovat mm. korkojen nousu, asunnon sijainti ja hinta sekä ostajan omat preferenssit. Opinnäytetyössä käsitellään lyhyesti sivuttaen myös asuntosijoittamista käsitteenä ja siihen liittyviä tekijöitä, sillä myös asuntosijoittaminen on muuttunut suosittumaksi sijoitustavaksi sen sijaan, että asunto ostettaisiin itselle kodiksi.

Rajaan tutkimukseni ulkopuolelle omistusasunnon vaihtajat ja ulkomaiden asuntomarkkinat.

Taulukko 1. Peittomatriisi

| Alakysymykset   | Tietoperusta<br>(luku) | Tutkimustulokset<br>(luku) | Lomakkeen<br>kysymykset |
|---|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. Miten ensiasunnon ostamiseen suhtaudutaan?                       | 2-3                    | 6.3                        | 6-9                     |
| 2. Mitkä asiat koetaan haastavimpina ensiasunnon ostamisessa?       | 3                      | 6.3                        | 10                      |
| 3. Kuinka tuttuja laina- sekä korkoasiat ovat kohderyhmälle?        | 2.3                    | 6.4                        | 11-15                   |
| 4. Millaisia ominaisuuksia pidetään tärkeimpinä asunnon valinnassa? | 3                      | 6.3                        | 16-17                   |
| 5. Miten asuntosijoittamiseen suhtaudutaan?                         | 4                      | 6.5                        | 18-19                   |

Taulukossa 1. esitetään opinnäytetyön peittomatriisi. Peittomatriisissa kuvataan alakysymysten, tietoperustan, tutkimustulosten ja lomakkeen kysymysten linkittymistä toisiinsa. Peittomatriisi auttaa sisällön yhteensovittamisessa.

## 1.2 Työn luonne, menetelmät ja rakenne

Opinnäytetyötä varten toteutetaan keväällä 2024 kyselytutkimus, jossa selvitetään 18–35-vuotiaiden ensiasunnon ostajien ajatuksia ja ensiasunnon ostoon liittyviä kysymyksiä. Kysely kattaa kysymyksiä liittyen ensiasunnon ostamisen ajankohtaan ja halukkuuteen tai selvittää vaihtoehtoin, onko kohderyhmä miettinyt asioita liittyen esimerkiksi lainavaihtoehtoihin tai sopivan ensiasunnon valintaan.

Toteutettava tutkimus on määrällinen eli kvantitatiivinen. Kyselyn avulla pyritään keräämään tietoa valitusta kohderyhmästä ja hyödyntää sitä opinnäytetyössä. Tutkimus pyrkii huomioimaan eri näkökulmia ja keräämään tietoa syvemmän ymmärryksen saamiseksi. Tutkimuksen avulla yritetään saada parempi ymmärrys kohderyhmästä ja ensiasunnon ostamisesta.

Aineistoa tutkimuksen tueksi kerätään kirjallisuudesta ja ajankohtaisista uutisista, mutta pääosassa tutkimuksessa on toteutettava kysely. Kyselyn avulla saadaan ajankohtaista tietoa kohderyhmän ajatuksista ja tietopohjasta liittyen ensiasunnon ostamiseen.

Kohdejoukon henkilöt ovat tavoitettavissa anonyymien Google Forms- kyselyn kautta. Tutkimusta varten ei kerätä henkilötietoja, eli kaikki tieto on luottamuksellista ja anonyymiä. Aineistoa

analysoidaan saatujen vastausten perusteella. Vastauksista tehdään erilaisia taulukoita, joiden avulla tutkimusdatasta on helpompi saada kokonaisvaltainen kuva tutkimusta varten.

### **1.3 Työn merkitys**

Opinnäytetyöllä on erityisesti merkitystä ensiasunnon ostoa harkitseville. Opinnäytetyö sisältää yleistä tietoa selvitettävistä asioista asunnon ostoa tehdessä, asunnon ostoprosessia sekä tietoa eri lainavaihtoehdoista. Tietoisuuden lisäämisen seurauksena kohderyhmä voi alkaa entistä rohkeammin harkitsemaan oman asunnon ostamista. Vaikka opinnäytetyö ei suoranaisesti ole opas ensiasunnon ostamiseen, opinnäytetyö voi tarjota käytännön apua ensiasunnon ostoa suunnitteleville. Se voi auttaa lukijoita ymmärtämään erilaiset vaihtoehdot, riskit ja mahdollisuudet.

## 2 Ensiasunnon ostamiseen liittyvät vaiheet

Tässä luvussa käydään tarkemmin läpi ensiasunnon ostamisen tilastoja ja prosessia sekä sitä, mitä erilaisia asioita asuntokaupoille mennessä on hyvä tietää.

Ensiasunnon ostaminen on monelle merkittävä askel elämässä. Oman asunnon ostaminen löytyy monen suomalaisen tehtävällistältä kärkipäästä ja sitä pidetään yhtenä elämän isoimpana sijoituksena. Vaikka ensiasunnon hankkimiseen liittyy epävarmuutta ja riskejä, se tuo mukanaan myös monenlaisia etuja ja mahdollisuuksia. Koivumäen (2020, 16) mukaan omassa asunnossa esimerkiksi asumismenot, kuten asuntolainan lyhennykset, kasvattavat omaa varallisuutta. Omassa kodissa saa vapaammin tehdä muutostöitä eikä pelkoa vuokrasuhteen päättymisestä ole.

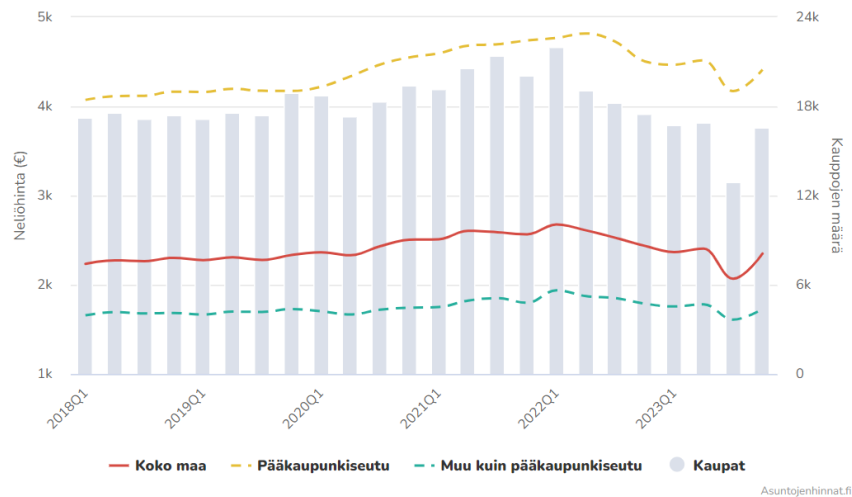
Ensiasunnon ostajaksi kutsutaan 18–39-vuotiasta henkilöä, joka omistaa kaupan jälkeen vähintään 50 % ja ostaa asunnon vakituiseksi asunnoksi, johon muuttaa 6 kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä. Ensiasunto voi olla kerrostalo- tai rivitalohuoneisto tai kiinteistö, kuten omakotitalo. (Verohallinto 2024.)

### 2.1 Tilastotietoa

Kuten kuvasta 1 voidaan havaita, asuntojen hinnat ja asuntokauppojen määrä koko maassa vuosina 2018–2023 ovat olleet nousujohteisia. Vuonna 2023 uutisoitiin laajasti korkojen noususta ja epävarmuus oman asunnon ostamiseen näkyi myös asuntomarkkinoilla.

Asunnon oston epävarmuuteen voi myös vaikuttaa useammat tekijät, kuten esimerkiksi muuttanut elämäntyyli, jossa joustava asuminen ja liikkuvuus tekee muista asumismuodoista houkuttelevamman tai epävarmuus taloudellisesta tilanteesta. Epävarmuus talouden tilasta ja työllisyydestä voi saada ihmiset lykkäämään suurempia sijoituksia. Vuoden 2023 loppupuolella tieto varainsiirtoverovapauden poistumisesta kuitenkin vaikutti osaltaan positiivisesti asuntomarkkinoihin.





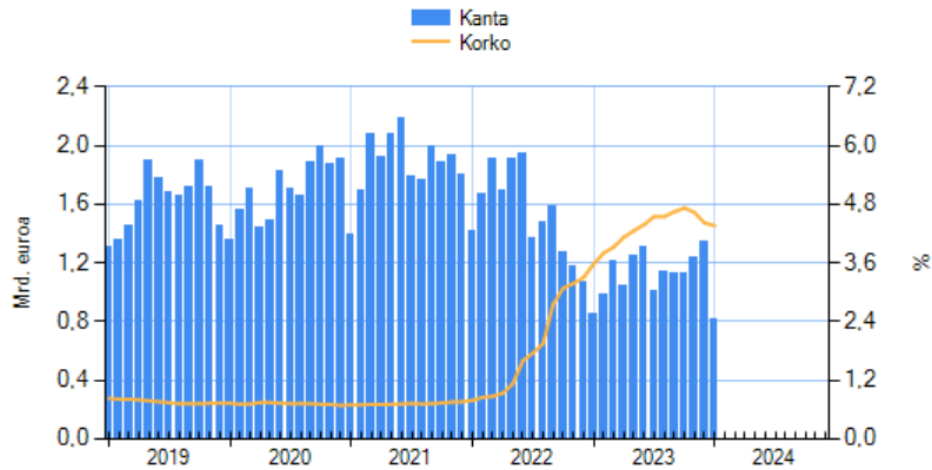
Kuva 1. Asuntojen hinnat ja asuntokauppojen määrä koko maassa 2018–2023 (Asuntojenhinnat.fi 2024)

Asuntojen hintojen laskua ennustetaan jatkuvan vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla. Vuoden 2024 lopulla asuntojen hinnat asettuvat reilun prosentin alle vuoden 2023 lopun tason. Hintojen nousu alkaa loivasti vuoden 2024 lopulla ja sen odotetaan kiihtyvän vuoden 2025 aikana. Hintojen nousu on jäämässä ennusteiden mukaan melko vaimeaksi asuntojen runsaan tarjonnan vuoksi. Ylitarjonta omistusasunnoista jatkuu pitkälle vuoteen 2025 ja pääkaupunkiseudulla sen jälkeenkin. Koronavuosien tuoma asuntojen hintojen nousu on haihtumassa ja koko maan laajuisesti asuntojen hinnat ovat laskeneet. (Törnudd 13.3.2024.)

Asuntomarkkinoita kuitenkin painaa korkeat korot ja talouden heikentynyt tilanne. Merkkejä asuntokauppojen elpymisestä ei vielä näy, sillä asunnonostoaiheet ovat pysyneet maltillisina. Kohonneet korot, kuluttajien heikentynyt ostovoima ja viime aikoina kasvanut työttömyys ovat saaneet kuluttajat empimään. Korokojen laskun odotetaan kuitenkin piristävän asuntomarkkinoita vuosina 2024 ja 2025. Suomalaiset ovat edelleen kiinnostuneita omistusasunnon hankkimisesta, mutta alkupääoman säästäminen koetaan aiempaa vaikeammaksi. (Törnudd 13.3.2024.)

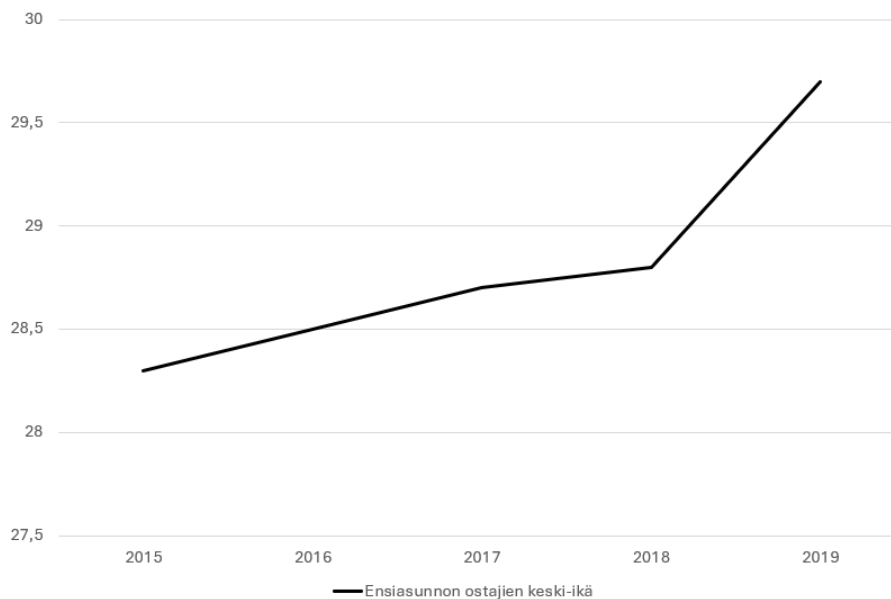
Suomen Pankin (kuva 2) luomassa taulukossa havainnollistetaan uusien nostettujen asuntolainojen euromäärää. Asuntolainoja on vuodesta 2021 lähtien otettu euromääräisesti huomattavasti vähemmän. Ennusteiden mukaan asuntojen hintojen asettuessa halvemmalle tasolle ja varainsiirtoverovapauden poistuttua ensiasunnon ostajille on mahdollista, että asuntolainojenkin ottaminen ja niiden määrä tulee nousemaan aiempien vuosien kanssa samalle tasolle. Asuntolainojen korot ovat nousseet Suomessa muuta euroaluetta nopeammin ja se on ollut yksi suurista muutoksista viime vuosien aikana. Suomalaiset ovat olleet matalien korkojen piirissä, mutta useiden

kotitalouksien korkomenot ovat moninkertaistuneet. Tämä osaltaan vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja haluun ottaa asuntolainaa. (Hirvonen 19.1.2024.)



Kuva 2. Suomen rahalaitoksista nostetut uudet euromääräiset asuntolainat kotitalouksille 2019–2024 (Suomen Pankki 28.2.2024.)

Omistusasuminen on edelleen suosittua, mutta tilastokeskuksen mukaan ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut. Kuten kuvasta 3 voi huomata, että vuosien 2015–2019 välissä ikähaarukka on noussut noin 28-vuodesta lähemmäs 30 ikävuotta. Keski-ian lievää nousua selittänee, että aloilleen asettuminen ja perheen perustaminen tehdään aiempaa myöhempään. Opiskelu ja työskentely on aiempaa liikkuvampaa, kun niihin liittyy usein mm. kansainvälistä vaihtoa ja työjaksoja ulkomailla. Myös suhdanteet ja nuorten työllistymisnäkymät ja luottamus talouteen vaikuttavat asunnon oston halukkuuteen. Omalta osaltaan keski-ian nousua selittää myös pitkittynyt taantuma. Tässä on paljon alueellisia eroja. Isommissa kaupungeissa ja opiskelupaikkakunnilla asutaan yleisemmin vuokralla ja ensiasunnon ostajien keski-iat ovat korkeampia. (Aaltonen 2.3.2018.)



Kuva 3. Ensiasunnon ostajien keski-ikä 2015–2019 (Tilastokeskus 2020)

## 2.2 Säästäminen

Omistusasunnon ostamisen suunnittelua aloittaessa tärkeänä askeleena pidetään säästämistä. Kun on selvillä se tavoiteltava euromäärä, joka tarvitaan omiin kriteereihin sopivaan asuntoon, niin voidaan alkaa suunnittelemaan säästämistä. Omaan asuntoon säästäminen voi viedä monta vuotta, riippuen tuloista, elämäntilanteesta ja asuinpaikkakunnasta. Mitä aikaisemmin aloittaa säästämisen, sitä pienemmillä kuukausittaisilla summilla on mahdollista päästä säästötavoitteen. Tyypillinen säästämisaika on 2–5 vuotta. Myös esimerkiksi pankkien tarjoamien laskurien kautta pystytään laskemaan alustavasti, kuinka paljon olisi säästettävä päästäkseen kiinni ensiasuntoon. Yhtenä säästämisen tapana voidaan pitää ASP-tiliä, jonka ehdoista kerrotaan lisää myöhemmin. Samoin suositellaan rahastosäästämistä, jossa säästöilleen voi saada paremman tuoton. Säästö- ja talletustilille säästäminen on myös turvallinen keino, sillä sinne laitettut rahat kuuluvat talletussuojan piiriin. Säästörahat ovat pois käyttötililtä, eikä tule houkutusta käyttää niitä muuhun. (Aulasmaa 6.2.2019.)

Rahastosäästäminen mahdollistaa sijoitusten hajauttamisen useisiin kohteisiin yhden rahaston kautta. Sijoitusrahastoja hoitavat ammattilaiset, mikä vapauttaa säästäjän huolehtimasta itse päätöksistään. Vaikka rahastosäästämällä voi saada hyvää tuottoa, se kantaa mukanaan sijoittamisen yleiset riskit, sillä markkinoiden arvot vaihtelevat jatkuvasti. Vaikka suurempi tuotto voi edellyttää suurempaa riskiä, myös pienemmällä sijoitussummalla voi saavuttaa hyviä tuottoja ja päästä kiinni laadukkaisiin rahastoihin. (Salenius 12.6.2023.)

ASP-järjestelmä, eli asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä valtio tukee ensiasunnon hankkimista. Sen avulla on mahdollista säästää pitkäjänteisesti ja lopulta hankkia omistusasunto. Asuntosäästäjille myönnetään korkotukilaina ja tarvittaessa myös valtiontakaus. 4.9.2023 lähtien on ollut käynnissä hanke, jossa ASP-lainsäädännöstä pyritään tekemään mahdollisimman toimiva kokonaisuus. (Ympäristöministeriö 2023.)

ASP-laina on lainamuoto, joka tarjoaa mahdollisuuden tavallista pankkilainaa edullisempiin lainaehtoihin ja joustavuutta asunnon hankkimiseen. Lainan tarkoitus on helpottaa ensiasunnon ostamista ja omistusasumisen aloittamista erityisesti nuorille aikuisille. ASP-laina perustuu säästämiin tilille, johon säästetään ennalta sovittu summa rahaa tietyn ajanjakson ajan. Säästetty summa toimii lainan vakuutena ja mahdollistaa valtiontakauksen, joka puolestaan alentaa lainan korkoa ja muita kustannuksia. Ensiasunnon ostaja voi saada edullisemman lainan verrattuna perinteisiin asuntolainoihin. Valtiontakaus on yksi ASP-lainaan liittyvä etu, joka voi helpottaa lainansaantia. (Asuntolaina.co 26.12.2023.) ASP-lainalle on aluekohtaisia maksimimääriä, jotka kuvataan alla olevassa taulukossa 2.

Taulukko 2. ASP-lainan aluekohtaiset maksimimäärät (mukailien OP Ryhmä.)

| Sijaintikunta               | Yksi ASP-lainan hakija | Kaksi ASP-lainan hakijaa |
|-----------------------------|------------------------|--------------------------|
| Helsinki                    | 230 000 euroa          | 345 000 euroa            |
| Espoo, Vantaa ja Kauniainen | 185 000 euroa          | 277 500 euroa            |
| Tampere, Turku              | 160 000 euroa          | 240 000 euroa            |
| Muut kunnat                 | 140 000 euroa          | 210 000 euroa            |

ASP-tilin avaamisessa ensimmäisenä valitaan itselle sopiva pankki. Eri pankit tarjoavat ASP-tilipalveluita, joiden ehtoihin ja palveluihin kannattaa tutustua. On hyvä vertailla esimerkiksi korkoja, palvelumaksuja ja asiakaspalvelun laatua. Yleensä tutussa pankissa asioiden hoitaminen voi olla helpompaa ja sujuvampaa, mutta se ei takaa parasta valintaa itselle. Kun on valittu itselle sopiva pankki, voi tilin avata joko konttorissa tai verkossa. (Asuntolaina.co 26.12.2023.)

ASP-säästämisen voi aloittaa 15–44-vuotias henkilö, joka ei ole aiemmin omistanut asuntoa. Tilille on säästettävä vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Säästettävää osuutta kutsutaan ns. omasäästöosuudeksi. Talletusten suhteen on myös omat kriteerinsä, sillä ASP-tilille tulee tallettaa rahaa vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä. Talletuksen on oltava vähintään 150 euroa ja enintään 4500 euroa. Enimmäisaikaa säästämislle ei ole. (Valtiokonttori 2.4.2024.)

ASP-lainan korko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. Viitekorko on pankin ulkopuolinen julkisesti noteerattu korko, johon lainan korko sidotaan. ASP-lainassa käytetään yleisimmin 12 kuukauden Euriboria. Marginaali on pankin osuus korosta, joka lisätään viitekoron päälle. Tämä vaihtelee pankkikohtaisesti. Laina-aika eli takaisinmaksuaika voi olla joustava, mutta yleisimmin se on 10–25 vuotta. Laina-ajan pituus vaikuttaa kuukausittaiseen lyhennyserään ja korkokustannuksiin. ASP-lainaan voi myös liittyä muitakin kuluja, kuten järjestelypalkkio tai mahdolliset tilinhoitomaksut. Järjestelypalkkio on kertaluontoinen maksu, joka peritään lainan myöntämisestä. Tilinhoitomaksu on kuukausittainen maksu, joka peritään lainan hoitamisesta. (Asuntolaina.co 26.12.2023.)

Valtio maksaa korkotukea, jos ASP-lainan korko ylittää 3,8 prosenttia. Korkotukea maksetaan ensimmäiset kymmenen vuotta lainan ensimmäisestä nostosta alkaen. Korkotuki maksetaan siten, että ASP-lainansaajalta laskutetaan korkoa, josta on vähennetty korkotuen osuus. (Valtionkonttori 2.4.2024.)

### **2.3 Erilaiset lainan lyhennystavat ja korkotyypit**

Kun ensiasuntoa ollaan ostamassa, on useita erilaisia lyhennysvaihtoehtoja asuntolainalle, joista valita. Lyhennystapa sovitaan erikseen pankin kanssa.

#### **2.3.1 Lainan lyhennystavat**

Lainoihin on tarjolla kolme erilaista lyhennystapaa: annuiteetti, tasalyhennys, ja kiinteä tasaerälaina. Lyhennystavan valinta riippuu omista tarpeista ja taloudellisesta tilanteesta. Parhaan lyhennystavan valinnassa kannattaa kiinnittää huomiota esimerkiksi ennustettavuuteen, korkojen nousun vaikutukseen, taloudelliseen joustavuuteen ja korkojen vähennyskelpoisuuteen verotuksessa. (Rautiainen 4.5.2023.)

Annuiteettilainassa kaikki takaisinmaksuerät alkavat samankokoisina. Lainaan lyhennysosuus on aluksi pieni, mutta kasvaa laina-ajan myötä, samalla kun korkojen osuus pienenee. Laina-aika on kiinteä, joten maksuerien suuruus tarkistetaan aina viitekoron muuttuessa. (Hakala 11.8.2017.)

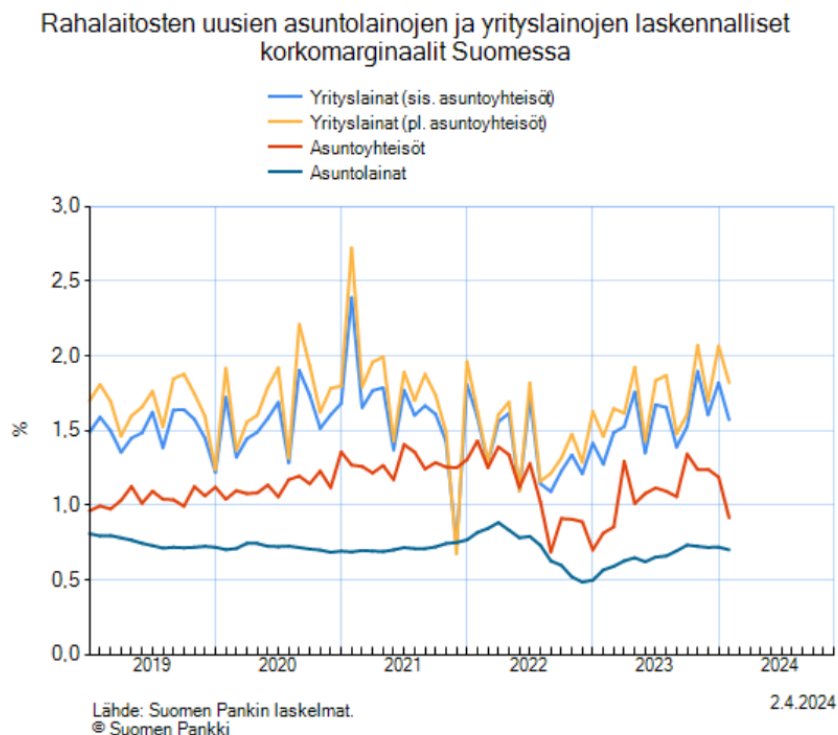
Tasalyhenteisessä lainassa laina-aika on ennalta tiedossa, lyhennyksen osuus pysyy samana. Koron osuus lisätään kuukausittain lyhennysmaksuun. Alussa kuukausittainen erä on suurimmillaan korkojen vuoksi. Tämä edellyttää usein lainanottajalta vakaata maksukykyä. Laina-ajan kuluessa kuukausierät kuitenkin pienenevät, paitsi jos korot nousevat merkittävästi. (Hakala 11.8.2017.)

Kiinteässä tasaerälainassa kuukausittaiset takaisinmaksuerät pysyvät vakioina ja siten ennustettavina. Tämä eroaa muista lainavaihtoehtoista siten, että jos korot nousevat, ne voivat merkittävästi pidentää laina-aikaa ja kasvattaa lainan kokonaiskustannuksia. (Hakala 11.8.2017.)

### 2.3.2 Asuntolainan koron muodostuminen

Asuntolainan korko koostuu viitekorosta ja marginaalista. Marginaali säilyy samana koko lainaajan, kun taas viitekorko vaihtelee markkinaliikkeiden mukaan. Asuntolainan marginaali on asiakaskohtainen ja siihen vaikuttavat esimerkiksi lainan vakuudet ja maksukyky. (Nordea s.a.) Käytännössä marginaalilla tarkoitetaan pankin osuutta asuntolainan koroista. (Säästöpankki s.a.).

Yleisin asuntolainan viitekorko Suomessa on 12 kuukauden euribor. Muita viitekorkoja ovat nopeammin vaihtuvat 3 ja 6 kuukauden euriborit sekä pankin oma viitekorko. Euriborit määräytyvät sen mukaan, millä korolla suuret euroalueen pankit voivat saada euromääräistä rahoitusta rahamarkkinoilla ilman vakuuksia. Läheskään kaikissa maissa euriborit eivät ole asuntolainan viitekorkoina yhtä suosittuja kuin Suomessa. Eri pituiset euriborit tarjoavat vaihtoehtoja – lyhyemmät korot reagoivat nopeammin korkotason muutoksiin, kun taas pidempi vuoden euribor tarjoaa enemmän vakaudesta. Vuoden euriborin etuna on tieto lainanlyhennysten ja koronmaksun määrästä aina vuodeksi eteenpäin, joka auttaa oman talouden suunnittelussa. Lyhyemmillä väleillä tulevat muutokset lainanhoitokuluihin voivat olla merkittävät. (Nordea s.a.)



Kuva 4. Rahalaitosten uusien asuntolainojen korkomarginaalit Suomessa (Suomen Pankki 2.4.2024.)

Rahapolitiikan kiristyminen ja markkinakorkojen nousu ovat kasvattaneet pankkien varainhankinnan kustannuksia ja sen seurauksena marginaaleissa on nousupainetta. (Kuva 4.) Marginaalien

nostaminen on silti haastavaa, sillä myös kilpailu asiakkaista on kiristynyt. Vuosi 2023 oli asunto-markkinoilla hiljainen ja asuntolainoja nostettiin vähemmän. Pankkien mukaan suomalaisten asuntovelallisten lainanhoitokyky on pysynyt hyvänä talouden vaihteluista huolimatta. Marginaalien suhteellisen vakaa pysyvyys voi johtua myös siitä, että lainaa epävarmassa taloustilanteessa ottaneet ihmiset eivät ole pankeille riski. (Aaltonen 5.3.2024.)

Pankkikohtaisia eroja marginaalien suhteen on nähtävissä. Pienimmät toimijat tarjoavat pienempiä marginaaleja, vaikkakin lainanvertailusivustojen perusteella nekin ovat olleet loivassa nousussa. Marginaalit kertovat pankkien toimintaympäristön tilanteesta ja niihin voi vaikuttaa esimerkiksi kilpailu, pankkien varainhankinnan kehittyminen, kiristynyt sääntely ja liiketoiminnan kulut. Suuressa kuvassa asuntoluotot ovat pysyneet pankeille hyvin matalan riskin liiketoimintana. (Aaltonen 5.3.2024.)

### 2.3.3 Korkosuojaus

Asuntolainoja suojataan aktiivisesti korkojen nousulta. Korkojen äkillinen nousu johti monien huolestumiseen nousseiden korkokustannusten takia, mikä lisäsi korkosuojatuotteiden kysyntää. Korkosuojatuotteet tarjotaan lainanottajille pankin toimesta, joka mahdollistaa korkojen nousulta suojautumisen. Korkosuojatuotteita ovat korkokatto, korkoputki ja kiinteäkorkoinen laina. Korkokatossa asetetaan viitekorolle katto. Jos viitekorko nousee tätä rajaa korkeammaksi, maksaa asiakas vain katon mukaista korkoa. Lainan päälle maksetaan omaa marginaalia. Korkoputkessa viitekorolle asetetaan ylä- että alaraja. Korkoputkesta ei makseta erillistä suojauspalkkiota, mutta asiakas maksaa alarajan mukaisen koron, vaikka viitekorko laskisi sen alle. Kiinteäkorkoisessa lainassa korko lukitaan pysymään samana tietyksi ajaksi. (Koski 29.8.2023.)

ASP-lainoissa korkosuojauksia ei kuitenkaan voi käyttää. ASP-korkotukilainan koron tulee olla alhaisempi kuin muiden vastaavien pankkien myöntämien ensiasuntolainojen korko. (Valtionkonttori 2.4.2024.)

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>Muuttuva annuiteetti</b></p>          | <p style="text-align: center;"><b>Tasalyhennys</b></p>                                  | <p style="text-align: center;"><b>Tasaerä</b></p>                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laina-aika ei muutu</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lainalyhennys eikä laina-aika muutu</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maksuerä ei muutu</li> </ul> |

Kuva 5. Korkokaton toimiminen eri lyhennystavoissa (mukaillen OP Ryhmä s.a.)

Korkokatto voidaan yhdistää erilaisiin lainan lyhennystapoihin. Korkokaton avulla viitekoron nousua rajoitetaan kaikissa lyhennystavoissa, mutta koronnousun vaikutus lainan maksuerään tai laina-aikaan vaihtelevat (kuva 5). Viitekorokojen noustessa annuiteettilainan laina-aika ei muutu ja korkokatto hillitsee korkokulujen kasvua. Maksuerä voi muuttua, vaikka laina olisi suojattu. Tasalyhennyksen osalta lainalyhennys eikä laina-aika muutu ja korkokatto hillitsee korkokulujen kasvua, aivan kuten annuiteettilainan kohdalla. Korkokaton voimassaoloajaksi voidaan määrittää enimmäismaksuerä. Tasaerälainassa maksuerä ei muutu. Kuukausikuluihin ei siis tule yllätyksiä. Laina-aika voi muuttua, mutta korkokatto auttaa hillitsemään laina-ajan pidentymistä korkojen noustessa. (OP Ryhmä s.a.)

## 2.4 Yksin vai yhdessä?

Yhä useampi ottaa asuntolainansa yksin. Noin puolet yhden hengen asuntolainoista otetaan ensiasuntoa varten. Tätä selittää pääosin se, että yhden hengen taloudet ovat lisääntyneet. (Virtanen 2.5.2021.) Ensiasunnon ostaminen ei kuitenkaan tarkoita sitä, että se pitäisi ehdottomasti hankkia yksin. Asunnon voi ostaa esimerkiksi avio- tai avopuolisonsa kanssa.

Pankki kohtelee avio- ja avopareja samalla tavalla. On kuitenkin muutamia seikkoja, jotka kannattaa muistaa asuntoa hankkiessa. Pariskuntien tulisi harkita, hakevatko he asuntolainaa erikseen vai yhdessä. Vaikka kummallakin olisi omat lainansa, heitä sitoo yhteinen vakuus eli ostettu asunto. Omistussuhde asunnossa, joka on hankittu yhteisellä lainalla, jaetaan usein puoliksi, mutta tästä voidaan sopia myös toisin. (Haapaluoma-Höglund 17.5.2022.)

Erillinen asuntolaina voi olla järkevä valinta silloin, kun osapuolten asuntosäästöt ovat eri suuruiset. Yhteistä asuntolainaa varten on mahdollista laatia yksityiskohtainen maksusuunnitelma, joka auttaa välttämään epäselvyyksiä. Tähän yhtenä tapana on avata yhteinen taloustili, jolle kumpikin siirtää oman osuutensa, josta lainaerät maksetaan. Yhteinen asuntolaina antaa mahdollisuuden sopia kuukausittaisista lyhennyksistä keskenään, kunhan asuntolainan kokonaislyhennys suoritetaan sovituissa aikataulussa. Riippuu siis enemmänkin itselle sopivasta tilanteesta, kumpi lainavaihtoehto kannattaa ottaa. (Nordea s.a.)

Yksin asuntolainaa hakevat henkilöt eivät näyttäyty pankille yhtään suurempana riskinä kuin muutenkaan hakijat. Kaikkia arvioidaan samalla tavalla. Joskus yksin asuvien maksukyky saattaa olla alhaisempi verrattuna kahden hengen talouksiin, mikä voi vaikuttaa mahdollisen lainamäärän saantiin. Tämän seurauksena yksin asuntolainaa hakeva voi joutua tekemään kompromisseja ideaaliasuntonsa suhteen. Alle 30-vuotiaiden yksin ottamat lainat ovat lisääntyneet ja tämä kertoo siitä, ettei yksinään lainan ottamista nähdä isona riskinä. Yksin asuntolainaa ottaessa on itse vastuussa riskeistä, mutta toisaalta saa myös vapauden omistamaansa asuntoon. (MTV Uutiset 2.5.2021.)



## 2.5 Ensiasunnon ostamisen riskit ja mahdollisuudet

Ensiasunnon ostamiseen liittyy sekä potentiaalisia riskejä että mahdollisuuksia. Molempiin näkökulmiin tutustuminen auttaa ostopäätöstä tehdessä huomioimaan tietyt asiat ennen ostoprosessia, sen aikana ja myös sen jälkeen. Asunnon ostamiseen liittyviä riskejä ei missään nimessä kannata pelätä, mutta niiden tiedostaminen on järkevää kuten milloin tahansa isompaa sijoitusta tehdessä.

Osaltaan etuina ensiasunnon ostajille asuntomarkkinoilla on asuntojen edullisuus. Myös pääkaupunkiseudun osalta hinnat ovat jonkin verran tippuneet, mutta asuntojen hinnat ovat selvästi muuta Suomea korkeammat. Asunnot ovat vuoden 2023 loppupuolella olleet 10–15 prosenttia edullisempia alkuvuoteen 2023 verrattuna. Tämä onkin saanut ensiasunnon ostajat liikkeelle. Asuntoja on myös myynnissä historiallisen paljon. Omakotitaloja on tarjolla entistä enemmän, sillä vanhempi väestö haluaa muuttaa omakotitalosta kerrostaloon tai rivitaloon. (Cygnel 14.12.2023.)

Ensiasunnon ostajien lainakatto on enintään 95 prosenttia, ASP-lainassa edelleen 90 prosenttia. Asunnon ostajalla on oltava omarahoitussuus 5 prosenttia joko omien säästöjen muodossa tai vastaavaan määränä muita vakuuksia. ASP-lainassa omarahoitussuus on vähintään 10 prosenttia. Asuntoa ei voi siis ostaa kokonaan velaksi käyttämällä vakuutena ostettavaa asuntoa. Vakuuksi ei myöskään hyväksytä henkilötakausta. (Nordea s.a.)

Asuntojen edullisuuteen ei kuitenkaan kannata takertua liikaa, sillä erityisesti syrjemmillä alueilla sijaitsevat asunnot voivat olla halpoja nyt, mutta hintaennuste esimerkiksi 10 vuoden päästä voi olla aivan eri. Asuntojen hinnat saattavat nousta myös syrjemmillä alueilla. Samoin asunnon kuntoon sekä taloyhtiön taloudelliseen tilanteeseen pitäisi perehtyä mahdollisimman hyvin. Taloyhtiössä saattaa olla suunnitteilla kallis putkiremontti, tai muita hintavampia kuluja. Mikäli näillä ehdoilla kykenee maksamaan lainan korot ja lyhennykset, kestää talous ensiasunnon hankkeen nyt ja tulevaisuudessa. (Pimiä 6.8.2014.)

Koivumäen (2020, 81–94) mukaan yleisimpiä ”virheitä” asuntoa ostaessa on asunnon harkitseminen, joka on yli budjetin, keskitytään epäolennaiseen tai yksityiskohtiin, kuunnellaan liikaa muiden mielipiteitä, odotetaan ensiesittelyä tai huolestutaan taloyhtiön luvuista.

Varainsiirtovero muuttui vuoden 2024 alusta alkaen ja osittain jo takautuvasti 12.10.2023 lähtien. Tämä osaltaan toimi päätöksen nopeuttajana ensiasunnon ostajille. Varainsiirtovero on veroa, joka Suomessa tulee maksaa esimerkiksi kiinteistön omistusoikeuden siirtyessä. Varainsiirtoveron maksaa yleensä ostaja. Kiinteistöjen varainsiirtoveroa laskettiin neljästä prosentista kolmeen prosenttiin ja asunto-osakkeiden osalta kahdesta prosentista 1,5 prosenttiin. Asunto- tai kiinteistökauppoihin kuuluu aina varainsiirtovero, joka on 1.1.2024 lähtien koskenut myös ensiasunnon ostajia. (Huoneistokeskus 13.10.2023.)

### 3 Ensiasunnon ostamiseen vaikuttavat näkökulmat

Ensiasunnon ostaminen on tärkeä taloudellinen päätös, joka vaatii tarkkaa suunnittelua. Asunnon ostamisesta on saatavilla useampia oppaita, jotka auttavat hahmottamaan ensiasunnon ostamisen prosessia ja siihen liittyviä huomioita. Esimerkiksi monet kiinteistönvälitysyritykset tai pankit ovat koonneet oppaita liittyen asunnon ostamiseen. Keskeisinä huomioina korostetaan muun muassa asuntomarkkinoiden tuntemista, omien tarpeiden tunnistamista ja asuntoon liittyvien rahallisten kulujen kokonaiskäsitystä. (Asuntolaina.co. 2023.) Muun muassa edellä mainittuihin asioihin perehtyminen luo vahvan perustan ensiasunnon ostamiselle.

Ensiasunnon ostamisen prosessi yksinkertaisuudessaan alkaa rahan säästämisestä ja päättyy asunnon ostamiseen. Näiden kahden välille mahtuu lainalupauksen hankkiminen, oikeanlaisen asunnon etsiminen ja tarjouksen tekeminen. (Hirvensalo & Orfinskij 26.7.2023, 1–2 min.) Koivumäki (2020, 5–6) puolestaan kertoo kirjassaan asumisen ostamisen vaiheiksi kartoitusvaiheen, etsimisvaiheen ja ostoprosessin.

Ensiasunnon ostamiseen vaikuttavat useat tekijät. Asuntojen etsijöillä on erilaisia tarpeita ja odotuksia tulevasta asunnosta. Tekijöitä, jotka ohjaavat ensiasunnon valintaa ovat esimerkiksi asunnon sijainti, hinta, asuntotyyppi ja huoneluku sekä asunnon kunto.

Asunnon arvo määräytyy sijainnin, yhtiön kunnan, neliömäärän, huonejaon, materiaalien, näköalan ja yleisen fiiliksen mukaan. Vaikka mm. sijainti ja koko ovat merkittäviä valintaa ohjaavia tekijöitä, on edellä mainituilla oma osansa asunnon valinnassa. Asunnon muut ominaisuudet tuovat lisäarvoa ensiasunnon ostajalle. Esimerkiksi pohjaratkaisu, huoneiden varustelu ja kerrokorkeus voivat olla tekijöitä, jotka saattavat ratkaista vaihtoehtojen vertailussa ja asunnonvalinnassa. Haluttuun sijaintiin voi vaikuttaa mm. lähellä sijaitseva opiskelu- tai työpaikka ja itselle olennaiset palvelut. Myös toimivat kulkuyhteydet, ulkoilumahdollisuudet ja keskustan läheisyys ovat tärkeitä tekijöitä. Sijainnin voi myös määritellä tarkemmin tiettyyn kaupunginosaan tai asuinalueeseen, joka toisaalta rajaa vaihtoehtojen määrää. (Koivumäki 2020, 20; Alanko 2019, 23.)

Sijainnin lisäksi toisena tärkeänä tekijänä on asunnon hinta. Siihen minkä hintaista asuntoa ollaan etsimässä vaikuttaa asunnonostajan taloudellinen tilanne sekä se, paljonko lainaa asuntoa varten on saatavilla. Alussa onkin hyvä määrittää itselle sopiva hintahaarukka, jonka perusteella asuntoa etsii. (Alanko 2019, 22.)

Asuntotyyppi ja huoneluku on pitkälti ensiasunnon ostajan omista preferensseistä kiinni. Se, haluuko asua kerrostalossa, rivitalossa vai omakotitalossa toimii omana rajauksenaan asuntoa etsiessä. Asuntotyyppi ja sijainti kulkevat usein käsi kädessä, sillä esimerkiksi suurimmissa

kaupungeissa ydinkeskuksissa ja keskustan lähistöllä ei ole muuta asumisvaihtoehtoa kuin kerrostaloasuminen. Usein rivitaloasuntoja ja omakotitaloja on mahdollista löytää rauhallisemmalta asuinalueelta, ja niitä etsivät arvostavatkin omaa rauhaa ja tilavampaa asuintilaa. Huoneluku määräytyy yleensä asuntokunnan koon mukaan. Yksinasujalle riittää usein pienempi asunto kuin pariskunnalle tai perheelle. Ydinkeskustoissa on yleistynyt tyylinä se, että myös pariskunnat saattavat asua pienemmässä asunnossa korkeiden vuokrien takia. Asunnon koko vaikuttaa suoraan asunnon hintaan, joten se onkin usein yksi tärkeimmistä asunnon valintaan ohjaavista tekijöistä. (Alanko 2019, 22–23.)

Asunnon kunto vaikuttaa useimmiten mielenkiintoon kyseistä asuntoa kohtaan. Uusiin ja hyväkuntoisiin asuntoihin voi muuttaa heti, kun taas vanhemmat asunnot saattavat vaatia remonttia. Osa ensiasunnon ostajista saattaa etsiä huonokuntoisempaa asuntoa tarkoituksella, sillä sen saa remontoitua omien toiveiden mukaan. (Alanko 2019, 23.)

### **3.1 Mitkä asiat pitäisi selvittää ennen ensiasunnon ostamista?**

Asioiden selvittäminen ennen ensiasunnon ostamista tarkoittaa tilannetta, jossa ostaja hankkii ja arvioi tarvittavat tiedot liittyen tulevaan asuntoon ja sen hankintaan. Asioihin perehtyminen vähentää riskejä ja ostaja saa tehtyä ostopäätöksen luotettavammalla ja vakaammalla pohjalla. On jopa suositeltavaa käyttää tiedonhankintaan ammattilaisapua, kuten kiinteistönvälittäjiä varmistaakseen, että kaikki tarvittava tieto on saatavilla ja jokainen näkökulma asunnon ostoon liittyen huomioitu.

Kun aletaan pohtimaan ensiasunnon ostamista, on ensimmäisenä hyvä kartoittaa oma taloudellinen tilanne, lainamäärä ja sopivien kohteiden kriteerit. Koivumäki (2020, 20) korostaa, että mikäli mikään markkinoilla oleva asunto ei tunnu hyvältä tai omalta, on parempi odottaa ja hankkia väliaikainen asunto ennen omistusasunnon hankkimista. Onkin tärkeää puntaroida pitkään ja hartaasti, millainen oma ensimmäinen asunto tulisi olemaan ja millaiset valmiudet itsellä on hankkimisen suhteen.

Asuntokaupassa on erilaisia tontin omistusmuotoja, joissa on eroavaisuuksia. Näitä ovat oma tontti, vuokratontti ja valinnainen vuokratontti. Tontin omistusmuoto voi vaikuttaa asunnon myyntihintaan ja kuukausittaisiin vastikkeisiin, joten ennen asunnon ostoa kannattaa pohtia omaa taloudellista saatavuutta tontin suhteen. Jos kohde sijaitsee omalla tontilla, sen omistaa usein asunto-osakeyhtiö. Asunnon hinnassa on huomioitu tontin hinta, eikä erillisiä tonttivistikkeita ole. Vuokratontin voi omistaa esimerkiksi kaupunki, kunta tai sijoitusrahasto. Tontista maksetaan kuukausittaisista vastikkeista ja sitä ei ole mahdollista lunastaa. Valinnaisessa vuokratontissa voi valita, lunastaa tontin vai maksaako vuokravastiketta kuukausittain, jolloin se on joustavampi vaihtoehto kuin vuokratontti. (Masterkodat 6.3.2023.)

### 3.2 Asunto-osake

Asunto-osakejärjestelmä eroaa omakotitaloista. Koivumäen (2020, 34) mukaan asunto-osake tarkoittaa tilannetta, jossa asunto-osakkeen omistaja omistaa osakkeen, joka oikeuttaa taloyhtiön omistaman rakennuksen huoneiston hallintaan. Asunto-osakeyhtiössä yhtiö omistaa rakennuksen ja siihen kuuluvat huoneistot. Osakkeenomistajilla ei ole suoraa omistusoikeutta huoneistoihin, mutta heillä on osakeomistuksensa perusteella omistusoikeutta pitkälti muistuttava huoneistoihin kohdistuva hallintaoikeus. (Rakennustieto Oy 2019, 6.) Seuraavaksi käsitellään hieman mitä asunto-osake tarkoittaa ja mitkä asiat on hyvä selvittää ostaessaan asunto-osakkeita.

Asunto-osaketta ostaessa on hyvä kiinnittää huomiota seuraaviin taloyhtiön dokumentteihin: isännöitsijäntodistus, viimeisin vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus ja seuraavan vuoden talousarvio, energiatodistus, yhtiöjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja, pitkän tähtäimen suunnitelma ”PTS”, kaavaote ja myyntiesite. (Koivumäki 2020, 35–37.) Nämä asiakirjat tarjoavat kattavaa tietoa, joka voi vaikuttaa ostopäätökseen.

Isännöitsijäntodistus tarkoittaa asiantuntijalausuntoa, joka on isännöitsijän laatima ja allekirjoitama. Siinä on kooste kaikista olennaisimmista asioista yhtiössä sekä kyseisessä asunto-osakkeessa. (Koivumäki 2020, 35.) Isännöitsijätodistuksesta nähdään mm. rakennuksen ikä, huoneiston pinta-ala, tiedossa olevat ja tehdyt remontit. (Kiinteistöriitalakimies 24.1.2022.)

Tilinpäätöksessä ilmenevät taloyhtiön menot ja tulot. Toimintakertomuksessa kerrotaan yhtiössä tapahtuneista merkittävistä asioista ja seuraavan vuoden talousarviossa on käsitelty talousennustetta tulojen ja menojen osalta. Tuloja ja menoja verrataan edellisen vuoden tilinpäätökseen. Näissä dokumenteissa on myös maininta taloyhtiön jo tehdyistä remonteista, jotka ovat olennainen osa ostopäätöstä muodostaessa. (Koivumäki 2020, 35.)

Energiatodistuksessa kerrotaan rakennuksen energiatehokkuudesta. Lain mukaan kiinteistössä pitää olla ammattilaisen laatima energiatodistus ja se tulee uusina kymmenen vuoden välein. (Koivumäki 2020, 35.)

Yhtiöjärjestys on asuntoyhtiön asiakirja, josta ostaja saa selville tärkeimmät taloyhtiötä koskevat määräykset. Näitä ovat esimerkiksi autopaikat, yhtiölainaosuuden poismaksuoikeus, taloyhtiön kiinteistö sekä onko määräyksissä lunastusoikeuslauseke. Samoin yhtiöjärjestyksestä selviää hoito- ja rahoitusvastikkeen perusteet. Myös yhtiökokouksen pöytäkirjassa saattaa olla asioita, jotka voivat vaikuttaa ostopäätökseen. Tämän takia se kannattaa ehdottomasti pyytää ostopäätöstä harkitessa. (Koivumäki 2020, 35–36.)

Pitkän tähtäimen suunnitelma eli ”PTS” sisältää maininnan tulevista remonteista viiden vuoden ajalta ja tyypillisesti myös niiden taloudellisesta vaikutuksesta. Tämän lisäksi on hyvä tutustua kaa-vaotteeseen, josta näkee, onko lähistölle tulossa esimerkiksi uusia rakennuksia. Jos asunnon myy kiinteistönvälittäjä, kannattaa tutustua myyntiesitteeseen sillä siihen on koottu olennaiset tiedot asuntoyhtiöstä. (Koivumäki 2020, 37.) Asunto-osakkeen ostajan kannattaa olla tarkkana putki- ja julkisivuremonttien suhteen. On tärkeää selvittää, onko suuret remontit jo tehty vai onko sellaisia suunnitteilla lähitulevaisuudessa. Kerrostalon ikä useimmiten kertoo tulevien remonttien tarpeista, sillä vanhemmat rakennukset todennäköisesti tarvitsevat jonkunlaisia remonteja lähivuosina. (Kiinteistöriitalakimies 24.1.2022.)

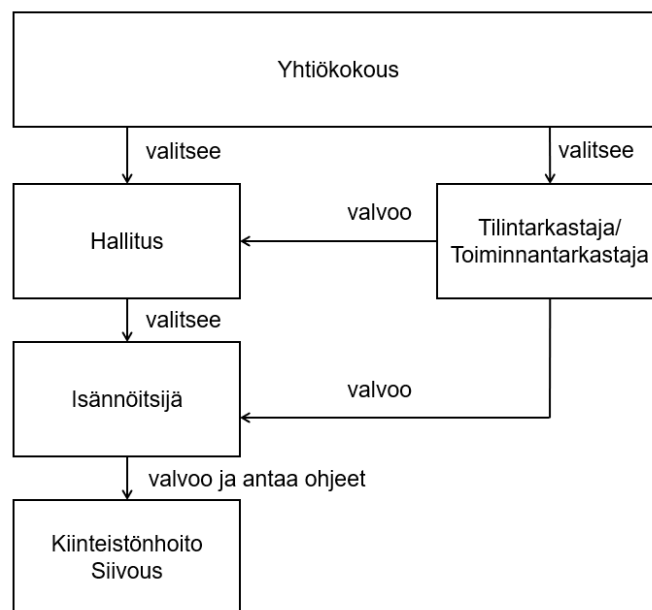
### 3.2.1 Yhtiön toimitukset

Asunto-osakeyhtiössä on useita toimituksia (kuva 6). Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous. Kokoukseen voi osallistua jokainen osakkeenomistaja. Edellytyksenä osallistumiselle on, että osakkeenomistaja on merkitty osakeluetteloon tai yhtiölle on ilmoitettu osakkeiden omistusoikeuden siirtymisestä itselleen. Yhtiökokouksessa päätetään kaikista yhtiön toiminnan kannalta tärkeimmistä asioista. Näitä ovat esimerkiksi tilinpäätöksen vahvistaminen, vastuuvapauden myöntäminen, yhtiövastikkeen määrän päättäminen sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien nimeäminen. Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa puhe- ja äänioikeus sekä oikeus saada yhtiökokoukselle kuuluvia asioita käsiteltäväksi kokouksessa. Yhtiökokouksessa päätökset tehdään yleensä annettujen äänten enemmistöllä, joka on enemmistö päätös annetuista äänistä. Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Pöytäkirja on pidettävä nähtävänä neljän viikon kuluessa kokouksesta ja siitä on toimitettava jäljennös sitä pyytävälle osakkeenomistajalle. Osakkeenomistajalla on myös oikeus saada jäljennös pöytäkirjan liitteistä. Pöytäkirjan ja liitteiden lähettämisestä saadaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu. (Rakennustieto Oy 2019, 6–7.)

Yhtiön hallitus huolehtii hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus valmistelee yhtiökokouksen päätettäväksi tulevat asiat ja ylläpitävät luetteloa osakkeenomistajien yhtiölle toimittamista ilmoituksista. Ilmoituksia voivat olla tiedotteet ja tiedonannot, ilmoitukset yhtiökokouksista, muutostyöt ja huoltotarpeet ja vikailmoitukset. Hallitukseen on valittava kolmesta viiteen jäsentä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Hallituksen puheenjohtaja vastaa hallituksen kokoontumisesta tarvittaessa. Kokouksista on laadittava pöytäkirja. Osakkeenomistajalla on oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta. Hallituksen päätösvaltaan jää se, missä laajuudessa se haluaa julkistaa pöytäkirjoja. Käytäntö vaihtelee yhtiöittäin. (Rakennustieto Oy 2019, 7.)

Yhtiön hallituksen yhtenä tehtävänä on myös valita isännöitsijä. Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista sekä hoitaa yhtiön muuta hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä valmistelee hallituksen kokouksissa käsiteltävät asiat ja antaa osakehuoneistoja koskevat isännöitsijätodistukset. Isännöinti pitää sisällään myös kirjanpidon ja juoksevien laskujen hoitamisen. (Rakennustieto Oy 2019, 8.)

Asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja. Mikäli yhtiössä ei ole tilintarkastajaa, on yhtiössä oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja. Tilintarkastaja on oltava mm. silloin, jos yhtiön rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevia huoneistoja. Tilintarkastus käsittää yhtiön tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen sekä hallinnon tarkastuksen. Tilintarkastajan tehtäviin kuuluu myös isännöitsijän ja hallituksen toiminnan valvonta ja yhtiökokoukselle tilintarkastuskertomuksen antaminen. Toiminnantarkastus puolestaan sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen riittävällä tavalla. Tähän sisältyy kuitenkin toiminnantarkastuskertomus kultakin tilikaudelta. (Rakennustieto Oy 2019, 8.)



Kuva 6. Asunto-osakeyhtiön toimielimet (mukaillen Rakennustieto Oy 2019, 7)

### 3.2.2 Vastikkeet

Asunto-osakkeessa peritään erilaisia vastikkeita, joilla kustannetaan asunto-osakeyhtiön menoja. Vastike on seikka, johon yhtiökokouksissa ja asuntoesittelyissä kiinnitetään usein huomiota. Ne antavat tärkeää tietoa taloyhtiön taloustilanteesta ja kuukausittaisista asumiskustannuksista. (Sormunen 5.6.2023.)

Yhtiövastike on keskeisin kuukausittainen menoerä omistusasunnossa asuvalle. Yhtiövastikkeen tulisi lain mukaan kattaa kaikki asunto-osakeyhtiön menot. Yhtiövastike pitää sisällään eri vastikkeita, kuten hoitovastikkeen sekä mahdollisen remontti- tai pääomavastikkeen. Yhtiövastike on eri vastikkeiden yhteissumma. (Sormunen 5.6.2023.)

Hoitovastike on yksi yhtiövastikkeen osista ja sillä katetaan kiinteistön kuluja. Hoitovastike kertoo myös, paljonko asunnon omistaja maksaa taloyhtiölle talon ylläpidosta kuukaudessa. (Sormunen 5.6.2023.)

Pääoma- ja tai rahoitusvastike tulevat usein maksettavaksi hoitovastikkeen lisäksi. Pääomavastikkeita ovat taloyhtiön korjaus- ja rahoitusvastikkeet, joita kerätään taloyhtiössä tehdyistä korjauksista ja niitä varten otetusta pankkilainasta. Vastikkeita kerätään yleensä kerran kuukaudessa. (Sormunen 5.6.2023.)

Sormusen (5.6.2023) mukaan joillakin paikkakunnilla on alkanut esiintyä tonttivastiketta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että asunnon omistaja maksaa kuukausittain osuutensa taloyhtiön vuokraaman tontin kustannuksista.

### **3.3 Omakotitalo**

Omakotitalo on yksittäinen asuinrakennus, joka sijaitsee omalla tontillaan eikä ole kiinni muissa asunnoissa. Omakotikiinteistöä ostaessa on hyvä kiinnittää huomiota seuraaviin keskeisiin dokumentteihin: kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, rasisitustodistus, maanvuokrasopimus ja rakennuslupa-asiakirjat. (Koivumäki 2020, 32–33.)

Kiinteistörekisteriotteesta saa selvyyden kiinteistön pinta-alasta ja siitä, onko kyseessä tila vai rekisteriin merkitty tontti. Se myös kertoo, mikä kaavoitus kiinteistössä on voimassa, mitä rasitteita tai rasiteoikeuksia siihen kohdistuu ja oikeudet kiinteistöjen yhteisiin etuuksiin. (Koivumäki 2020, 33.)

Lainhuutotodistuksesta ilmenee kiinteistön omistajat, joille on myönnetty lainhuuto. Rasisitustodistuksesta saadaan selville, kohdistuuko kiinteistöön kiinnityksiä. Kiinnityksellä tarkoitetaan kiinteään omaisuuteen kohdistuvaa merkintää, jonka nojalla sitä voidaan käyttää esimerkiksi velan vakuutena. Kiinteällä omaisuudella voidaan tarkoittaa esimerkiksi maa-alueita tai kiinteistön vuokraoikeutta rakennuksineen. Jos kyseessä on yhteisomistus ja hallinnanjakosopimus, siitä näkee, milloin hallinnanjakosopimus on allekirjoitettu ja milloin rekisteröity ykköstilalle. (Koivumäki 2020, 33.)

Maanvuokrasopimuksesta nähdään, kuinka paljon vuokra-aikaa on jäljellä ja onko vuokrasopimus rekisteröity ykkössijalle vai kiinnitysten keskelle, jolloin sen asema on heikompi. Rakennuslupa-

asiakirjoista voidaan selvittää, onko lopputarkastus tehty ja tutustua esimerkiksi rakennuspiirustuksiin. (Koivumäki 2020, 33.)



## 4 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jossa sijoittaja ostaa asunnon, vuokraa sen ja vuokratuloilla maksaa yhtiövastikkeita sekä sijoituslainan lyhennyksiä. Asuntosijoittamista voi toteuttaa monilla eri strategioilla, esimerkiksi sijoittamalla pieniin yksioihin tai uudiskohteisiin. Yleisin strategia on sijoittaa pieniin yksioihin ja kaksioihin, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa tai keskisuurissa kaupungeissa. Tiettyä oikeaa tapaa ei asuntosijoittamiseen ole. Hyvä sijoitusasunto on sellainen, joka sopii omaan suunnitelmaan. (Väänänen, P. 2024.) Asuntosijoittaminen on ensiasunnon ostamisen rinnalla ajankohtainen aihe ja yksi vaihtoehto asunnon omistamiselle. Ensiasunnon ostaminen ja asuntosijoittaminen eroavat siinä, että ensiasunnon omistamisessa ei etsitä tuottoa. Asuntosijoittamisessa henkilö ei itse asu asunnossa, vaan vuokraa sitä eteenpäin.

### 4.1 Asuntomarkkinat vuonna 2024

Asuntomarkkinat ovat osin arvoituksellisessa tilanteessa. Korkonäkymä on kääntymässä laskuun, väestö kasvaa ja hallituksen tekemän varainsiirtoveroprosentin laskun toivotaan lisäävän asuntokauppoja. Kuitenkin samaan aikaan Suomen talous on taantumassa ja työttömyys kasvaa. Vuosi 2024 onkin enemmän tai vähemmän välivuosi Suomen taloudelle ja asuntomarkkinoille. (Keskinen, J. 2023, 3.)

Asuntomarkkinat tarjoavat mahdollisuuksia, mutta myös riskejä tulevana vuonna 2024. Inflaatio on tasaantumassa ilman vaikeaa taantumaa. Kaupunkien kasvu voimistuu ja asuntojen huokeammat hinnat mahdollistavat asuntojen ostamisen. Riittävä rakentaminen luo koteja laajemmalle alueelle ja auttaa ensiasunnon etsijöitä. Riskeinä on väestön keskittyminen pääkaupunkiseudulle, rakentamisen palautumattomuus ja taantuma, joka lisää työttömyyttä ja taloudellista ahdinkoa kodeissa. (Keskinen, J. 2023, 7.)

Korkojen voimakas kasvu vuonna 2023 sai asuntokaupan hyytymään. Kun kauppa ei käynyt, laskevat asuntojen hinnat koko vuoden 2023 ajan. Oli myös huoli siitä, miten sijoittajat selviävät korkojen noususta ja ajautuuko asuntomarkkinat vielä suurempaan ahdinkoon. Samoin huolta herätti kotitalouksien vastuulla olevien taloyhtiölainojen voimakas kasvu. Kuitenkin tilastojen mukaan näyttäisi toistaiseksi siltä, että asuntosijoituksia omistavien kotitalouksien tilanne on vakaa. (Holappa, V. & Lahtinen, M. 2024.)

### 4.2 Asuntosijoittamisen haasteet ja riskitekijät

Asuntosijoittamiseen ja ensiasunnon ostamiseen liittyy erilaisia haasteita ja riskejä, kuten kaikkeen sijoittamiseen.

Haasteita pystyy minimoimaan perehtymällä ja hankkimalla paljon tietoa ennen asunnon ostamisen lopullista päätöstä. Muutaman perusteoksen lukeminen asuntosijoittamisesta, verkkokursseille osallistuminen ja verkostoituminen muihin asuntosijoittajiin kantaa pitkälle. (Lehtipuu & Uotila 2022, 276.)

Riskit eivät suinkaan ole samat kaikille vaan riippuvat monesta, myös ulkopuolisista henkilöstä riippumattomista riskeistä, joita ei voi millään tavalla minimoida kokonaan. Suurimpina tiedostettavina riskeinä asuntosijoittajille voidaan mm. pitää hinta- ja korkoriskiä, tyhjien kuukausien riskiä sekä vuokralais- ja vuokratasoriskiä. Riskien tiedostaminen ja niihin oikealla tavalla suhtautuminen ovat olennainen osa menestyksestä asuntosijoittamista. Sijoitustyylin mukaan riskien suuruudet voivat vaihdella huomattavasti. (Orava & Turunen 2016, 245–260.) Mitä nopeammin riskeihin reagoidaan, sitä paremmin niitä pystytään välttämään. Seuraavaksi käsitellään mahdollisia tuottoja heikentäviä ja toimintaa haittaavia riskejä sekä niiden ehkäisemiskeinoja tarkemmin.

Asuntojen yleisen hintatason merkittävää laskua kutsutaan hintariskiksi. Asunnon ostajana on mieltävä, onko hintojen muutoksella oikeasti merkitystä omassa sijoitusstrategiassaan. Hinnoilla voi olla luultua enemmän tai vähemmän merkitystä riippuen tilanteesta. Asuntosijoittajan näkökulmasta hintojen muutos on merkittävä seikka erityisesti silloin, kun pohditaan joko asuntojen ostamista tai myymistä. Hintojen muutosta pystyy osittain seuraamaan esimerkiksi perehtymällä pankkien lainaehtoihin, pysymällä ajan tasalla hintojen ja markkinoiden muutoksista tai tiedostaen oman sijoitusstrategian. On kuitenkin olemassa vielä tuntemattomampi hintariski, jota kutsutaan ”mustaksi joutseneksi”. Mustaksi joutseneksi nimitetään tapahtumaa, joka ei ole ennustettava, jolla on valtava vaikutus ja jonka jälkikäteen saattaa saada näyttämään ennustettavammalta kuin se olikaan. Hintariskiltä kannattaa suojautua sijoittamalla asuntoon kassavirran, eikä arvonnousun vuoksi ja keventämällä tai minimoimalla velkalasti. (Orava & Turunen 2016, 247–249.)

Kassavirtoihin merkittävästi vaikuttava riski on korkojen nousu. Erityisesti matalan korkotason aikana velan ottaminen on houkuttelevaa ja riski liian suuresta velkataakasta huomattava. Matala korkotaso hämärtää helposti käsitystä korkotasosta. Korkoriskiltä voi ainakin osittain, ei kokonaan – suojautua esimerkiksi kiinteällä korolla tai korkokatolla. Kiinteä korko mahdollistaa sovitun ajanjakson, jolloin kokonaiskorko on kiinteä. Korkokatolla puolestaan voidaan varmistaa, että viitekorko ei ylitä tiettyä rajaa. (Orava & Turunen 2016, 249–250.)

Asuntosijoittajille tärkeä tieto on asunnon vuokrausaste ja tyhjiin kuukausiin varautuminen. Vuokrausvalvonnan kannattaa olla mahdollisimman aktiivista ja säännöllistä. Tyhjiä kuukausia voi tulla esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa tai remonteissa, joiden aikana asunnossa ei pysty asumaan. Tyhjäksi kuukaudeksi voidaan myös laskea tilanne, jossa asunnossa asuva vuokralainen ei maksa vuokraa. (Santikko 30.6.2020.) Tyhjiä kuukausia voi minimoida hankkimalla kohteita, jotka sopivat

suurimmalle osalle vuokralaisista. Tällä hetkellä erityisesti yksiöt ja kaksiot kasvukeskuksissa houkuttelevat monia laittamaan ostohousujaan jalkaan. Muun muassa asunnon kunto ja varustelu sekä vuokran suuruus ovat isoja tekijöitä vuokralaiselle. (Orava & Turunen 2016, 252.)

Vuokranantajana voi omalla toiminnallaan vaikuttaa sijoituksensa tuottoon paljonkin. Yksi merkittävimmistä seikoista on vuokralaisen valinta. Suomalaiset ovat vuokralaisina pääasiassa ”hyvää kansaa” ja maksumoraali on korkea. Vuokralaiset pilaavat asuntoja vain harvoin, mutta toisinaan voi käydä poikkeuksia. Suurinta haittaa, jota vuokralainen voi aiheuttaa asunnolle on yleisesti vahinkoa tai vuokrasopimukseen liittyvien ehtojen laiminlyöntiä. Luottotietojen tarkistamisella, vuokralaisehdokkaiden jututtamisella ja vakuuden pyytämällä pienennetään vuokralaisriskiä. Monet vuokranantajat järjestävätkin yksityisnäyttöjä ja vaativat hakulomaketta tai keskustelua vuokralaisen kanssa. (Orava & Turunen 2016, 253–254.) Vuokralaisen valintaan on hyvä käyttää aikaa eikä siinä kannata hätiköidä, mikäli epäilykset vuokralaisen luotettavuudesta heräävät. Vaikka tyhjiä kuukausia on suotavaa välttää, on muutaman kuukauden tyhjä kausi pienempi haitta kuin pidempi-aikainen piina vuokralaisen kanssa.

Vuokratasoriski on pienempi, mikäli ostaa asuntoja kasvukeskuksista ja hyviltä sijainneilta. Siitä huolimatta liian korkean vuokran riski on tiedostettava. Jos ei tunne kohdekaupunginosan vuokratasoa, voi helposti hinnoitella vuokran yli markkinatason. Ajatusmalli toimii myös ensiasunnon ostajan silmin – mikäli ei tunne alueen asuntomarkkinoita, saattaa maksaa asunnosta liian kovaa hintaa tai toisinaan myös ensiolettamuksena luulla, että tietyn alueen asuntojen hinnat ovat matalammat kuin todellisuudessa. Ylihintainen vuokra-asunto johtaa helposti tyhjiin kuukausiin, ja se käy vuokranantajalle kalliiksi. Vuokratasoriskiä voi välttää selvittämällä kohdealueen vuokrataso joko seuraamalla vuokrauspalveluita tai keskustelemalla paikallisen kiinteistön- tai vuokranvälittäjän kanssa. Toisinaan pyydetään myös liian alhaista vuokraa, joka voi kieliä vuokratason tietämättömyydestä tai sitten tietoisesti halutaan tarjota tavallista edullisempaa asumista vaikkapa sukulaiselle. (Orava & Turunen 2016, 255–256.)

Asuntosijoittaja itse on lopulta riskeistä se suurin. Jokaiselle ominaiset toimintamallit – olipa kyse päätöksenteosta, turvallisuudenhakuisuudesta tai kiivaudesta – heijastuvat väistämättä omiin päätöksiin, joita tekee. Myös psykologisten taitojen on hyvä olla kunnossa asuntosijoitusta tehdessä. Pelkästään tietokirjoista yhteenvetojen lukeminen ja asuntojen hintoihin perehtyminen ei riitä, vaan on hyvä tunnistaa omat toimintatavat ja sijoitusstrategia. (Lehtipuu & Uotila 2022, 276.)

Riskien tiedostaminen ja niistä puhuminen auttaa ennaltaehkäisemään asuntojen ostoon ja myyntiin liittyviä riskejä. Riskejä minimoimalla asuntosijoittamisesta on mahdollista saada äärettömän antoisaa. Nykyisin internet on pullollaan erilaisia oppaita sekä ensiasunnon ostajille että

aloitteleville asuntosijoittajille. Tämä mahdollistaa paremman perehtymisen riskien ja mahdollisuuksien punnitsemiseen.

### **4.3 Asuntosijoittamiseen vaikuttavat tekijät**

Sijoitusasuntoa etsiessä on hyvä ottaa huomioon muutamia tekijöitä, jotka ohjaavat sopivan asunnon löytämistä. Näitä ovat esimerkiksi asunnon sijainti, koko, hinta ja vuokrataso sekä vastuullisuus. Tässä luvussa käsitellään tarkemmin edellä mainittuja tekijöitä.

#### **4.3.1 Sijainti**

Se, mistä asunnon ostaa määrittää paljon. Riski on ennen kaikkea sitä, löytyykö asuntoon vuokralainen ja myös saako asunnon myytyä, jos siitä joskus haluaa luopua. (Orava & Turunen 2016, 63.)

Yleisesti asuntoa suositellaan ostettavan kasvukeskusten alueelta koska siellä missä väestö, siellä myös asuntojen tarve. Muuttotappiopaikkakuntia ei kuitenkaan kannata sulkea listalta täysin pois, sillä sieltäkin voi löytyä helmiä. Pieniltä paikkakunnilta on mahdollista löytää ns. mikrosijainteja tai taskuja, joissa asunnot pitävät arvonsa ajan saatossa. Kysyntää ylläpitävät paikkakunnalle väliaikaisesti muuttavat ihmiset, jotka tarvitsevat vuokra-asuntoja tai pidempiaikaistakin asuinpaikkaa. Ensiasunnon ostaja voi löytää pienemmiltä paikkakunnilta halvemmalla ostohinnalla itselleen asunnon, jonka arvo nousee ajan myötä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 54.)

#### **4.3.2 Sijoitusasunnon koko**

Sijoitusasunnolle ei ole tiettyä optimaalista kokoa. Pienet asunnot eli yksiöt ja kaksiot soveltuvat pitkäaikaiseen vuokraukseen, vaikka niissä asukas saattaa vaihtua useammin. Pienen koon ansiosta remonttikustannukset pysyvät maltillisina ja asuntosijoittajat pitävätkin pieniä asuntoja suosikkeina. Kuitenkin isokin asunto voi olla järkevä ostos. Sillä on korkeampi hinta, mutta sen neliöhinnat ovat yksiön neliöhintoja alhaisemmat. Sen sijaan vuokratuotto voi jäädä pienempiä asuntoja pienemmäksi per neliö. Miinuspuolena on hyvä huomioida se, että remonttikulut voivat olla isompien asuntojen kohdalla huomattavasti suuremmat. Tämän takia isoja asuntoja ostetaan ensisijaisesti kodeiksi, ei vuokrakohteiksi. (Lehtipuu & Uotila 2022, 60–61.)

#### **4.3.3 Hinta ja vuokrataso**

Asunnon hinta ja vuokrataso ovat merkittävässä osassa vuokratuoton kaavassa. Mikäli maksaa huoneistosta liikaa suhteessa vuokratasoon, jää vuokratuotto matalaksi. Jos lisäksi maksaa huoneistosta yli keskimääräisen markkinahinnan, voi huoneiston myyminen hankintahinnalla olla hankalaa. (Orava & Turunen 2016, 63.) Sijoittajia pääsääntöisesti kehoitetaan miettimään vuokratuottoa eli asunnosta saatavaa kassavirtaa. Arvon kehitystä ei saa unohtaa, mutta kassavirta on

tärkeää sillä se mahdollistaa asunnon kulujen hoitamisen. Vuokratuotto on tärkeää, jotta sijoittaja saa kerättyä itselleen puskuria. Tätä tarvitaan mm. tulevien korjauksien, mahdollisten tyhjen kuu-kausien tai koronnousun varalle. Samoin siihen, että vuokrataso laskee. Hyvä vuokratuotto siis kompensoi sijoittajan riskiä. (Taipale 13.5.2019.)

Kohteen on hyvä säilyttää arvonsa tai mieluummin kasvattaa sitä. Kohde ei saisi olla loputon raha-reikä remonteineen ja kuluineen. Ostohinnan pitäisi olla niin järkevä, että sen avulla saa tasaista tuottoa sijoittamalleen pääomalle ja kuukausittaisen kassavirran lainanottovaiheessa toimimaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 52.)

#### **4.3.4 Vastuullisuus**

Viime aikoina vastuullinen sijoittaminen on kasvattanut suosiotaan. Sijoittamalla voi vaikuttaa positiivisesti kestäväen kehityksen innovaatioihin tai edistää eettisesti kestävää tuotantoa. Vastuullisuus on herättänyt laajaa kiinnostusta. Vastuullisuuteen panostava asuntosijoittaja ottaa tämän huomioon jo sijoituskohteita valitessaan. (Hautala 18.11.2021.)

Asuntosijoittaminen on liiketoimintaa, joten vastuullisuutta tarkastellessa voidaan pohtia mitä ylipäätään vastuullinen liiketoiminta pitää sisällään. Asuntosijoittaminen on tulojen hankintaa ja yritystoiminnan kaltaista toimintaa myös silloin, kun asuntosijoittamista tekee pienimuotoisesti yksityishenkilönä. Asuntosijoittajan on hyvä ymmärtää ja ottaa huomioon toimintansa vaikutukset ja pyrkiä toimimaan mahdollisimman kestäväällä ja eettisellä tavalla. Vastuullisuutta voi esiintyä esimerkiksi asuntosijoittamisen taloudellisissa päätöksissä, sijoitusasunnon remontoinnissa sekä vuokralaisen ja yhteistyökumppaneiden valinnassa. (B7Asunnot s.a.)

Asuntosijoittaja voi olla vastuullinen monella tapaa. Sijoittajan kannattaa miettiä esimerkiksi rakennusta. Mitkä ovat lämmitystavat ja miten kohde on mahdollisimman energiatehokas? Toisena näkökulmana on inhimillinen kysymys siitä, millainen vuokranantaja haluaa olla vuokralaisilleen. Aina ei siis ole kyse siitä, että vastuullisuus olisi pelkästään sijoituskohteeseen liittyvää. (Thurén 15.9.2021.)

## 5 Opinnäytetyön tutkimus

Tässä luvussa käsitellään opinnäytetyön tutkimusmenetelmää sekä kerrotaan tutkimuksen toteuttamisesta.

### 5.1 Tutkimusmenetelmä

Toteutettava tutkimus on määrällinen eli kvantitatiivinen. Kvantitatiivista tutkimusta voidaan nimittää myös tilastolliseksi tutkimukseksi. Sen avulla selvitetään esimerkiksi lukumääriin liittyviä kysymyksiä. Se edellyttää riittävän suurta ja edustavaa otosta. Asioita kuvataan numeeristen suureiden avulla ja tuloksia voidaan havainnollistaa taulukoin tai kuvioin. Kvantitatiivisen tutkimuksen avulla saadaan yleensä kartoitettua olemassa oleva tilanne. (Heikkilä 2014, 15.) Tässä opinnäytetyössä tuloksia kuvaillaan numeroiden avulla ja tämä menetelmä mahdollistaa vastausten monipuolisen analysoinnin sekä ymmärryksen kohderyhmän tilanteesta.

Aineistoa kerätään tutkimuksen tueksi myös kirjallisuudesta ja ajankohtaisista uutisista, mutta pääosassa tutkimuksessa on toteutettu kysely. Kyselyn avulla saadaan ajankohtaista ja realistista tietoa kohderyhmän ajatuksista ja tietopohjasta liittyen asuntosijoittamiseen ja ensiasunnon ostamiseen. Aineistoa analysoidaan kyselystä saatujen vastausten perusteella. Vastauksista pystytään tekemään erilaisia taulukoita, joiden avulla tutkimusdataa on helpompi tarkastella.

### 5.2 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen avulla pyrittiin saamaan tietoa 18–35-vuotiaiden nuorten aikuisten käsitystä ja ajatuksia ensiasunnon ostamisesta. Tutkimuksessa selvitettiin myös kohderyhmän intressit asuntosijoittamista kohtaan. Kyselyajaksi arvioitiin 5–10 minuuttia.

Tutkimus toteutettiin sähköisesti Microsoft Forms- lomakekyselyllä. Kyseinen ohjelma on pääosin tuttu ja helppokäyttöinen valitulle kohderyhmälle. Tiedonkeruumenetelmä todettiin sopivaksi kysymysten sisällön perusteella. Kyselylomakkeen kysymykset valittiin sen perusteella, että ne olisivat opinnäytetyötä tukevia. Ennen tutkimuksen linkin jakamista sen toimivuus tarkistettiin yksityisellä selaimella. Tarkistuksen avulla pystyttiin toteamaan kyselyn sisällöllinen toimivuus ja varmistamaan vastausajan paikkansapitävyys.

Tutkimuslomakkeen laatiminen sisälsi seuraavat vaiheet: tutkittavien asioiden nimeäminen, lomakkeen rakenteen suunnittelu, kysymysten muotoilu, lomakkeen testaus, lomakkeen rakenteen ja kysymysten korjaaminen ja lopullinen lomake. Hyvät kysymykset ja oikea kohderyhmä ovat tutkimuksen onnistumisen perusedellytykset. (Heikkilä 2024, 46.)

Hyvien kysymysten ominaispiirteitä ovat mm. se, että kysytään vain yhtä asiaa kerrallaan. Kysymyksen on hyvä olla tarpeellinen eikä liian monimutkainen tai johdattelleva. Kieliasun olisi hyvä olla moitteeton ja selkeä sekä yksiselitteinen. Kysymyksiä muotoiltaessa on vältettävä taustatietojen kysymistä niin tarkasti, että vastaaja pystytään niiden perusteella tunnistamaan. (Heikkilä 2024, 54.) Kysely sisälsi suljettuja kysymyksiä, jonka avulla pyrittiin yksinkertaistamaan vastaamista ja helpottamaan vastausten käsittelyä. Suljetuissa kysymyksissä oli valmiit vastausvaihtoehdot, joista valitaan sopiva tai sopivat. (Heikkilä 2024, 49.) Kysymykset oli merkitty pakollisiksi paitsi niiltä osin, joihin ei mahdollisesti vastaajalla ollut kokemusta. Viimeisenä kysymyksenä oli avoin kysymys, johon vastaaja sai vapaasti kirjoittaa halutessaan.

Kysely lähetettiin kohderyhmälle saatekirjeen kanssa sähköpostitse, viestein sekä LinkedIn-verkoston kautta. Saatekirjeet ja kyselylomake ovat raportin liitteinä 1 ja 2. Saatteen tehtävänä oli motivoida vastaajaa täyttämään lomake ja selvittää tutkimuksen taustaa ja vastaamista. Saatekirje voi ratkaista, ryhtyykö vastaaja täyttämään lomaketta vai ei. Sen tulisi olla kohtelias, eikä se saa olla liian pitkä. Saatekirjeessä on ilmoitettu mm. tutkimuksen toteuttaja ja tavoite, tutkimustietojen käytötapa sekä mihin mennessä on vastattava. (Heikkilä 2024, 59.) Vastaajien oli mahdollista vastata kyselyyn tietokoneella tai mobiililaitteella. Kysely toteutettiin anonyyminä ja kaikkia tuloksia käsiteltiin luottamuksellisesti. Anonyymi kysely suojasi vastaajan yksityisyyttä ja rohkaisi vastaamaan kysymyksiin todenmukaisesti.

Kyselyn sulkeuduttua vastauksia analysoitiin Microsoft Excel-ohjelman avulla luoden graafisia kuvia, jotka auttoivat tiedon hahmottamisessa. Aineiston analyysissä käytettiin ympyrä- ja palkkikavioita vastausten selkeyttämiseksi.

## 6 Tutkimuksen tulokset

Tässä luvussa käsitellään tutkimuksen tuloksia. Aluksi käydään läpi tutkimuksen onnistumista ja vastaajien taustatietoja. Tämän jälkeen esitellään kyselyn avulla kerätyn aineiston sisältö.

Tutkimus toteutettiin 2.4.2024-10.4.2024 välisenä aikana. Kyselyyn vastasi yhteensä 63 kohderyhmään kuuluvaa henkilöä.

### 6.1 Tutkimuksen pätevyys ja luotettavuus

Tutkimuksen pätevyys eli validiteetti varmistetaan etukäteen huolellisella suunnittelulla ja tarkoin harkitulla tiedonkeruulla. Tutkimuslomakkeen kysymysten tulee mitata oikeita asioita ja niiden tulee kattaa koko tutkimusongelma. Myös kohderyhmän tarkka määrittely, edustavan otoksen saaminen ja korkea vastausprosentti edesauttavat validin tutkimuksen toteutumista. (Heikkilä 2024, 27.)

Tulosten luotettavuus eli reliabiliteetti tarkoittaa tulosten tarkkuutta. Tutkimuksen tulokset eivät saisi olla sattumanvaraisia. Tutkimusta toteutettaessa on oltava koko tutkimuksen ajan tarkka ja kriittinen. Virheitä voi sattua tietoja kerätessä, syötettäessä, käsiteltäessä ja tulkittaessa. Tärkeätä onkin taito tulkita tulokset oikein ja käyttää vain sellaisia analysointimenetelmiä, jotka hallitsee hyvin. Luotettavien tulosten saamiseksi on myös varmistettava, että kohderyhmä edustaa koko tutkittavaa perusjoukkoa. (Heikkilä 2024, 28.)

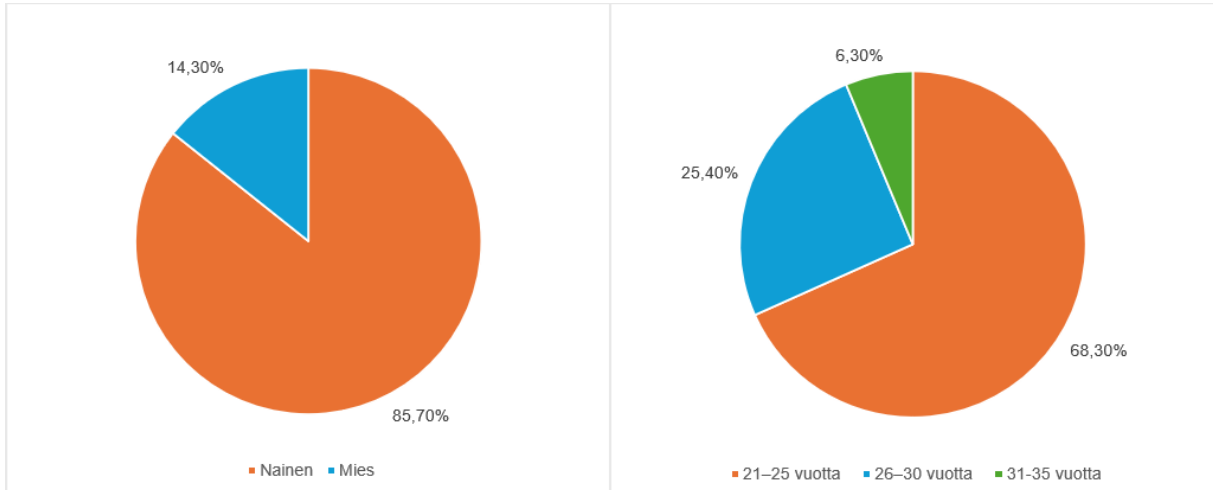
Opinnäytetyön tutkimuksessa pätevyys ja luotettavuus on varmistettu hyvällä valmistelulla ja selkeällä kohderyhmällä. Tietoja ja tuloksia on käsitelty huolellisesti. Kyselylomakkeen kysymykset oli suunniteltu tukemaan opinnäytetyötä. Pätevyyttä varmisti myös otoksen saaminen, sillä vastauksia saatiin 63 kappaletta.

### 6.2 Vastaajien taustatiedot

Kyselylomake lähetettiin LinkedIn-verkostolleni ja sähköpostitse sekä viestein. Määräpäivään mennessä kyselyyn vastasi 63 kohderyhmään kuuluvaa henkilöä. Kyselyn alussa vastaajia taustoitettiin viidellä erilaisella kysymyksellä. Kysymykset liittyivät vastaajaan ikään, sukupuoleen, asuinpaikkakuntaan, asumismuotoon ja työsuhteeseen.

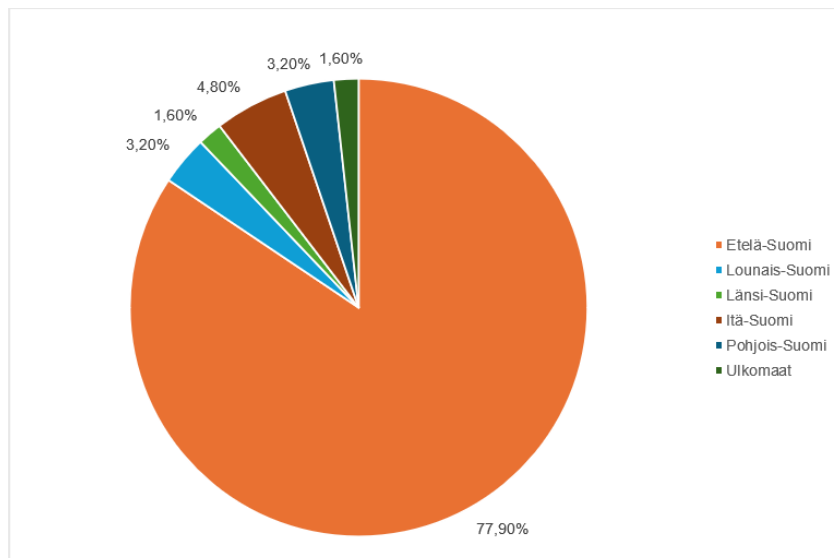
Kuvassa 7 esitellään vastaajien sukupuoli- ja ikäjakaumaa. Vastaajista 85,70 % oli naisoletettuja ja 14,30 % miesoletettuja. Kyselyssä oli mahdollista olla kertomatta omaa sukupuoltaan tai valita myös ”muu”- vaihtoehto. Vastaajista 68,30 % oli iältään 21–25-vuotiaita, 25,40 % oli 26–30-vuotiaita ja 6,30 % oli 31–35-vuotiaita.





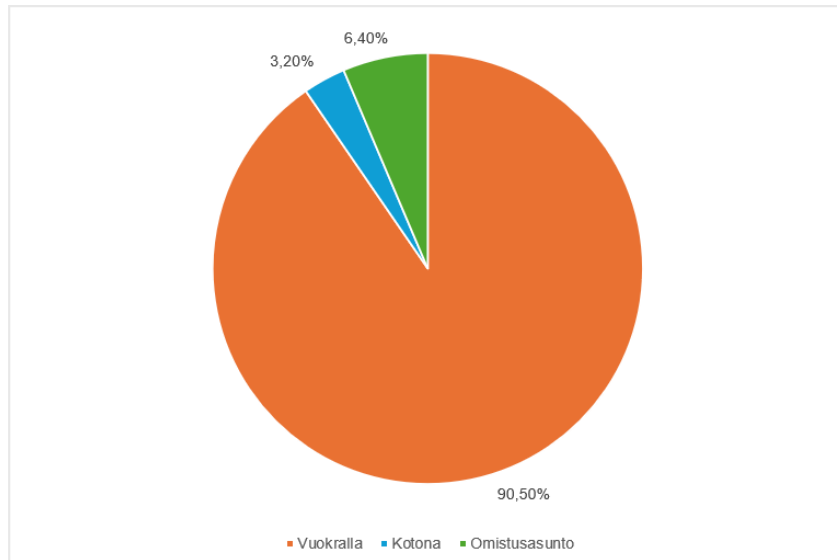
Kuva 7. Vastaajien sukupuoli- ja ikäjakauma

Kuvassa 8 esitetään vastaajien asuinpaikat kuvattuna alueittain. Kyselyssä vastattiin asuinpaikkakunta, mutta vastaajien anonymiteettiä ajatellen aluejakona esittäminen valikoitui paremmaksi vaihtoehdoksi. Vastaajien enemmistö 77,90 % asui Etelä-Suomen alueella, 4,80 % Itä-Suomen alueella, 3,20 % sekä Lounais-Suomessa että Pohjois-Suomessa ja 1,60 % Länsi-Suomessa. 1,60 % vastaajista asui ulkomailla.



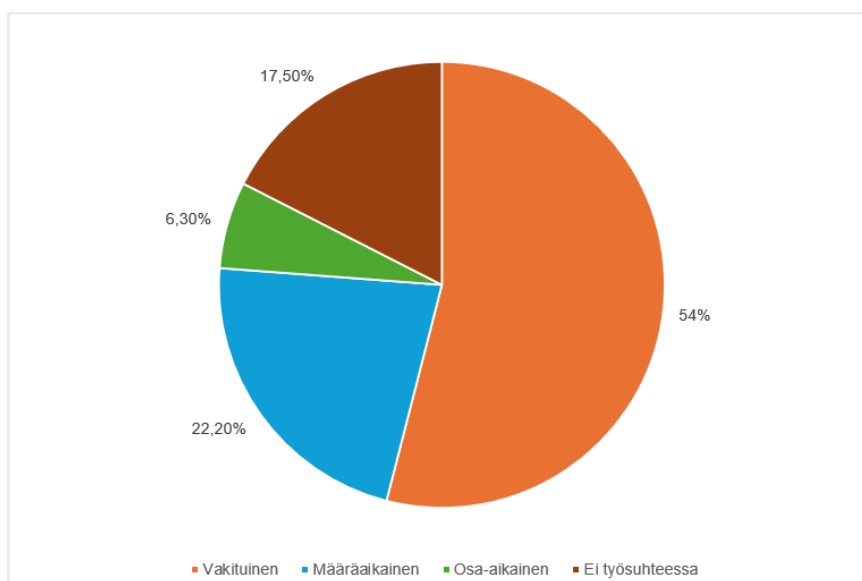
Kuva 8. Vastaajien asuinalueet

Nykyisenä asumismuotona 90,50 % vastaajista asui vuokralla ja 6,40 % asui jo omistusasunnossa. Omistusasunto oli joko oma omistama tai puolison. Vastaajista 3,20 % asui kotona. (Kuva 9.)



Kuva 9. Vastaajien asumismuoto

Kuvassa 10 esitellään vastaajien työsuhteen muoto. Vakituksessa työsuhteessa oli 54 % vastaajista, 22,20 % oli määräaikaisessa työsuhteessa, 17,50 % ei ollut työsuhteessa lainkaan ja 6,30 % vastaajista oli osa-aikaisessa työsuhteessa.



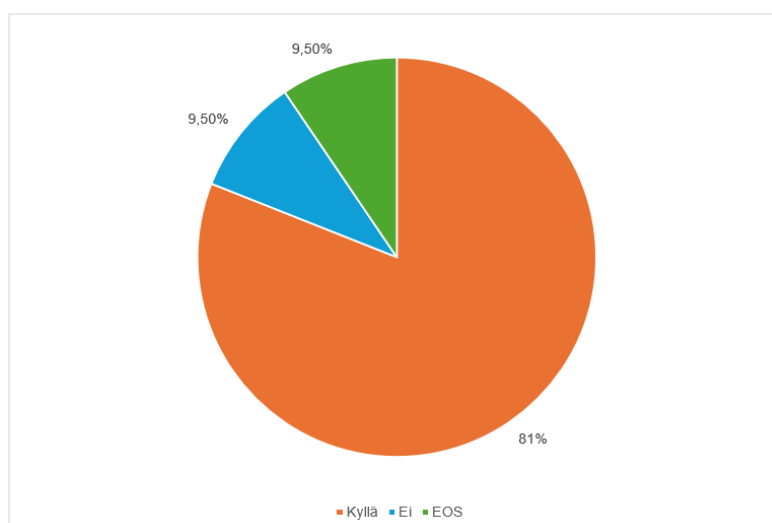
Kuva 10. Vastaajien työsuhteen muoto

Kyselylomakkeen taustatietojen perusteella voidaan todeta kaikkien vastaajien sopivan tutkittavaan kohderyhmään. Vastausten jakaumilla pystyttiin varmistamaan, että otos edustaa mahdollisimman hyvin kohdepopulaatiota. Tuloksia voidaan myös yleistää laajemmalle ryhmälle luotettavammin ja yleistettävämmin.

### 6.3 Vastaajien ajatukset ensiasunnon ostamisesta

Tutkimuksessa haluttiin selvittää vastaajien ajatuksia ensiasunnon ostamisesta liittyen asunnon ostamisen ajankohtaan, haasteisiin, tärkeisiin ominaisuuksiin, säästämiseen ja siihen, kenen kanssa ensiasunnon olisi hankkimassa. Tulokset koskevat kyselylomakkeen kohtia 6–10, 16–17 sekä 19. Kyselylomakkeen lopussa oli avoin kysymys, jonka tuloksia käydään myös läpi tässä luvussa.

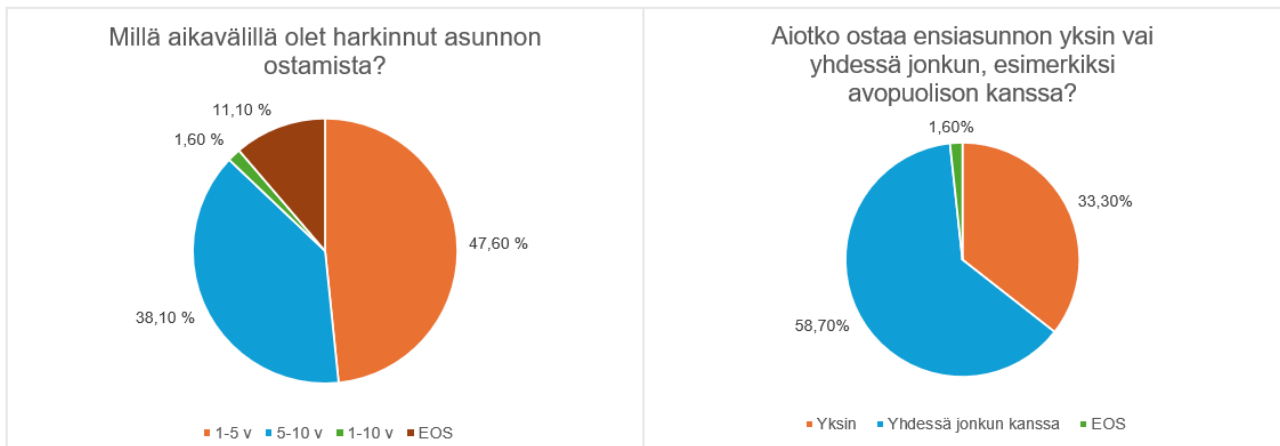
Kuvassa 11 kuvataan ensiasunnon ostamisen harkitsemista. Vastaajista 81 % on harkinnut oman asunnon ostamista ja 19 % jakaantui niin, että 9,50 % ei osannut sanoa asunnon ostamisesta ja 9,50 % ei ole harkinnut oman asunnon ostoa. Voidaan todeta, että ensiasunnon ostaminen on nuorille aikuisille edelleen kiinnostava sijoitus. Vastaajat ovat positiivisella asenteella omistusasumista kohtaan ja pitävät sitä houkuttelevana vaihtoehtona riippumatta nykyisestä asuntomarkkinatilanteesta. Enemmistön halu ostaa jossain vaiheessa omistusasunto voi osoittaa luottamusta pitkän aikavälin sijoitussuunnitelmiin ja uskoa asunnon omistamisen hyödyistä.



Kuva 11. Harkitsetko oman asunnon ostamista?

Kuvassa 12 kuvataan aikaväliä, jolla vastaajat ovat harkinneet ensiasunnon ostamista ja sitä, kenen kanssa asunto aiotaan ostaa. Enemmistö 47,60 % on pohtinut asunnon ostamista 1–5 vuoden sisällä, 38,10 % on harkinnut asunnon ostamista 5–10 vuoden sisällä, 1,60 % oli harkinnut 1–10 vuoden sisällä ja 11,10 % ei osannut vielä sanoa tarkkaa ajankohtaa. Vaikka suurin osa vastaajista harkitsee oman asunnon ostamista, vastauksista heijastuu sopivan hetken odottaminen ennen lopullisen päätöksen tekemistä. Pidemmällä aikavälillä ostaminen heijastaa varovaisuutta ja harkintaa, mutta samalla myös kiinnostusta omistusasuntoa kohtaan.

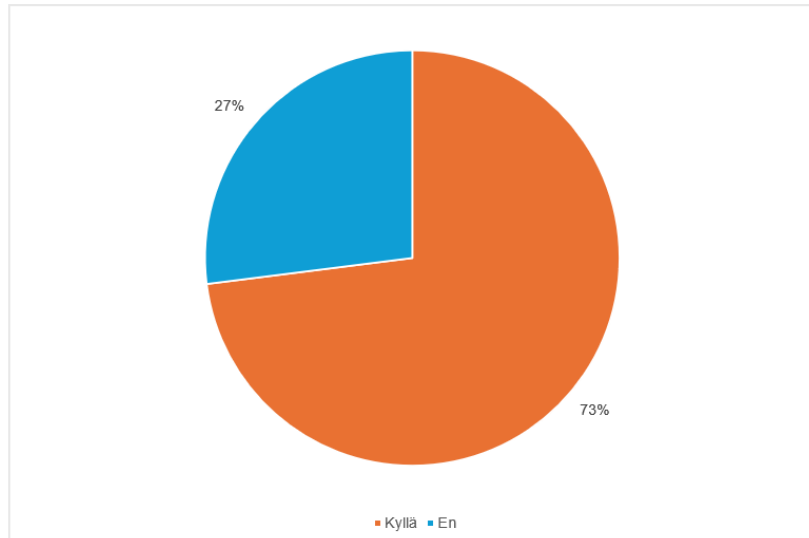
Vastaajista 58,70 % on aikonut ostaa ensiasunnon yhdessä jonkun kanssa, kun taas 33,30 % on aikonut ostaa ensiasunnon yksin. Ensiasunnon ostaminen yksin on yleistynyt ilmiö, sillä se mahdollistaa esimerkiksi taloudellisen autonomian ja joustavuutta elämäntilanteen suhteen. Henkilöllä on täysi hallinta omasta kodistaan ja rahoituksesta. Enemmistö vastaajista kuitenkin olisi aikeissa ostaa ensiasunnon jonkun kanssa. Yhdessä asunnon ostaminen voi helpottaa taloudellista taakkaa, joka voi auttaa löytämään omia preferenssejä vastaavamman asunnon. Yhdessä asuessa voidaan jakaa vastuuta niin kodin ylläpidossa, kuin talouden hallinnassa.



Kuva 12. Millä aikavälillä asunnon ostamista harkitaan ja kenen kanssa se aiotaan ostaa?

Kyselylomakkeessa selvitettiin vastaajien ajatuksia ASP-säästämisen käyttämisestä. Enemmistö 73 % on harkinnut ASP-säästämistä asunnon ostamisen säästämisen tueksi. (Kuva 13.)

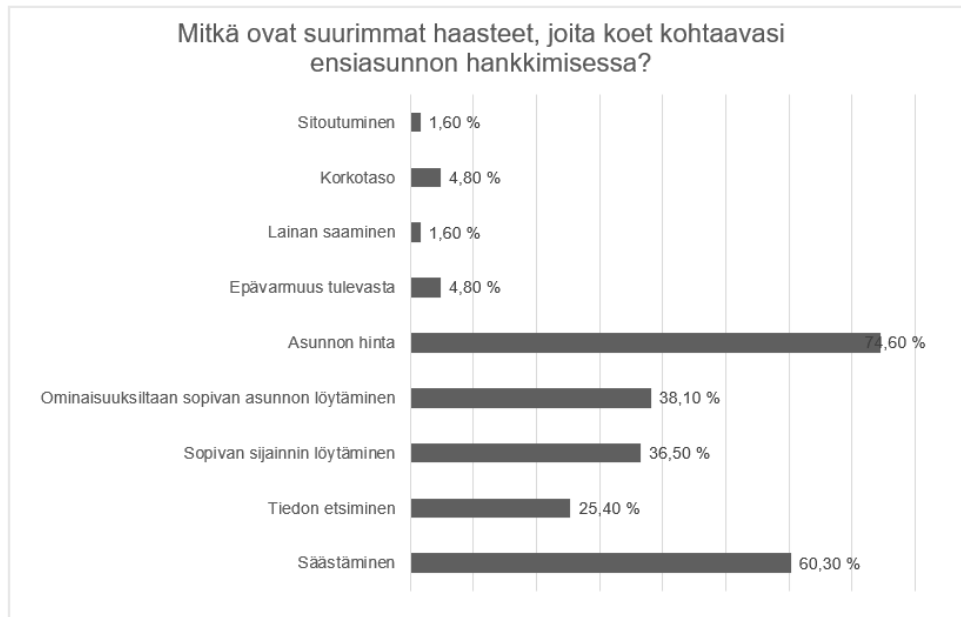
ASP-säästäminen on suunniteltu helpottamaan asunnon hankintaa. Vastaajista suurin osa on avoimia hyödyntämään tätä säästömahdollisuutta. ASP-säästäminen mahdollistaa talouden suunnittelun pitkälle aikavälille, jolloin varautuminen suuriin taloudellisiin sitoutumuksiin, kuten ensiasunnon ostamiseen onnistuu. ASP-säästämisen harkitseminen osoittaa halua suunnitella ja valmistautua tulevaisuuteen huolellisesti sekä hyödyntää tarjolla olevia mahdollisuuksia omien taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi.



Kuva 13. Oletko harkinnut ASP-säästämistä?

Suurimmiksi haasteiksi ensiasunnon hankkimiseen liittyen nousi useampi asia. Suurimpina haasteina asunnon hinta ja säästäminen. Seuraavina ominaisuuksiltaan sopivan asunnon löytäminen, sopivan sijainnin löytäminen ja tiedon etsiminen ensiasunnon hankkimiseen liittyen. Vastauksissa korostui myös huoli korkotasosta, lainansaamisesta ja sitoutumisesta isoon hankintaan sekä epävarmuus tulevastakin. (Kuva 14.) Tämä viittaa siihen, että vastaajat kokevat taloudellisen puolen olevan merkittävä tekijä ensiasunnon hankinnassa. Myös asuntomarkkinatilanne voi aiheuttaa vaikeuksia kattaa asunnon ostoon liittyviä kustannuksia.

Vastaajilla nousi epävarmuutta ja varovaisuutta taloudellisten päätöksen tekemisessä. Tiedon etsimisen haastavuus ensiasunnon hankkimisen prosessista korostaa tarvetta lisääntyneelle tiedon ja neuvonnan tarpeelle. Selkeästi osa ensiasunnon ostajista kokee neuvonnan tarvetta, sillä asunnon ostamisen prosessi ei ole yksinkertainen.



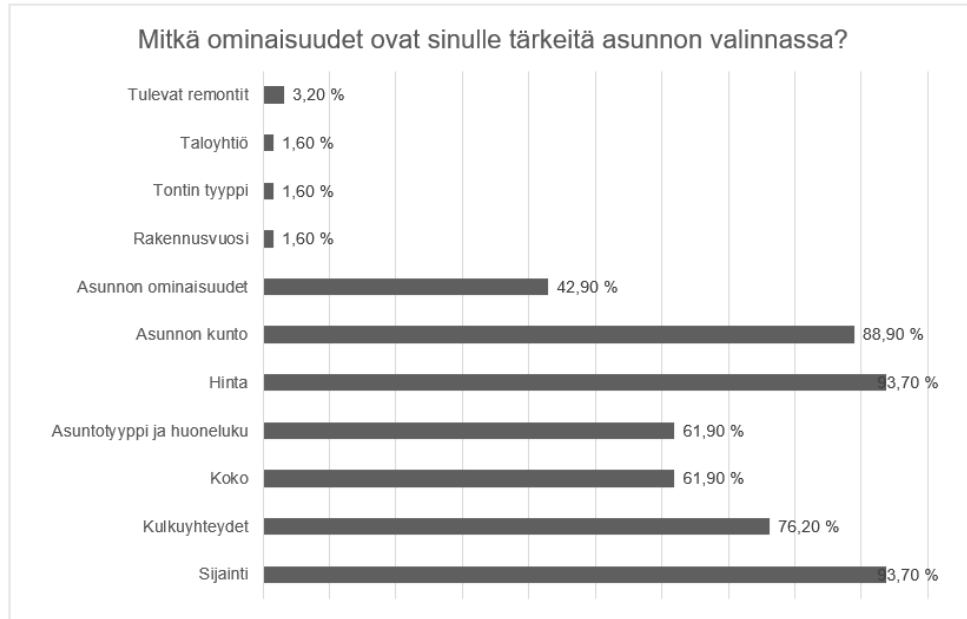
Kuva 14. Suurimmat haasteet ensiasunnon hankkimisessa

Kyselyssä selvitettiin myös tärkeimpiä ominaisuuksia, joita asunnon valinnassa koetaan olevan. Suurimpina tekijöinä korostui hinta, asunnon kunto, sijainti ja kulkuyhteydet. Myös koko, asunto-tyyppi ja huoneluku nousi esille tuloksissa. Rakennusvuotta, tontin tyyppiä, taloyhtiötä tai tulevia remontteja ei pidetty yhtä tärkeinä ominaisuuksina asunnon valinnassa. (Kuva 15.)

Vaikka asunnon ominaisuuden tärkeys riippuu paljon ihmisestä, nousi kyselyn vastauksissa selkeästi tietyt asiat ylitse muiden. Asunnon hinta asunnon valinnassa osoittaa vastaajien taloudellisen tilanteen merkityksen ja tarpeen löytää asunto, joka sopii omiin taloudellisiin resursseihin. Samoin asunnon kunto on tärkeänä tekijänä, sillä se tarkoittaa, ettei kohde välttämättä tarvitse välittömiä tai merkittäviä korjauksia tai remontteja. Hyväkuntoinen asunto tarkoittaa yleensä välitöntä muuttoa ja vähentää ylimääräisiä kustannuksia.

Sopivan sijainnin löytäminen koetaan haasteeksi, mutta samalla se on myös tärkeä ominaisuus asunnon valinnassa. Hyvä sijainti työpaikkoihin, palveluihin ja muihin itselle tärkeisiin kohteisiin voi parantaa asumismukavuutta.

Rakennusvuosi, tontin tyyppi, taloyhtiö ja tulevat remontit eivät nousseet yhtä merkittäviksi tekijöiksi. Vastaajat keskittyvät enemmän asunnon välittömiin ominaisuuksiin ja niiden vaikutukseen asumismukavuudessa. Toisaalta asunnon kunto on yhteydessä tuleviin remontteihin, sillä jos asunnon kunto on hyvä niin se harvemmin tarvitsee isompia remontteja lähivuosina.

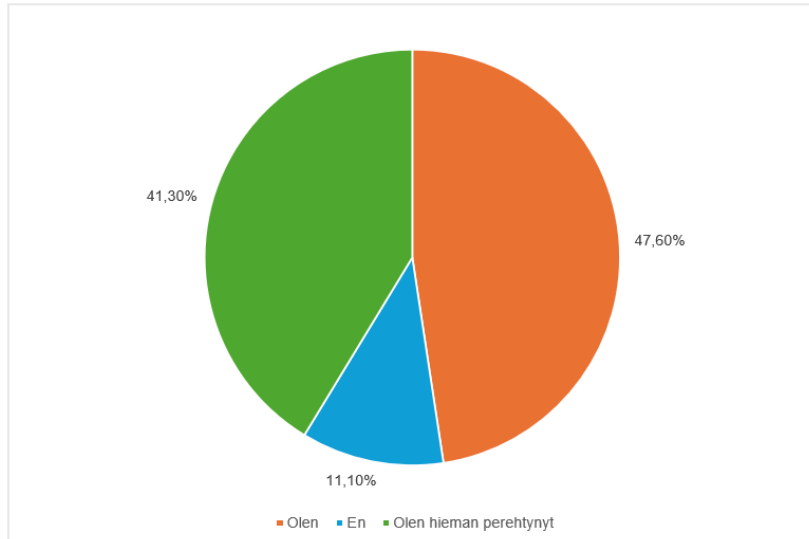


Kuva 15. Tärkeimmät ominaisuudet asunnon valinnassa

Ensiasuntoa hankkiessa olisi myös hyvä perehtyä tiettyihin asioihin. Näitä ovat esimerkiksi oma taloudellinen tilanne, saatavilla oleva lainamäärä, sopivat kohteet ja kohteiden tärkeimmät asiakirjat. Kyselyssä selvitettiin kohdassa 17, ovatko vastaajat perehtyneet näihin. Vastaajista 47,60 % sanoi perehtyneensä mainittuihin asioihin, 41,30 % vastasi kieltävästi ja 11,10 % oli hieman perehtynyt asuntoon ostoon liittyviin asioihin. (Kuva 16.)

Ihmisten kiinnostus ja perehtyminen ensiasunnon hankintaan liittyviin asioihin voi vaihdella yksilöllisten tekijöiden mukaan. Kyselytuloksistakin voidaan todeta, että suunnilleen saman verran ihmiset ovat joko perehtyneet ensiasuntoon liittyviin asioihin tai sitten eivät. Ihmisten kiinnostus tiedon hankkimiseen voi riippua siitä, kuinka helposti tietoa on saatavilla.

Ensiasunnon ostajien aktiivinen tutustuminen erilaisiin lainavaihtoehtoihin osoittaa taloudellista suunnittelua, tietoisuutta vaihtoehtoista, valmiutta sitoutua ja taloudellista vastuuntuntoa. Tämä voi edistää asuntomarkkinoiden kehitystä, kun ostajat tekevät informoituja päätöksiä omasta taloudellisesta tilanteestaan ja asunnon hankintaan liittyvistä vaihtoehtoista. Ensiasunnon ostaminen alkaa kartoitusvaiheesta, jatkuu etsimisvaiheeseen ja päättyy ostoprosessiin. Kyselyn vastauksista voi päätellä, että vastaajat panostavat kartoitusvaiheessa lainojen pohdintaan ja kokevat sen tärkeäksi.



Kuva 16. Ensiasuntoa hankkiessa olisi hyvä kiinnittää esim. seuraaviin asioihin huomioita: oma taloudellinen tilanne, budjetti, sopivat kohteet ja kohteen asiakirjat. Oletko perehtynyt näihin?

Kyselylomakkeen kohdassa 19 vastaajien oli mahdollista kertoa vapaa sana ensiasunnon ostamisesta ja/tai asuntosijoittamisesta. Vastauksista nousi esille yleinen pelko ja ahdistus asunnon ostamiseen ryhtymisestä. Vastaajien mukaan nykyinen markkinatilanne ja oma taloustilanne mietityttävät jonkin verran myös siinä mielessä, onko ensiasunnon ostaminen edes realistinen haave tai omalla hankintalistalla ensimmäisten joukossa. Varainsiirtoverovapauden poistuminen on vienyt vastaajien unelmia omasta asunnosta yhä kauemmas. Vastauksissa nousi esiin myös tiedon puute liittyen asunnon ostoon, esimerkiksi säästöjen määrään. Asunnon ostamisen tekijöihin ja prosessiin perehtyminen vaikuttaa vastaajien mukaan työläältä.

#### 6.4 Vastaajien tuntemus lainavaihtoehtoista, korkosuojauksesta ja marginaaleista

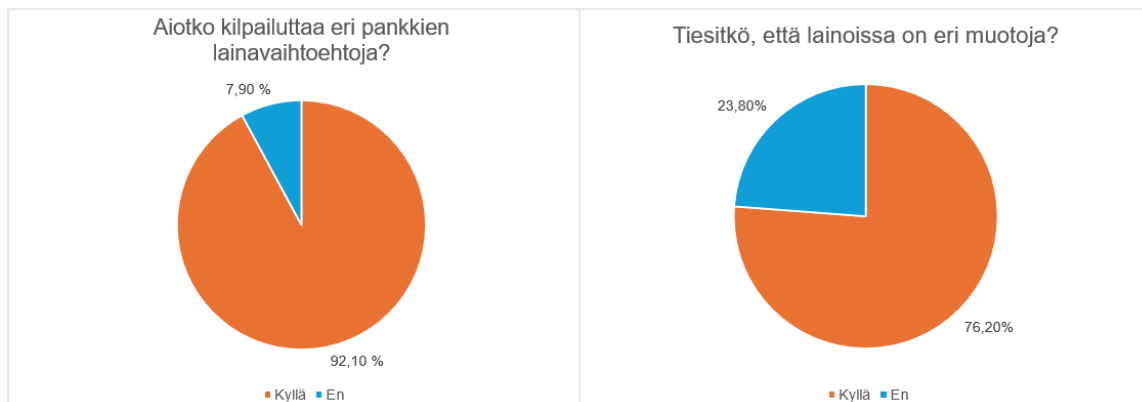
Asunnon ostamiseen liittyy erilaisia lainavaihtoehtoja, korkosuojausta ja marginaaleja. Kyselyn avulla oli tarkoitus selvittää, millainen tuntemus vastaajilla kyseisistä asioista on. Kuviot liittyvät kysymyslomakkeen kohtiin 11–15.





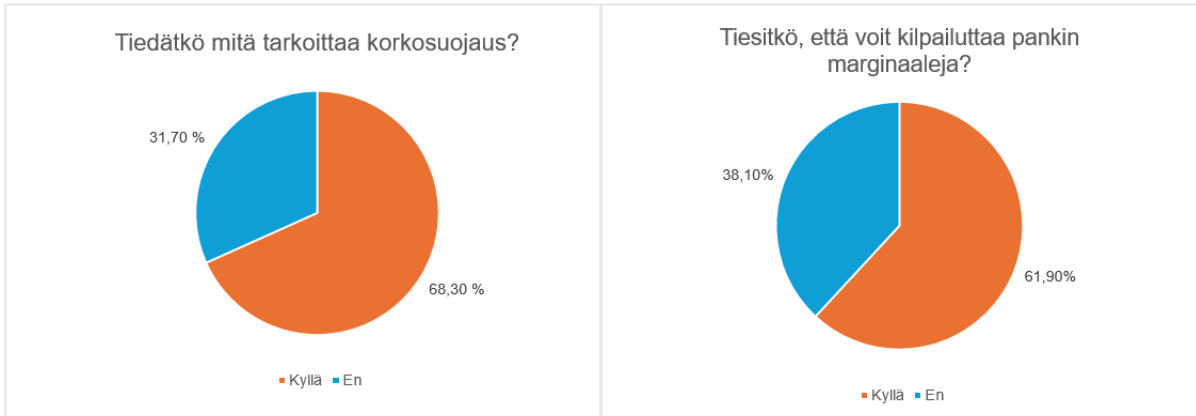
Kuva 17. Lainavaihtoehtoihin tutustuminen asuntoa hankkiessa

Kuva 17 kuvataan sitä, onko vastaaja tutustunut erilaisiin lainavaihtoehtoihin asunnon hankkimiseksi. Vastaajista 57,10 % kertoi tutustuneensa eri vaihtoehtoihin ja 42,90 % ei. Kuvassa 18 puolestaan kuvataan aikomusta kilpailuttaa eri pankkien lainavaihtoehtoja ja sitä, ovatko vastaajat tietoisia lainojen eri muodoista.



Kuva 18. Pankkien lainavaihtoehtojen kilpailuttaminen ja eri muotojen tietämys

Korkosuojauksesta kysyessä suurin osa vastaajista oli tietoisia, mitä korkosuojaus tarkoittaa. Samoin pankin marginaalien kilpailuttaminen oli suurimmalle osalle vastaajista tiedossa. (Kuva 19.) Vastaajien tietoisuus eri pankkien lainavaihtoehtoista, korkosuojauksesta ja marginaalien kilpailuttamisesta kertovat positiivisista piirteistä. Vastaajat ovat taloudellisesti valveutuneita ja tietoisia oman taloudellisen tilanteen merkityksestä. Asuntolaina on merkittävä sitoumus ja vastaajat haluavat varmistaa, että he valitsevat itselleen parhaimman lainavaihtoehdon. Vastaajat pyrkivät tekemään informoituja päätöksiä ja varmistamaan, että heidän valitsemansa vaihtoehto sopii parhaiten omiin taloudellisiin tarpeisiin ja tavoitteisiin.



Kuva 19. Korkosuojauksesta ja marginaalien kilpailuttamisesta tietäminen

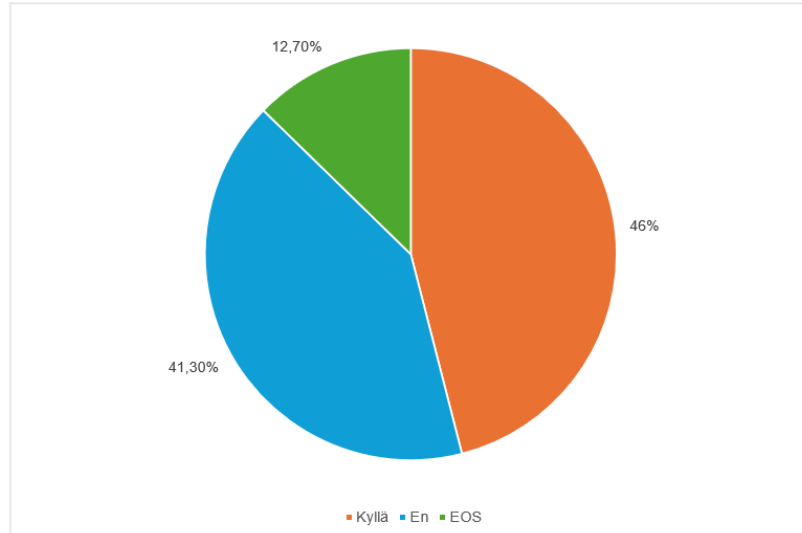
## 6.5 Vastaajien ajatukset asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittaminen eli tilanne, jossa asunto ostetaan mutta ei itse asuta siinä on noussut trendiksi. Kyselyssä haluttiin ottaa myös asuntosijoittamisesta pieni osuus, sillä osa vastaajista on saattanut harkita asuntosijoittamista oman kodin ostamisen sijaan. Tässä luvussa käydään läpi, kuinka iso osa vastaajista on harkinnut asuntosijoittamista ja mitkä asiat vaikuttavat päätökseen sijoittaa asuntoon.

Kuvassa 20 kuvataan vastaajien osuutta asuntosijoittamisen oston liittyen. Vastaajista 46 % on harkinnut asuntosijoittamista, 41,30 % ei ole harkinnut asuntosijoittamista ja 12,70 % ei osannut sanoa tilanteesta. Asuntosijoittaminen on noussut yhä suosituimmaksi sijoitustyyliksi. Voidaan todeta, että vastaajien kiinnostus asuntosijoittamiseen kertoo halusta rakentaa taloudellista turvaa ja varallisuutta pitkällä aikavälillä sekä optimoida taloudelliset mahdollisuudet tulevaisuudessa. Asuntosijoittaminen nähdään mahdollisuutena saada tuottoa.

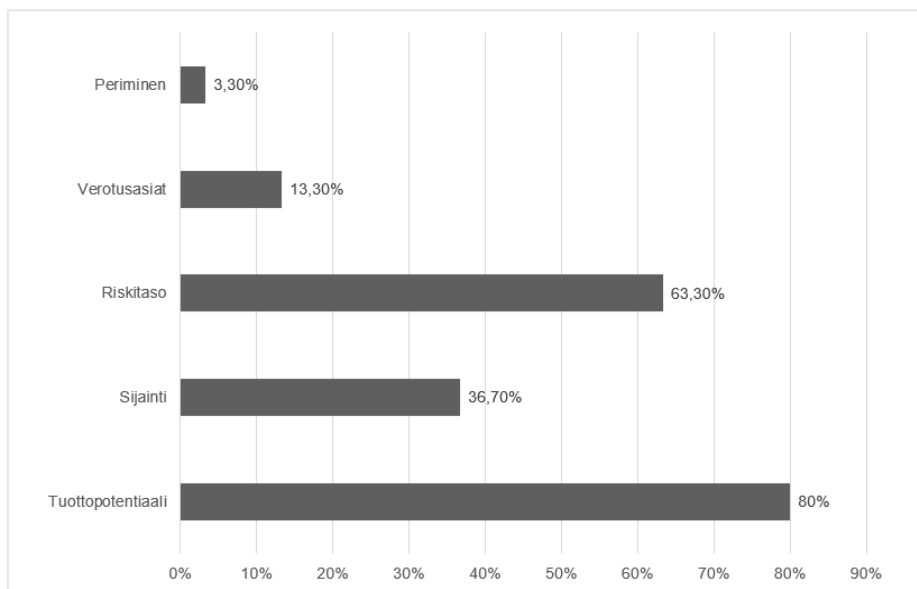
Moni vastaajista mieluummin ostaisi oman asunnon kodiksi asuntosijoittamisen sijaan. Tämä kertoo taloudellisista prioriteeteista ja riskien välttämisestä. Vaikka omistusasunto on iso sijoitus, asuntosijoittamisessa on huomattavasti enemmän riskejä asunnon arvojen vaihtelun ja yllättävien korjauskustannusten myötä. Oma asunto tarjoaa enemmän vakautta ja ennustettavuutta. Jotkut haluavat myös toteuttaa unelmiaan oman kodin sisustamisessa ja rakentaa paikan, jossa tuntee olonsa kotoisaksi.

Henkilökohtaiset tarpeet ja mieltymykset ohjaavat paljon sitä, kuinka paljon kiinnostusta asuntosijoittamista kohtaan jokaisella on.



Kuva 20. Oletko harkinnut asuntosijoittamista asuntoon niin, ettet itse asu siinä?

Tuottopotentiali ja riskitaso olivat vastaajien mukaan eniten vaikuttavat päätökseen sijoittaa asuntoon. Myös sijainti, verotusasiat ja mahdollinen asuntojen periminen vaikuttaisi päätökseen. (Kuva 21.) Vastaajien mainitsemat tekijät kertovat heidän huolellisesta harkinnastaan ja tietoisuudestaan asuntosijoittamisen monista näkökohdista. He pyrkivät tekemään informoituja päätöksiä, jotka perustuvat sekä lyhyen että pitkän aikavälin taloudellisiin näkökohtiin ja tavoitteisiin. Kuten ensiasunnon ostamisen suhteen, myös asuntosijoittamisessa voidaan todeta vastaajien tekemän informoituja päätöksiä taloudellisista investoinneista.



Kuva 21. Mitkä seuraavista asioista vaikuttavat päätökseesi sijoittaa asuntoon?

## 7 Johtopäätökset ja pohdinta

Tässä luvussa pohdin edellisessä luvussa esille tulleita tuloksia ja esitän niiden pohjalta johtopäätöksiä. Johtopäätöksiä peilataan opinnäytetyön tietoperustaan. Lopuksi pohdin omaa työskentelyäni opinnäytetyön parissa.

### 7.1 Johtopäätökset

Ensimmäisenä johtopäätöksenä voidaan todeta, että omistusasumisen merkitys on nuorten aikuisten keskuudessa edelleen vahvaa. Tämä voi johtua useista tekijöistä, kuten halusta luoda vakaa kotipesä, turvallisuuden ja autonomian tarpeesta sekä näkemyksestä asunnon omistamisen pitkän aikavälin hyödyistä. Vaikka asuntomarkkinoilla tapahtuu muutoksia ja esiintyy epävarmuutta, on omistusasuminen silti houkuttelevaa. Sekä ensiasunnon hankkimiseen liittyvät riskit että sen tuomat mahdollisuudet ovat keskeisiä tekijöitä päätöksenteossa.

Kaiken kaikkiaan ensiasunnon ostaminen on merkittävä taloudellinen päätös, joka vaatii huolellista suunnittelua ja harkintaa. Sekä mahdollisuuksien että riskien tunnistaminen auttaa tekemään tietoisia päätöksiä ja varmistamaan onnistuneen asuntokaupan.

Toisena huomiona pidempi aikaväli asunnon ostamisen ajankohdasta saattaa viitata siihen, että nuoret aikuiset ovat varovaisempia ja harkitsevampia asuntomarkkinoilla. He saattavat ottaa aikaa ja punnita vaihtoehtojaan huolellisesti ennen suuren taloudellisen sitoumuksen tekemistä. Tämä voi heijastaa myös yleistä epävarmuutta talouden tulevaisuudesta ja asuntomarkkinoiden kehityksestä.

Kolmantena johtopäätöksenä on sijoittamispäätöksiin vaikuttavat tekijät, kuten tuottopotentiaali, riskitaso, sijainti, verotusasiat ja mahdollinen asuntojen periminen. Nämä osoittavat kohderyhmän halua tehdä perusteltuja ja harkittuja päätöksiä sijoituskohteiden suhteen. He ovat tietoisia sijoittamisen monista näkökohdista ja pyrkivät arvioimaan sijoituskohteidensa pitkän aikavälin kannattavuutta ja riskejä. Tietoperustassa korostetaan sijoituskohteen valintaan liittyviin keskeisiin tekijöihin ja painotetaan tarvetta tehdä harkittuja ja perusteltuja päätöksiä sijoituskohteiden valinnassa.

Lopuksi voidaan todeta, että nuoret aikuiset ovat aktiivisia ja tiedostavia toimijoita niin asumis- kuin sijoitusmarkkinoillakin. He ovat valmiita harkitsemaan vaihtoehtojaan huolellisesti ja tekemään informoituja päätöksiä, jotka heijastavat heidän taloudellisia tavoitteitaan ja arvojaan. Tämä voi edistää kestävästä vakautta taloudessa ja asuntomarkkinoilla pitkällä aikavälillä.

## 7.2 Itsearviointi

Aloin pohtimaan itselle sopivaa opinnäytetyön aihetta kesällä 2023 aikana. Olin kiinnostunut taloushallinnon näkökulmasta, joten aiheen valinta oli haastavaa. Työskentelen omalla työpaikalla sellaisella osastolla, joka ei keskity taloushallintoon liittyviin asioihin. Toimeksiantona kirjoittaminen suljettiin pois aika aikaisessa vaiheessa ja ajattelin, että kirjoitan täysin omasta aiheesta. Asuntosijoittaminen ja ensiasunnon ostaminen oli kiinnittänyt huomioni uutisissa vuoden 2023 aikana siihen tulevien muutoksien myötä. Päädyin valitsemaan aiheen ensiasunnon ostamisesta, sillä se on itselle ajankohtainen aihe ja siitä sai myös paljon tutkittavaa. Päätin käsitellä sivuaiheena myös asuntosijoittamista, sillä se on yleistynyt trendi asuntomarkkinoilla. Asuntomarkkinat eroavat ensiasunnon ostamisesta kodiksi jonkin verran, joten oli mielenkiintoista perehtyä kummankin prosesseihin.

Aloitin opinnäytetyöni kirjoittamisen syksyllä 2023. Prosessi aloitettiin tekemällä opinnäytetyösuunnitelma, jossa kartoitettiin opinnäytetyön tulevaa sisältöä ja sen kirjoittamisen aikataulua. Aikataulusta tehtiin sellainen, että opinnäytetyön kirjoittamiselle jää tarpeeksi aikaa. Aluksi oli haastava löytää rajaus, johon opinnäytetyö keskittyy, joten tietoperustaa jouduttiin muokkaamaan ensimmäisen version jälkeen keskittyen vain ensiasunnon ostamiseen.

Tietoperustaa aloitin tekemään talvella 2023 ja sain viimeisteltyä sen vuoden 2024 alkupuolella. Ensimmäisenä keskityin tiedon löytämiseen, sillä sitä oli todella paljon. Ensiasunnon ostaminen on myös laaja aihe, joten oli valikoitava mitkä aihealueet olisivat ajankohtaisia ja hyödyttäisivät työssä. Tiesin, että tulisin toteuttamaan kyselyn ensiasunnon ostamisesta, joten oli myös mietittävä miten työn rakentaa siten, että kysely tukisi opinnäytetyön sisältöä. Haastavinta tietoperustan teossa oli loogisen järjestyksen tekeminen. Opinnäytetyön järjestystä muutettiin useampaakin otteeseen, jotta se etenisi mahdollisimman selkeästi.

Kyselyn luomista aloin pohtimaan tammikuussa 2024 ja sain sen julkaistua huhtikuussa 2024, jonka jälkeen käsittelin tuloksia. Alkuun pelkäsin, että miten saisin vastauksia kyselyyni. Kuitenkin monet ystäväni ovat kohderyhmään sopivia ja kyselyä oli mahdollista jakaa eteenpäin, joten sain siitä varmemman olon kyselyn onnistumisesta. Kyselyn sisältö oli pohdittu ohjaajan kanssa useampaan kertaan, jotta sen vastaukset antaisivat minulle mahdollisimman paljon tietoa työtäni varten. Olen tyytyväinen saatuihin tuloksiin.

Opinnäytetyö oli kokemuksena melko rankka, mutta samalla opettavainen. En ole aikaisemmin tehnyt näin laajaa kirjoitusprojektia. Tutkimus vaati paljon sitoutumista ja tärkeää oli ehdottomasti se, että itse on kiinnostunut aiheesta. Ajankohtaisen aiheen löytäminen auttoi todella paljon tiedonkeruussa ja työtä pystyi koko ajan hiomaan paremmaksi. Hyödyin opinnäytetyön kirjoituksessa

itse, sillä olen kohderyhmää ja opin paljon uutta aiheesta. Itse hyödyn varmasti tutkimuksen aikana saaduista tiedoista, mutta olen melko varma, että tutkimus tarjoaa myös kohderyhmään kuuluvalla tai ensiasunnon ostajalle jotakin uutta. Vaikka opinnäytetyöni ei ole suoraan opas ensiasunnon ostamisesta, sisältää se paljon erilaisia asioita, joihin on hyvä perehtyä.

Olen tyytyväinen siihen, että tutkimuksessa esille tuomani asiat osoittautuisivat tärkeinä myös kohderyhmälle sekä siihen, että pystyin linkittämään kysymykset tietoperustaan valitsemiini aiheisiin.

## Lähteet

- Aaltonen, L. 2.3.2028. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut viime vuosina, pitäisikö tästä huolestua? OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/ensiasunnon-ostajan-keski-ika-on-noussut-viime-vuosina-pitaisiko-tasta-huolestua/>. Luettu: 10.3.2024.
- Aaltonen, R. 5.3.2024. Vertailu paljastaa: Tällaisia marginaaleja pankit nyt tarjoavat. Talouselämä. Luettavissa: <https://www-talouselama-fi.ezproxy.haaga-helia.fi/uutiset/vertailu-paljastaa-tallaisia-marginaaleja-pankit-nyt-tarjoavat/0df2c928-2f3b-46a0-bbff-21a4555f76a6>. Luettu: 12.4.2024.
- Alanko, A. 2019. Ensiasunnon hankintaan vaikuttavat tekijät. Kandidaatintyö. Tampereen yliopisto. Rakennustekniikan kandidaatin tutkinto-ohjelma. Luettavissa: <https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/119849/AlankoAleksi.pdf;jsessionid=3CC60C1963DE0928C98AC5FE25229F32?sequence=2>. Luettu: 10.3.2024.
- Asuntojenhinnat.fi s.a. Toteutuneet asuntokaupat. Luettavissa: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myy-tujen-asuntojen-tilastot>. Luettu: 10.4.2024.
- Asuntolaina.co. 26.12.2023. ASP-laina – mitä on ASP säästäminen. Asuntolaina.co. Luettavissa: <https://asuntolaina.co/oppaat/laina-oppaat/mita-on-asp-saastaminen/>. Luettu: 3.2.2024.
- Aulasmaa, M. 6.2.2019. Miten pääset kiinni ensiasuntoon? 5 vinkkiä asuntolainan oman rahoitusosuuden säästämiseen. Yle. Luettavissa: <https://yle.fi/a/3-10592058>. Luettu: 3.2.2024.
- B7Asunnot. s.a. Vastuullinen asuntosijoittaminen. Luettavissa: <https://b7asunnot.fi/vastuullinen-asuntosijoittaminen/>. Luettu: 18.1.2024.
- Cygnel, S. 14.12.2023. Viisi ajankohtaista ja rahanarvoista vinkkiä ensiasunnon ostajalle. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/ensiasunnon-ostajan-vinkit/>. Luettu: 10.2.2024.
- Haapaluoma-Höglund, J. 17.5.2022. Asunnon ostaminen avioparina – miten toimia? OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/asunnon-ostaminen-avoparina--miten-toimia/>. Luettu: 12.2.2024.
- Hakala, J. 11.8.2017. Näin pankkien johtajat ja talousasiantuntijat lyhentävät lainojaan – elävätkö niin kuin opettavat? Ilta-Sanomat. Luettavissa: <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000005321187.html>. Luettu: 17.3.2024.
- Hautala, M. 18.11.2021. Vastuullinen asuntosijoittaminen on sosiaalisesti ja ekologisesti tehtävää. Sijoitusovi. Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/vastuullinen-asuntosijoittaminen/>. Luettu: 18.1.2024.

Heikkilä, T. 2024. Tilastollinen tutkimus. 9. uudistettu painos. Edita Publishing Oy. Helsinki.

Hirvensalo, N. & Orfinskij, S. 26.7.2023. Miten ostan ensiasunnon? Rahapuhetta- podcast. Kuunneltavissa: <https://www.youtube.com/watch?v=yDtG-lu4l2k>. Kuunneltu: 2.2.2024.

Hirvonen, A. 19.1.2024. Asuntolainojen korot nousivat Suomessa muuta euroaluetta nopeammin. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2024/asuntolainojen-korot-nousivat-suomessa-muuta-euroaluetta-nopeammin/>. Luettu: 17.3.2024.

Holappa, V. & Lahtinen, M. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024. Luettavissa: <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2024/#asuntom245>. Luettu: 10.3.2024.

Huoneistokeskus. 13.10.2023. Mikä on varainsiirtovero ja miten se lasketaan? Luettavissa: <https://huoneistokeskus.fi/ajankohtaista/ideoita-asumiseen/mika-on-varainsiirtovero-ja-miten-se-lasketaan/>. Luettu: 16.3.2024.

Keskinen, J. 2023. Hypon asuntomarkkinakatsaus. Luettavissa: [https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2023/12/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus\\_joulukuu-2023.pdf](https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2023/12/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_joulukuu-2023.pdf). Luettu: 18.1.2024.

Kiinteistöriitalakimies 24.1.2022. Mitä pitää selvittää ennen asunto-osakkeen ostoa? Luettavissa: <https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/mita-pitaa-selvittaa-ennen-asunto-osakkeen-ostoa/>. Luettu: 10.3.2024.

Koivumäki, A. 2020. Neliöt liikkuu – kodinostajan opas. Otava. Keuruu.

Koski, A. 29.8.2023. Pankit myyvät nyt suoja, joissa korko on lukittu 4 prosenttiin. – ”Rahastustuotteita”, lyttää välittäjä. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000009798354.html>. Luettu: 12.2.2024.

Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma Talent. Helsinki

Masterkodit 6.3.2023. Oma tontti, vuokratontti vai valinnainen vuokratontti? Luettavissa: <https://masterkodit.fi/ensiasunnon-ostaja/tontin-omistusmuodot/>. Luettu: 21.4.2024.

MTV Uutiset. 2.5.2021. Asuntolainoja otetaan entistä enemmän yksin ja suuremmilla summilla. Luettavissa: <https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/asuntolainoja-otetaan-entista-enemman-yksin-ja-suuremmilla-summilla/8131170#gs.6i5juv>. Luettu: 16.3.2024.

Niemi, L. 2023. Juhana Brotherus: Vuosi 2024 on asuntomarkkinoiden käännevuosi. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000010065614.html>. Luettu: 13.1.2024.



Nordea s.a. Asuntolainan korko. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-korko.html>. Luettu: 12.2.2024.

Nordea s.a. Asuntolainan lainakatto ja omarahoitusosuus. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>. Luettu: 12.2.2024.

OP Ryhmä s.a. ASP-laina. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asp-laina>. Luettu: 21.4.2024.

OP Ryhmä s.a. Korkokatto. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>. Luettu: 12.2.2024.

OP Ryhmä 6.3.2024. Onko nyt hyvä hetki ostaa asunto? - -. Instagram- päivitys. Luettavissa: [https://www.instagram.com/p/C4KuftBthQo/?hl=fi&img\\_index=1](https://www.instagram.com/p/C4KuftBthQo/?hl=fi&img_index=1). Luettu: 6.3.2024.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Alma Talent. Helsinki.

Pimiä, K. 6.8.2014. 5 vaaran merkkiä: Älä osta tällaista asuntoa. Ilta-Sanomat. Luettavissa: <https://www.is.fi/asuminen/art-2000000791093.html>. Luettu: 3.2.2024.

Rakennustieto Oy. 2019. Uuden asunnon käsikirja. 8. korjattu painos. Waasa Graphics Oy. Vaasa.

Rautiainen, J. 4.5.2023. Mikä lyhennystapa on paras valinta asunto- ja tulonhankkimislainoille? Kiinteistökattaus. Luettavissa: <https://kiinteistokattaus.fi/mika-lyhennystapa-on-paras-valinta-asunto-ja-tulonhankkimislainoille/>. Luettu: 12.2.2024.

Santikko, A. 30.6.2020. Minimoi asuntosijoittamisen riskit. Sijoitusovi.com. Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-riskit/>. Luettu: 3.2.2024.

Salenius, S. 12.6.2023. Mitä on rahastosäästäminen? Nordea. Luettavissa: <https://www.nordeafunds.com/fi/artikkelit/mita-on-rahastosaastaminen>. Luettu: 21.4.2024.

Sormunen, T. 5.6.2023. Yhtiövastike, rahoitusvastike ja hoitovastike – Huomaa vastikkeiden erot. OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/halpa-vastike-voi-kayda-myos-kalliiksi--tiedatko-mita-vastiketta-maksat-ja-miksi/>. Luettu: 21.4.2024.

Suomen Pankki. 28.2.2024. Suomen rahalaitoksista nostetut uudet euromääräiset asuntolainat kotitalouksille. Haettu 15.3.2024 osoitteesta [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/asuntolainat\\_uudet\\_chrt\\_fi2/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/asuntolainat_uudet_chrt_fi2/).

Suomen Pankki. 2.4.2024. Rahalaitosten uusien asuntolainojen ja yrityslainojen laskennalliset korkomarginaalit Suomessa. Haettu 21.4.2024 osoitteesta [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/kotitalous\\_ ja\\_ yrityslainojen\\_ laskennalliset\\_korkomarginaalit\\_suomessa\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/kotitalous_ ja_ yrityslainojen_ laskennalliset_korkomarginaalit_suomessa_chrt_fi/).

Säästöpankki s.a. Asuntolainan marginaali – halvimmalta vaikuttava tarjous ei välttämättä ole järkevin. Luettavissa: <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/vinkit/koti-asuminen-ja-arki/asuntolainan-marginaali>. Luettu: 12.2.2024.

Taipale, T. 13.5.2019. Näin paljon asuntosijoittaminen tuottaa. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/nain-paljon-asuntosijoittaminen-tuottaa/>. Luettu: 18.1.2024.

Thurén, J. 15.9.2021. Asuntosijoittaminen voi olla vastuullista monesta kulmasta. Suomen vuokranantajat. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/2021/09/asuntosijoittaminen-voi-olla-vastuullista-monesta-kulmasta/>. Luettu: 18.1.2024.

Tilastokeskus 2020. Ensiasunnon ostajat 2006–2019. Luettavissa: [https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas\\_2019\\_01\\_2020-10-14\\_tau\\_007\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_tau_007_fi.html). Luettu: 8.3.2024.

Törnudd, N. 13.3.2024. Nordea: Asunnot halpenevat vielä tänä vuonna – hinnat laskeneet jo vuoden 2012 tasolle. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000010290686.html>. Luettu: 13.3.2024.

Valtionkonttori 2.4.2024. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Luettavissa: [https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina\\_yhteisen-asunnon-hankkiminen](https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina_yhteisen-asunnon-hankkiminen). Luettu: 21.4.2024.

Verohallinto 2024. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Luettavissa: [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon\\_ost/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/). Luettu: 2.2.2024.

Virtanen, J. 2.5.2021. Yhä useampi ottaa asuntolainan yksin – normaali velka jopa 140 000 euroa. Ilta-Sanomat. Luettavissa: <https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000007953599.html>. Luettu: 3.2.2024.

Väänänen, P. 2024. Asuntosijoittaminen vuonna 2024–10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Asuntosalkunrakentaja. Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>. Luettu: 18.1.2024.

Ympäristöministeriö 2023. ASP-lainsäädännön kehittäminen. Luettavissa: <https://ym.fi/hanke-sivu?tunnus=YM056:00/2023>. Luettu: 3.2.2024.

Ympäristöministeriö 2023. Omistusasuminen. Luettavissa: <https://ym.fi/omistusasuminen>. Luettu: 3.2.2024.

## Liitteet

### Liite 1. Saatekirjeet

Hei

Opiskelen ammattikorkeakoulututkintoa Haaga-Helian ammattikorkeakoulussa. Teen opinnäytetyötä aiheena ensiasunnon ostaminen. Kohderyhmänä kyselylle toimii 18–35-vuotiaat henkilöt, jotka ovat miettineet ensiasunnon ostamista tai asuntosijoittamista. Kyselyn avulla kerään tutkimukseeni tietoa esimerkiksi siitä, mitä tekijöitä pidetään asunnon ostamisessa tärkeänä ja kuinka helppoa on hakea tietoa liittyen asuntojen ostoon.

Jotta tutkimukseni tulokset ja johtopäätökset olisivat mahdollisimman kattavia niin toivoisin, että mahdollisimman moni vastaisi kyselyyn. Kyselyä saa jakaa eteenpäin. Kysely on täysin anonyymi ja sen vastaamiseen kuluu aikaa noin 5–10 minuuttia. Tuloksia käsitellään luottamuksellisesti ja yhteenvetoina.

Vastaathan kyselyyn **10.4. mennessä**.

Linkki kyselyyn: <https://forms.gle/h9qt9xkqdtqommG8>

Kiitos paljon jo etukäteen ja ihanaa keväänjatkoa!

Ystävällisin terveisin  
Jasmin Hannunen



Jasmin Hannunen • You

BBA Student at Haaga-Helia UAS

6d • 🌐



Heippa verkosto! 🌻 Nyt olisi oiva mahdollisuus auttaa ja vastaila opinnäytetyöni kyselyyn.

Opiskelen ammattikorkeakoulututkintoa Haaga-Helian ammattikorkeakoulussa. Teen opinnäytetyötä aiheena ensiasunnon ostaminen. Kohderyhmänä kyselylle toimii 18–35-vuotiaat henkilöt, jotka ovat miettineet ensiasunnon ostamista tai asuntosijoittamista. Kyselyn avulla kerään tutkimukseeni tietoa esimerkiksi siitä, mitä tekijöitä pidetään asunnon ostamisessa tärkeänä ja kuinka helppoa on hakea tietoa liittyen asuntojen ostoon.

Jotta tutkimukseni tulokset ja johtopäätökset olisivat mahdollisimman kattavia niin toivoisin, että mahdollisimman moni vastaisi kyselyyn. Kyselyä saa jakaa eteenpäin. Kysely on täysin anonyymi ja sen vastaamiseen kuluu aikaa noin 5–10 minuuttia. Tuloksia käsitellään luottamuksellisesti ja yhteenvetoina.

Vastaathan kyselyyn 10.4. mennessä.

Linkki kyselyyn: <https://lnkd.in/dfsT28NQ>

Kiitos paljon jo etukäteen ja ihanaa keväänjatkoa kaikille! 🌻

## Liite 2. Kyselylomake

# Ensiasunnon ostaminen ja siihen vaikuttavat tekijät

Opinnäytetyön tutkimusta varten luotu kysely ensiasunnon ostamisesta. Opinnäytetyön kohderyhmänä 18–35-vuotiaat ensiasunnon ostamista tai asuntosijoittamista pohtivat henkilöt. Vastausaika noin 5-10 minuuttia.

Vastaukset käsitellään anonyymeinä.

[Kirjaudu Googleen](#), jotta voit tallentaa edistymisesi. [Lue lisää](#)

\* Pakollinen kysymys

1. Minkä ikäinen olet? \*

- 18–20 vuotta
- 21–25 vuotta
- 26–30 vuotta
- 31–35 vuotta

2. Sukupuolesi \*

- Nainen
- Mies
- Muu
- En halua kertoa

### 3. Asuinpaikkakuntasi \*

Oma vastauksesi

---

### 4. Mikä on nykyinen asumismuotosi? (Vuokralla, kotona..) \*

Oma vastauksesi

---

### 5. Minkälaisessa työsuhteessa olet? \*

- Vakituinen
- Määräaikainen
- Osa-aikainen
- En ole työsuhteessa tällä hetkellä
- Muu: 

---

### 6. Harkitsetko oman asunnon ostamista? \*

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

7. Millä aikavälillä olet harkinnut asunnon ostamista? \*

- 1-5 vuoden kuluessa
- 5-10 vuoden kuluessa
- En osaa sanoa
- Muu: \_\_\_\_\_

8. Aiotko ostaa ensiasunnon yksin vai yhdessä jonkun, esimerkiksi avopuolison kanssa? \*

- Yksin
- Yhdessä jonkun kanssa
- Lähisukulaisen kanssa
- Muu: \_\_\_\_\_

9. Oletko harkinnut ASP-säästämistä? \*

- Kyllä
- En

10. Mitkä ovat suurimmat haasteet, joita koet kohtaavasi ensiasunnon hankkimisessa? \*

- Säästäminen
- Tiedon etsiminen esim. lainavaihtoehtoista
- Sopivan sijainnin löytäminen
- Ominaisuuksiltaan sopivan asunnon löytäminen
- Asunnon hinta: budjettiin sopivan asunnon löytäminen
- Muu: \_\_\_\_\_

11. Oletko tutustunut erilaisiin lainavaihtoehtoihin asunnon hankkimiseksi? \*

- Kyllä
- En

12. Aiotko kilpailuttaa eri pankkien lainavaihtoehtoja? \*

- Kyllä
- En



13. Tiesitkö, että lainoissa on eri muotoja? (Annuiteetti, tasalyhennys, kiinteä tasaerälaina) \*

Kyllä

En

14. Tiedätkö mitä tarkoittaa korkosuojaus? \*

Kyllä

En

15. Tiesitkö, että voit kilpailuttaa pankin marginaaleja? \*

Kyllä

En

16. Mitkä seuraavista ominaisuuksista ovat sinulle tärkeitä asunnon valinnassa? \*

- Sijainti
- Kulkuyhteydet
- Koko
- Asuntotyyppi ja huoneluku
- Hinta
- Asunnon kunto
- Asunnon ominaisuudet, esimerkiksi näköala tai materiaalit
- Muu: \_\_\_\_\_

17. Ensiasuntoa hankkiessa olisi hyvä kiinnittää esim. seuraaviin asioihin huomioita: oma taloudellinen tilanne, budjetti, sopivat kohteet ja kohteen asiakirjat. \*

Oletko perehtynyt näihin?

- Olen
- En ole
- Olen hieman perehtynyt

18. Oletko harkinnut asuntosijoittamista asuntoon niin, ettet itse asu siinä? \*

- Kyllä
- En
- En osaa sanoa

19. Jos vastasit kohtaan 18. - mitkä seuraavista asioista vaikuttavat päätökseesi sijoittaa asuntoon?

- Tuottopotentiali
- Sijainti
- Riskitaso
- Verotusasiat
- Muu: \_\_\_\_\_

19. Vapaa sana ensiasunnon ostamisesta ja/tai asuntosijoittamisesta

Oma vastauksesi \_\_\_\_\_