

# **Asunnonostajan ostovalintaperusteet Tampereen alueella**



Liiketalouden opinnäytetyö

Liiketalouden tutkinto

Kevät 2023

KimAnh Nieminen

Liiketalouden koulutus

Tekijä KimAnh Nieminen

Työn nimi Asunnonostajan ostovalintaperusteet Tampereen alueella

Ohjaaja Lehtori Vesa Tuomela

Tiivistelmä

Vuosi 2023

---

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitkä ovat asunnonostajan ostovalintaperusteet. Opinnäytetyön alussa aihealuetta on rajattu, koska työn yksi tavoitteista oli myös selvittää, miten maantieteellinen alue vaikuttaa asunnonostajan ostovalintaperusteisiin. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää, miten inflaatio ja ostovoima vaikuttavat ostoperusteisiin sekä ostoprosessiin.

Opinnäytetyö koostui tietoperustasta ja tutkimusprosessista. Tietoperustassa käytiin tarkemmin läpi asuntomarkkinan tilannetta ja sen kehitystä huomioiden opinnäytetyön aloitusvaiheessa rajattua aluetta. Lisäksi tietoperusta koostui ostoprosessin selvittämisestä ostajan, myyjän ja pankin näkökulmasta.

Opinnäytetyössä käytettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää, josta tiedonkeruumenetelmäksi valikoitui teemahaastattelu. Haastattelu toteutettiin viidelle henkilölle, joiden kanssa käytiin läpi ennalta suunniteltuja haastattelukysymyksiä. Haastattelukysymykset laadittiin kategorioittain viiteen eri teemaan.

Tutkimustuloksista ilmenee, että haastateltavien asenne asunnon ostoa kohtaan on positiivinen ja avoin. Omistusasunnon omistaminen koettiin kannattavana, ja näin ollen ostoa kuuluikin haastateltavien unelmiin sekä tavoitteisiin. Tuloksista selvisi, että inflaatio ja asuntolainojen koron nousu on vaikuttanut asunnonostajan ostoprosessiin sekä ostoperusteisiin. Lisäksi selville saatiin, miten kiinteistövälittäjän ja pankin toiminta vaikuttaa ostoprosessiin. Teemahaastattelun avulla saatiin myös haastateltavien mielipiteitä, mielikuvia ja odotuksia rajattua aihealuetta kohtaan.

Avainsanat Ostovalintaperusteet, ostoprosessi, ostovoima, asuntomarkkina

Sivut 38 sivua ja liitteitä 1 sivua

Bachelor on Business administration

Author KimAnh Nieminen

Subject Home buyer's purchase choices in Tampere

Supervisors Vesa Tuomela, Senior Lecturer

Abstract

Year 2023

---

The purpose of this thesis was to find out what are the things that affect the home buyer's purchase choices. At the beginning of the thesis, the subject matter was limited to produce a description of how the geographical area can affect purchase choices.

The thesis consists of a theoretical base and an empirical section. The theoretical part focuses more on situation and development of the housing market. The area defined at the beginning of the thesis was also taken into account. In addition, the theoretical base included conclusion of the impact of real estate agent and bank operation on the purchase process.

A qualitative research method was used in the research process and theme interview was selected as the data collection method. The interview was carried out for five people. For the interview, questions were prepared by category into five different themes and the question were prepared in advance.

In conclusion, the results show that the attitude of the interviewees towards the purchase of an apartment is positive. Owning an owner-occupied apartment was perceived as profitable. The result also showed that inflation and rising interest rates in housing loans have affected the homebuyer's purchasing process and purchasing criteria. In addition, it was found out how the activities of the real estate agent and the bank affect the buying process. The theme interview also helped to narrow down the opinions, images, and expectations of the interviewees towards the topic area.

Keywords Purchase choices, the purchase process, purchasing power, housing market

Pages 38 pages and appendices 1 pages

## Sisällys

1	Johdanto .....	5
1.1	Yleistä taustatietoa työstä .....	5
1.2	Opinnäytetyön tavoite sekä tutkimuskysymykset .....	6
1.3	Menetelmät ja rajaukset .....	6
1.4	Opinnäytetyön rakenne .....	7
2	Ostovalintaperusteet .....	8
2.1	Tampere asuinpaikkakuntana .....	8
2.2	Asuntokauppojen kehitys .....	9
2.3	Ostovoima .....	10
2.3.1	Inflaatio .....	11
2.3.2	Asuntolainan korko .....	12
3	Ostoprosessi .....	13
3.1	Eri osapuolien rooli ostoprosessissa .....	14
3.1.1	Ostajan näkökulma .....	14
3.1.2	Myyjän näkökulma .....	15
3.1.3	Pankin näkökulma .....	16
4	Selvitys asunnonostajan ostokriteereistä .....	17
4.1	Haastattelun suunnittelu ja aineiston keruumenetelmät .....	17
4.2	Haastattelun toteuttaminen .....	18
4.3	Haastattelun tulokset .....	20
4.3.1	Haastateltavien taustatiedot .....	20
4.3.2	Asunnon ostomotiivi .....	22
4.3.3	Asunnon ostovalintaperusteet .....	23
4.3.4	Muut vaikuttavat tekijät .....	24
4.3.5	Tampere asuinpaikkakuntana .....	25
4.4	Työn luotettavuustarkastelu .....	26
4.5	Jatkoselvitysehdotuksia .....	27
5	Yhteenveto .....	28
	Lähteet .....	31

## **Kuvat, taulukot ja kaavat**

Kuva 1. Asuntojen hinnat sekä kauppojen määrät Tampereella

Kuva 2. Asunnon ostajan ostoprosessi

Kuva 3. Selvitystyössä käsiteltävät teemat

Taulukko 1. Haastateltavien perustiedot

## **Liitteet**

Liite 1. Teemahaastattelun kysymykset

# 1 Johdanto

Asunnon omistaminen on monen ihmisen haave – omistusasunnossa yhdistyy sekä oma koti että hyvä sijoitus. Yleisin syy ostaa omistusasunto on sen taloudellinen järkevyys, koska omistusasunto kerryttää asukkaana varallisuutta. Asunnon ostoa voisi kutsua jopa elämän tärkeimmäksi sijoitukseksi, sillä se on samalla sijoitus sekä itseensä että tulevaisuuteen. Omistusasunto tarkoittaa nimensä mukaisesti asuntoa, jonka omistaa sen asukas. Suomessa noin kaksi kolmasosaa asukkaista asuu omistusasunnossa. Pitkällä aikavälillä asunnon ostaminen on usein taloudellisesti myös kannattavampaa kuin vuokralla asuminen. (InfoFinland, 2023)

Tässä työssä käsitellään ajankohtaisia tekijöitä ja niiden vaikutusta asunnonostajan ostoperusteisiin. Käsiteltävät aiheet ovat ajankohtaisia, sillä ne ovat nousseet useasti esille uutisissa ja sosiaalisessa mediassa. Opinnäytetyön käsitteisiin valikoiduilla tekijöillä uskotaan olevan myös vaikutusta asunnonostajan ostovoimaan. Työssä tullaan pohtimaan näiden käsitteiden merkitystä ja vaikutusta tutkittavaan asiaan.

## 1.1 Yleistä taustatietoa työstä

Tämä opinnäytetyö on saanut alkunsa opinnäytetyön tekijän kiinnostuksesta asunnon ostoa kohtaan ja tarpeesta syventää ymmärrystä miksi, miten ja millä perusteella omistusasuntoja ostetaan. Työn alussa tullaan rajaamaan aihealuetta, jotta selvitettyä tietoperustaa voidaan kohdistaa paremmin ja selvityksen laatiminen olisi yhtenäistä sekä selkeää.

Työssä selvitetään asioita asunnonostajan näkökulmasta. Lisäksi työssä tarkastellaan, millainen vaikutus pankkien toiminnalla ja kiinteistövälittäjillä on ostovalintaperusteisiin. Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi, tässä työssä tullaan käsittelemään eri aiheita, jotka koettiin oleelliseksi osaksi selvitystyötä. Kyseiset aiheet ovat rajatun alueen vetovoimaisuus, inflaatio, ostovoima ja ostoprosessi.

Vuonna 2022 Danske Bankin teettämässä kyselyssä ilmeni, että alle 30-vuotiaiden asunnonostoaiheet ovat kasvaneet epävakasta taloustilanteesta huolimatta. (Danske Bank

A/S, Suomen sivuliike, 2022) Työssä tullaan selvittämään, miten asuntomarkkinat ovat kehittyneet ja kuinka maailman tilanne sekä korkojen nousu ovat vaikuttaneet asunnonostajien ostoperusteisiin. Työssä käsitellään etsityn tietoperustan sisältöä ja sen vaikutusta rajattuun aihealueeseen. Työn edetessä tullaan käsittelemään asunnonostajan, -myyjän sekä pankin rooleja asunnon ostoprosessissa.

## 1.2 Opinnäytetyön tavoite sekä tutkimuskysymykset

Tässä opinnäytetyössä pyritään vastaamaan seuraavaan pääselvitysongelmaan: Mitkä ovat asunnon ostajan ostovalintaperusteet Tampereen alueella? Pääselvitysongelmaan saadaan vastaus seuraavilla tutkimuskysymyksillä. Tutkimustyön pääkysymykset ovat:

- Mitkä ovat merkittävät tekijät ostopäätöksessä?
- Mitkä asiat vaikuttavat asunnonostajan ostovoimaan ja ostoprosessiin?
- Voiko toinen osapuoli kuten pankki tai kiinteistövälittäjä vaikuttaa ostoperusteisiin?

Edellä mainittujen tutkimuskysymyksiä avulla halutaan syvempää ymmärrystä siitä, mitkä asiat vaikuttavat asunnonostajan ostoperusteisiin sekä mikä niiden merkitys on kokonaisuuteen. Lisäksi tavoitteena on saada kattava tietoperusta asunnonostajan ostoperusteista selvitystyön avulla. Työn tavoitteena on myös selvittää asuntomarkkinan kehittymistä ja sen vaikutusta ennalta rajattuun aihealueeseen.

## 1.3 Menetelmät ja rajaukset

Työ alkaa asattamalla työlle tavoite ja päättämällä tutkimuskysymykset, joihin etsitään vastausta työn edetessä. Työn ajankohtaisuuden ja laajuuden vuoksi työtä tullaan rajaamaan tiettyyn asuinalueeseen, joka valikoitui työn tekijän kotipaikkakunnan mukaan Tampereeksi. Työn rajaus tulee näkymään työssä erityisesti selvityksenä Tampereen vetovoimaisuudesta asuinpaikkakuntana ja asuntokauppojen tilanteesta kyseisellä alueella.

Työssä selvitetään, mitkä ovat asunnonostajan ostovalintaperusteet ja miten sitä ympäröivät muuttuvat tekijät vaikuttavat ostajan ostovalintoihin. Tie oman asunnon omistamiseen voi

olla pitkä ja monivaiheinen, minkä vuoksi tässä työssä tullaan selvittämään, millainen asunnon ostoprosessi on ja millaiset vaikutukset työssä käsiteltävillä käsitteillä on ostovalintaperusteisiin.

Opinnäytetyötä varten tehdään selvitys, jonka kohderyhmänä ovat 23–28-vuotiaat. Selvitystyön alussa koettiin, että kohderyhmän ikäjakaumaa tulee rajata tiedon analysoimisen helpottamiseksi. Näin ollen opinnäytetyössä voidaan huomioida nuorten aikuisten ostoperusteita, jolloin selvitystyön pohdintoja sekä tuloksia voidaan kohdentaa tarkemmin. Kuten aikaisemmin on mainittu, entistä useammalla alle 30-vuotiaalla on omistusasunnon ostoaiheet. Näin ollen työssä haluttiin keskittyä nuorten aikuisten ostoperusteisiin, jotka tulee ilmi tutkimustyössä. Aineiston keruumenetelmänä toimii teemahaastattelu, joka käydään keskustelumaisesti läpi ennalta suunnitelluilla aiheilla. Aiheita käydään tarkemmin läpi työn neljännessä luvussa. Keskustelu etenee haastattelijan ehdoin, mutta haastateltava pääsee kertomaan vapaasti oman näkemyksensä ja mielipiteensä selvitettävästä aiheesta. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006)

#### **1.4 Opinnäytetyön rakenne**

Opinnäytetyön rakenne jakaantuu neljään osaan: johdanto, tutkimuksen tietoperusta, empiirinen tutkimus ja yhteenveto. Ensimmäisessä osiossa eli johdannossa pyritään nimensä mukaisesti johdattelemaan ja kertomaan mitä opinnäytetyön aihe tulee käsittelemään. Johdannossa kerrotaan työn yleisestä taustasta, opinnäytetyön tavoitteista, rakenteesta sekä selvitysmenetelmästä. Lisäksi johdannossa käydään läpi tutkimustyön pääkysymykset.

Opinnäytetyön toinen osa koostuu etsitystä tietoperustasta, joka koostuu kahdesta eri kokonaisuudesta. Ensimmäinen kokonaisuus alkaa luvusta kaksi, jossa käydään läpi työn teoriaa ja työssä käytettävää sanastoa. Opinnäytetyön tietoperustan toisessa osuudessa käydään läpi eri osapuolien merkitystä asunnonostajan ostoprosessissa.

Empiirisessä tutkimusosiossa havainnoidaan saatua aineistoa, joka perustuu haastateltavan henkilön haastatteluvastauksiin. Kappaleessa neljä kerrotaan selvitystyön menetelmästä ja käsitellään siitä saatua aineistoa. Lisäksi selvitystyön tuloksia tullaan tarkastelemaan ja

analysoimaan. Tämän jälkeen tarkastellaan työn luotettavuutta ja käydään läpi mahdollisia jatkoselvityksen aiheita. Lopuksi tehdään yhteenveto koko opinnäytetyöstä ja kiteytetään työn kokonaisuus.

## **2 Ostovalintaperusteet**

Ostovalintaperusteilla tarkoitetaan syitä, jotka vaikuttavat ostoon kuten motiivi, tarve ja odotukset ostettavaa asiaa kohtaan. Tässä luvussa käsitellään opinnäytetyössä käytettyä perussanastoa. Perussanasto määritellään sekä perustellaan, miten kyseiset käsitteet vaikuttavat tutkimustyön pääkysymykseen.

Kappaleen alussa käydään läpi Tamperetta asuinpaikkakuntana, ja selvitetään yleisesti asuntomarkkinan kehittymistä. Lisäksi kappaleessa selvitetään, mitä on inflaatio, mitkä asiat inflaatioon vaikuttavat sekä kuinka inflaatio vaikuttaa asunnonostajan ostoperusteisiin. Lopuksi käsitellään koron merkitystä sekä edellä mainittujen tekijöiden vaikutusta ostovoimaan.

### **2.1 Tampere asuinpaikkakuntana**

Tampere on väkiluvultaan Suomen kolmanneksi suurin kunta, joka tunnetaan hyvän sijainnin, harrastusmahdollisuuksien ja kunnallisten palveluiden tarjonnasta. Viimevuosina Tampereelle on syntynyt uusia asuinalueita, ja lisää asuinpaikkoja rakennetaan jatkuvasti. Kaupunkina Tampere on pystynyt kehittymään ja tarjoamaan kuntalaisilleen sekä pienen että ison kaupungin hyviä puolia. (Etuovi.com, n.d) Kaupungin suosio siis vain jatkaa kasvamistaan, mistä voidaan päätellä, että Tampere on kuntana houkutteleva ja mahdollisuuksia täynnä oleva kunta myös uusille kuntalaisille. On oletettavissa, että myös nykyisillä kuntalaisilla on hyviä syitä jäädä asumaan Tampereelle. Asuntomarkkinan näkökulmasta edellä mainittujen asioiden uskotaan lisäävän asuntojen kysyntää jatkossakin.

Opinnäytetyön tietoperustaa kerätessä ilmeni, että halutuista asuinpaikungeista Tampere on mainittu usein kolmen kärjen joukossa. Tampereen suosituin alue on keskusta ja sen läheisyys, koska palvelut ovat lähellä tai lyhyen matkan päässä. Tämän vuoksi alue onkin

suosittu niin nuorten kuin vanhempienkin keskuudessa. Keskustassa on helppo kulkea ja julkisella liikenteellä pääsee paikasta toiseen vaivattomasti. Tampereelle valmistunut ratikka onkin tehnyt julkisilla matkustamisen entistä monipuolisemmaksi ja helpommaksi. Keskustan jälkeen suosituimpia kaupunginosia sijaintinsa vuoksi ovat Kaleva, Pyyrikki, Hervanta ja Tammela. (Etuovi.com, n.d.)

Kaupungin kasvaessa ja asuinpaikkojen lisääntyessä voidaan päätellä, että asuinpaikkoja olisi enemmän tarjolla myös opiskelijoilla sekä uusille paikkakuntalaisille tulevaisuudessakin. Etsityn tietoperustan perusteella voidaan todeta, että Tampereen vetovoimaisuus johtuu erityisesti kaupungin tarjoamista monipuolisista mahdollisuuksista sekä sujuvasta julkisesta liikenteestä. Tampereen suosiota lisää myös kaupungin keskeinen sijainti, hyvät työmahdollisuudet sekä kattava palvelutarjonta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tekemän tarkastelun mukaan Tampere ja Helsinki ovat halutuimmat asuinkaupungit Suomessa. Listalla seuraavana tulevat muun muassa Espoo, Oulu ja Turku. (Erkkilä, 2022)

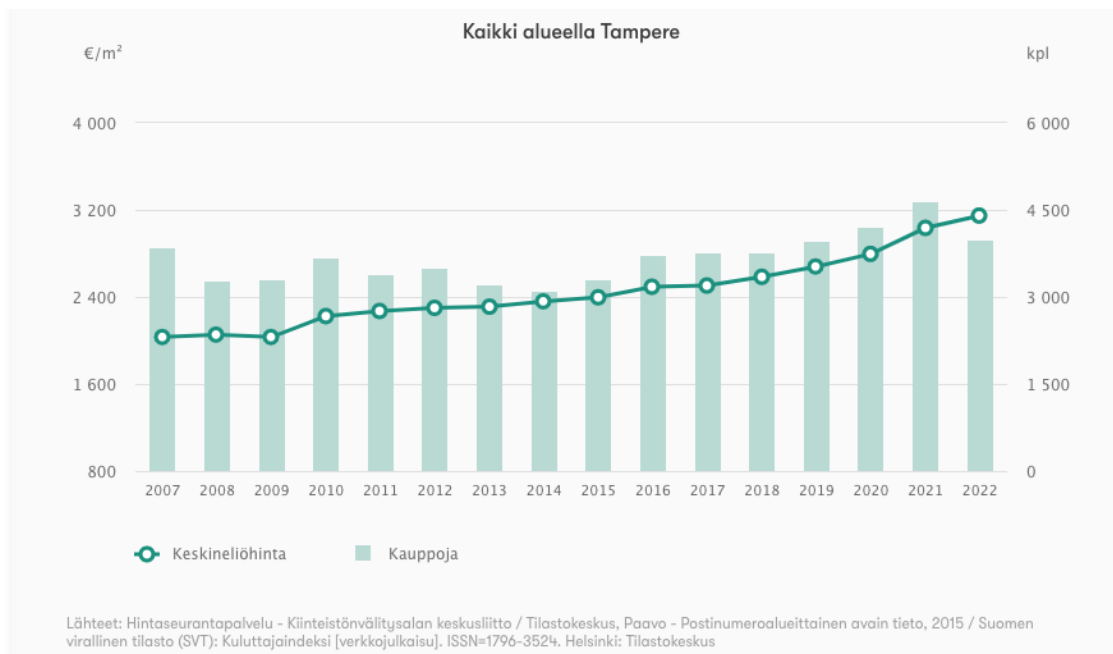
## **2.2 Asuntokauppojen kehitys**

Vaikka asuntomarkkinatilannetta on ravisuttanut vuorotellen pandemia, sota ja koron nousu, on asuntomarkkinat pysynyt siitä huolimatta aktiivisena. Asuntokauppa on käynyt Tampereella. Myyntihinnat vuonna 2022 ovat Tampereella kasvaneet jopa 4,5 prosenttia verrattuna vuoteen 2021, kun vastaavasti Helsingissä hinnat ovat nousseet noin 0,2 prosenttia. Kesällä 2022 Helsingissä myytiin asunto keskimäärin 59 päivässä. Vuotta aiemmin asuntoja kaupattiin keskimäärin 51 päivässä. Tampereella molempien vuosien luvut ovat olleet Helsinkiä pienemmät eli asuntoja on myyty lyhyemmässä ajassa. (Helsingin Sanomat, 2022) Eroavaisuus voi mahdollisesti johtua myytävien asuntojen hintaerosta. Helsingissä on tunnettua, että asumiskustannukset ovat korkeammat. Helsingissä kysynnän määrä voi olla suurempi, jolloin tuotteiden ja palveluiden hinnat ovat korkeammat. Helsinki otettiin vertailukuvaksi tähän työhön. Vaikka asukaslukumäärältään kyseessä on suurempi kaupunki, koettiin kaupungit palvelutarjonnan näkökulmasta yhdenvertaisena.

Asuntojen myyntiaika Tampereella on keskimääräisesti pari päivää viime vuotta pienempi eli asuntoja on myyty totuttua nopeammin. Tampereella vuonna 2022 on tehty 26 prosenttia

enemmän asuntokauppoja mitä vuonna 2021. Asuntokauppojen määrä on siis noussut ja suurta laskua asuntokaupoissa ei ole odotettavissa. (Tamperelainen, 2022) Tämän tiedon pohjalta voimme todeta, että tilastollisesti Tampereella sijaitsevat asunnot menevät kaupaksi. Lisäksi Kiinteistömaailman julkaisemassa tilastossa on nähtävissä vuodesta 2007 vuoteen 2022 tehtyjen kauppojen määrät Tampereen alueella. Tilasto on Hintaseurantapalvelu – Kiinteistövälitysalan keskusliiton laatima ja siitä on nähtävissä, kuinka tasaisesti kauppojen määrä on noussut. Kauppojen määrän tasainen nousu viittaisi vakaaseen asuntomarkkinaan Tampereen alueella. Suuria heilahduksia ei ole havaittavissa.

Kuva 1. Asuntojen hinnat sekä kauppojen määrät Tampereella (Kiinteistömaailma, n.d.)



## 2.3 Ostovoima

Ostovoimalla tarkoitetaan varallisuuden määrää, joka on käytettävissä ostettavaan tuotteeseen tai palveluun. Käytettävissä oleva varallisuus eli ostovoima kertoo, kuinka paljon ja minkä hintaista hyödykettä on ostettavissa. (Kuluttajaliitto, n.d.) Opinnäytetyössä selvitetään, mitä on inflaatio, mitkä asiat inflaatioon vaikuttavat ja kuinka inflaatio voi vaikuttaa asunnon ostajan ostovoimaan. Lisäksi selvitetään asuntolainan koron nousun vaikutus asunnonostajan ostovoimaan.

### 2.3.1 Inflaatio

Inflaatiolla tarkoitetaan rahan arvon laskua. Toisin sanoen tuotteeseen tai palveluun kuluu enemmän rahaa, mitä siihen on aikaisemmin kulunut. Hintatason noustessa tasaisesti yhtäjaksoisesti, voidaan tilannetta kutsua inflaatioksi. Syitä inflaatiolle voi olla liiallinen kysyntä, jolloin yritykset eivät kerkeä tuottamaan tavaroita tai palveluita samassa tahdissa kysynnän kanssa. Vaihtoehtoisesti yritykset voivat nostaa tuotteiden ja palveluiden hintaa kompensoidakseen lisääntyneitä tuotantokustannuksia. (Nordea, n.d.) Inflaation ollessa maltillista ja ennakoitavaa, talouteen ei kohdistu suuria haittavaikutuksia. Nopea inflaatio saattaa vääristää taloudellisia päätöksiä, sillä epävakaata hintakehitystä saattaa muuttaa esimerkiksi säästöjen arvoa, mikä vaikuttaa erityisesti säästäjien asemaan. (Suomen Pankki n.d.) Tämä tarkoittaisi asunnonostajan kannalta sitä, että hänen säästöillään saisi joko vähemmän lainaa tai vähemmän arvokkaamman asunnon.

Inflaation vaikutus on havaittavissa selkeästi sähkömarkkinassa. Sähkön hinnan nopea nousu johtuu sähkön tuotannon heikkenemisestä korkeaan kulutusmäärään nähden. Sähköä tarvitaan siis enemmän, mitä sitä on saatavilla. (Fortum, 2022) Inflaation vaikutus sähkön hintaan on aiheuttanut sähkökriisin, sillä kulut ovat nousseet kuluttajien maksukykyyn nähden nopeasti. Tämä tarkoittaa sitä, että kuluttajien maksukyky voi heikentyä ja taloudelliseen ahdinkoon joutuminen on todennäköisempää. Sähkökriisi vaikuttaakin tällöin asunnonostajan ostovoimaan, sillä sähkön kulutus maksaa huomattavasti enemmän mitä aikaisemmin.

Kotitalouksiin kohdistuu suurta painetta sähkökriisin lisäksi myös korkojen nopeasta noususta. Inflaatio on vaikuttanut myös velallisten talouteen, sillä inflaation myötä korkojen määrä on noussut. Lainan myöntäjät haluavat korvausta riskin otosta, mikä kasvattaa koron määrää. Riskeillä viitataan ostovoiman alenemiseen, jolloin lainanottajia on vähemmän. (Kortela, 2021) Tämän pohjalta voidaan todeta, että inflaatio vaikuttaa asunnonostajan ostovoimaan sillä kulujen noustessa asunnonostajan on mietittävä tarkkaan omaa maksukykyä ja omaa taloudellista tilannettaan. Vaikka asuntojen myyntihinnoissa ei olisi suuria eroja inflaation vuoksi, lainan lyhennyksissä on havaittavissa kuitenkin nousseita kulumenoja. Tämä voi heikentää ostovoimaa sillä asunnon ostajan on kohdistettava

enemmän tulojaan asumiskuluihin. Lisäksi voidaan todeta, että sähkön kallistuminen ja korkojen nousu vahvistaa toistensa vaikutuksia.

Sähkökriisin ja koron nousun lisäksi selvitettiin, miten koronapandemia ja Ukrainan sota on vaikuttanut inflaatioon sekä asunnonostajan ostovoimaan. Koronapandemia on vaikuttanut enemmän vähittäiskaupan tarjontaan ja elintarvikkeiden hintaan. Koronapandemia on siis vaikuttanut enemmän kotitalouksien ostokäyttäytymiseen elintarvikekaupoissa. Ihmiset kuluttivat enemmän rahaa elintarvikkeisiin, jolloin elintarvikkeiden kysyntä kasvoi ja niiden hinnat nousivat. (Luononvarakeskus, n.d.) Ukrainan sota nopeuttaa inflaatiota, ja se vaikuttaa kokonaisvaltaisesti Suomen talouteen. (Suomen Pankki, 2022) Sodalla ei kuitenkaan nähty olevan suoranaista vaikutusta asunostajan ostoperusteisiin.

Pandemia on kohdellut kotitalouksia hyvin eri tavoin. Pahimman vaiheen taloudessa on kuitenkin ennustettu olevan jo ohi. (Euro ja Talous, 2021) Tästä voidaan todeta, että koronapandemialla ei ole ollut suurta vaikutusta asuntomarkkinaan tai asunnon ostajien aktiivisuuteen. Ukrainan sodalla on ollut vastaavia ilmiötä, sodan vuoksi asuntokaupat hidastuivat mutta elpyivät myös nopeasti. Vaikka tilanne huolestuttaa monia, se ei ole vaikuttanut asunnonostajien aktiivisuuteen. Asuntolainoja on haettu ajoittain jopa normaalia vilkkaammin. Ukrainan sodan odotetaan vaikuttavan kuitenkin korkoihin ja energia hinnan muutokseen, josta aikaisemmin työssä mainittiin. Jopa yli 70 % välittäjistä raportoi ostajien olleen jollakin tavalla kiinnostuneita Ukrainan sodan aiheuttamista energian hinnan nousun vaikutuksista. (Kiinteistölehti, 2022)

### **2.3.2 Asuntolainan korko**

Tässä kappaleessa käydään läpi, mitä asuntolainan korko on, mistä se muodostuu ja miksi korko nousee. Asuntolainan korko muodostuu pankin määrittämästä marginaalista ja viitekorosta. Marginaalikorko eli asuntolainalle asetettu hinta on pankin oma korkolisä, jolla pankki kerää itselleen tuottoa lainatusta määrästä. Asuntolainan korko muodostuu siis edellä mainitusta korosta ja viitekorosta eli Euriborista. (Schroderus, 2023) Euribor on rahamarkkinoiden viitekorko euroalueella ja lyhenne tulee sanoista Euro Interbank Offered Rate. Kyseistä korkoa käytetään talletuksille ja lainoille. Euriborin korko määrittää, paljonko

pankki on valmis lainaamaan rahaa toiselle pankille vakuudettomasti. Näitä rahoja pankki lainaa eteenpäin lainanottajalle. (Santander, 2022)

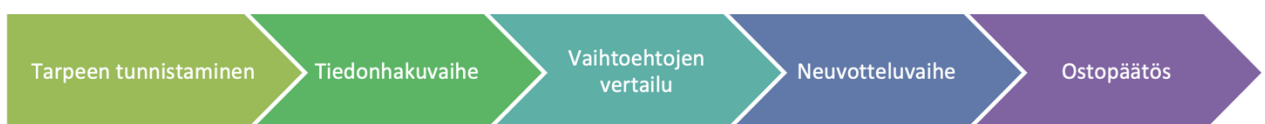
Ennen opinnäytetyön laatimista asuntolainan koron noususta oli uutisoitu jo paljon, ja tutkimustyön edetessä käsitettä päästiin selvittämään enemmän. Ennakkoon oli tiedossa, että asuntolainakorko on noussut nollostä prosentista jopa 3,8 prosenttiin. Tämä itsessään kertoo jo koron huimasta nousukiidosta. (Suomenpankki. n.d.) Asuntolainojen koron nousun seurauksena asuntovelallisella kuluu aikaisempaa suurempi osa tuloista asuntolainan korkomenoihin. Pelkästään nykytasollakin nousu voi olla monelle henkilölle merkittävä kulujen kasvu. Sadan tuhannen euron lainassa se tekee jo tuhat euroa vuodessa enemmän korkokuluja.

Asunnonostajan ostovoimaan ja ostoperusteisiin vaikuttaa selkeästi sähkön hinnan nousu ja lainojen koron nousu, sillä kyseiset tekijät kasvattavat kuluja ja voivat näin ollen heikentää ostovoimaa. Näiden tekijöiden ei kuitenkaan uskota vaikuttavan lainan saantiin tai lainan hakuprosessiin. Pankit ovat normaaliin tapaan myöntäneet lainoja koron noususta huolimatta, ja lainoja on haettu ajoittain normaaliakin enemmän.

### 3 Ostoprosessi

Ostoprosessissa on vaiheita, joiden läpi kuljetaan ostaessa tuotetta tai palvelua. Ostoprosessi sisältää aina samoja peruspiirteitä, mutta välivaiheet vaihtelevat tuotteen ja tilanteen mukaan. Asunnonostajan ostoprosessikuviossa onkin visuaalisesti kiteytetty asunnon ostoprosessin vaiheet. (Hanki, 2015)

Kuva 2. Asunnonostajan ostoprosessi



Asuntokaupat tehdään 80 prosenttisesti tarpeen mukaan. Taustalla voi olla perheenisäys, yhteen muutto, ero tai uusi työpaikka. (Punkari P., Yle, 2022) Ostoprosessi alkaa tarpeesta ja mitä tärkeämpi ostos on kyseessä sekä mitä enemmän riskejä hankintaan liittyy, ostopäätös vaatii tällöin enemmän taustatyötä. (Punkari, 2022; Virtanen, 2016, ss. 9–10) Ostoprosessin tiedonhakuvaiheessa selvitetään taloudellinen resurssi eli budjetti asunnon ostoon. Ostoprosessin tiedonhakuvaihe sisältää muun muassa pankkien kanssa pidettävät lainaneuvottelut. Lainalupauksen saatua saadaan budjetti asunnon ostoon. Ostoprosessi etenee vaihtoehtojen vertailuun, joka tarkoittaa myynti-ilmoitusten selailemistä ja asuntonäytöissä käymistä. Sopivan ostokohteen löydettyä alkaa neuvotteluvaihe. Lopuksi tehdään ostopäätös ja jätetään ostotarjous. Mikäli ostotarjous hyväksytään, syntyy asuntokaupat. (Indeed Editorial Team, 2022; Corona, 2023)

### **3.1 Eri osapuolien rooli ostoprosessissa**

Tässä luvussa käydään aluksi läpi, miten ostoprosessi etenee asunnonostajan näkökulmasta ja mitkä tekijät vaikuttavat asunnonostajan ostoprosessiin. Tämän jälkeen käydään läpi, mitä myytävän asunnon myyminen vaatii myyjältä. Tässä työssä tarkastelemme asiaa kiinteistövälitysfirman näkökulmasta. Kiinteistövälitysfirmaa käytetään pääosin asunnon myynnissä, joten tämän vuoksi ostoprosessia halutaan selvittää heidän näkökulmastansa.

Omien varojen lisäksi lisärahoitusta asunnon ostoa varten haetaan pankista. Ostoprosessissa tulee huomioida myös osapuoli, joka rahoittaa asunnon hankinnan, mikäli omat varat eivät riitä täysin asunnon hankintaan. Tämän vuoksi pankin roolilla on suuri merkitys asunnon ostoprosessiin ja näin ollen työssä haluttiin huomioida asunnon ostoprosessia myös pankin näkökulmasta.

#### **3.1.1 Ostajan näkökulma**

Tarpeen tunnistamisen jälkeen alkaa tiedonhakuvaihe. Kuten aikaisemmin on mainittu, tämä vaihe sisältää yleensä pankin kanssa neuvottelua asuntolainan määrästä. Ennen lainaneuvottelujen sopimista kannattaa kilpailuttaa eri pankit. Kilpailutus auttaa löytämään parhaan vaihtoehdon juuri itsellesi ja omiin tarpeisiisi.

Tiedonhakuvaiheessa etsitään omiin ostokriteereihin sopivaa asuntoa. Asuntojen myynti-ilmoituksia on nähtävissä lehdistä, sosiaalisessa mediassa ja eri nettisivuilla, kuten Oikotie.fi ja Etuovi.fi. Ostoprosessin tiedonhakuvaiheessa etsitään siis potentiaalisia ostokohteita. Myynti-ilmoitukset toimivat tällöin ostajan tiedonlähteenä. Koska myynti-ilmoitukset ovat oleellinen osa ostoprosessiä, sitä haluttiin analysoida enemmän.

Oli yleistä, että myynti-ilmoituksen aloituskuva oli asunnon julkisivu, olohuone tai keittiö. Tämän uskotaan johtuvan siitä, että kodin sydämenä toimii olohuone ja keittiö, johon kokoontuu perhe ja ystävät. Nämä ovat myös paikkoja, jossa ihmiset viettävän todennäköisesti paljon aikaa. Pohjapiirustus on tärkeä lisätä myynti-ilmoitukseen, jotta ostaja pystyy hahmottamaan miten huoneet sijoittuvat asunnossa. Ennen ostotarjousta kannattaa ottaa muutama tärkeä asia huomioon. Innostus saattaa hämärtää realiteettia, joten kannattaa ottaa oma aikansa asuntoon sekä taloyhtiöön perehtymiseen. Tietoihin on tärkeä tutustua huolellisesti, koska taloyhtiön remonttihankkeet nostavat asunnon kustannuksia. On siis hyvä ottaa selvää, onko taloyhtiössä suunnitteilla suuria remontteja ja millainen taloudellinen tilanne yhtiöllä on. (Osuuspankki, n.d.)

### **3.1.2 Myyjän näkökulma**

Asunnonmyyjä voi olla asunnon omistaja itse, mutta on yleistä käyttää asuntovälittäjää. Tässä kappaleessa tarkastellaankin asiaa asuntovälittäjän näkökulmasta. Lähteessä on lueteltu syitä, miksi kannattaa käyttää välittäjää asunnon myynnissä. Käyttäessä välittäjää saat ammattitaitoisen ja kokemusta omaavan henkilön avuksesi asunnon myymisessä. Edellä mainittujen ominaisuuksien avulla on todennäköistä, että välittäjä osaa muun muassa muodostaa asunnosta parhaan mahdollisen hinta-arvion. Mikäli myyjällä ei ole tarpeeksi aluetuntemusta ja asunnon hinta asetetaan liian matalaksi, on mahdollista, että asunnon toteuttanut myyntihinta voi olla jopa alle markkinahinnan. Sen lisäksi, että välittäjältä voi pyytää apua, antaa se myös oikeudellista turvaa myös silloin, jos jokin menee pieleen. Myymällä asunnon itse säästyy välityspalkkiolta, mutta välittäjän avulla asiat tulevat hoidettua kuten pitää. Lisäksi välittäjän työhön kuuluu varmistaa asiakirjojen oikeellisuus. Välittäjää käyttäessä voit säästää aikaa ja omaa vaivannäköä. (Oikotie, 2021)

Välittäjän työhön kuuluu lisäksi asunnon markkinointi, joka lasketaan myös hyötyihin, kun asunnon myymiseen otetaan välittäjä avuksi. Pohdittaessa missä yleensä mainostetaan ja näkee myynti-ilmoituksia, ja mistä niitä on helpointa löytää sekä selata, vastaukseksi saadaan verkossa eli nettisivujen kautta. Ensikohtaamiset tapahtuvat siellä, missä asiakkaat usein ovat eli verkossa. Myynti-ilmoituksia on nähtävissä myös sanomalehdistä, sosiaalisesta mediasta ja ilmoitustauluista kiinteistövälitysfirmojen julkisivussa.

Kuluttajan ensikosketus välittäjään ja myytävään kohteeseen alkaa yleensä myynti-ilmoituksesta. Kun asiakas etenee ostoprosessissaan vaihtoehtojen vertailuun, hänen vertailunsa pohjautuvat luultavimmin käytyihin asuntoesittelyihin. Jotta ostaja menee asuntoesittelyihin, on hänen mielenkiintonsa asuntoa kohtaan herännyt todennäköisesti ensin myynti-ilmoituksen kautta. Harvemmin asuntonäytöistä ollaan tietoisia, ellei siitä ole ensin nähnyt myynti-ilmoitusta. Voidaan todeta, että myynti-ilmoituksen ollessa houkutteleva ja tarpeeksi informatiivinen, potentiaalinen ostaja saattaa löytyä helposti.

Myyjän on hyvä tuoda esille myynti-ilmoituksessa kohteen perustiedot, mahdolliset tulevat remontit, tietoa taloyhtiöstä, asunnossa käytetyistä materiaaleista ja varusteista. Myös lämmitysmuodosta kannattaa mainita. Lisäksi hintatiedot olisi hyvä listata. Tämä helpottaa ostajan ymmärrystä mahdollisista kuluista. Näiden tietojen lisäksi laadukkaat kuvat asunnosta myynti-ilmoituksessa ovat tärkeitä. Myytävä asunto olisi hyvä stailata myyntikuntoon. Stailaamisen voi aloittaa siistimällä asuntoa ja karsimalla ylimääräisiä tavaroita. Neutraali yleisilme asunnossa auttaa ostajaa hahmottamaan asuntoa omana kotinaan. Ensivaikutelmaan kannattaa siis panostaa tapahtui se etänä kuvien välityksellä tai paikan päällä asuntonäytössä.

### **3.1.3 Pankin näkökulma**

Ennen asunnon ostoa asetetaan budjetti, jonka ympärille rakentuu raamit asunnolle ja sen sijainnille. Budjettiin vaikuttavat omat tulot, säästöt ja arvio omasta maksukyvyistä. Pankin myöntämä asuntolainan määrä perustuu pääosin edellä mainittuihin tekijöihin. Lisäksi huomioidaan ostettavan kohteen tuoma lisäarvo. Pankki arvioi lainaneuvottelussa asiakkaan maksukyvyyn, josta edetään pankin ehdottamaan lainatarjoukseen. Lopullinen lainamäärä eli

toisin sanoen budjetti tulee pankista, joka määrittää millaisen ja minkä hintaisen omistusasunnon asunnonostaja voi ostaa saamallaan lainallaan. Pankin myöntämä lainalupaus kertoo sen, minkä hintaista asuntoa asiakkaan on mahdollista ostaa. Lainalupaus on nimensä mukaisesti pankin lupaama laina, joka on sitova lupaus asuntolainasta sen hakijalle. Pankki on siis lainalupausta myöntäessä lupautunut rahoittamaan lainan eli asunnon ostohinnan. (Joutsen, 2021)

Kun oikea asunto on tullut vastaan, joka täyttää omat ostokriteerit, on aika jättää ostotarjous. Ostotarjous on sitova ja sitä rikkoessa voi joutua korvausvastuuseen. Ostotarjous voi olla myös ehdollinen, mikä tarkoittaa, että lisää tarjoukseen ehdon, joka voi olla esimerkiksi lainan saaminen pankista ennen lopullista ostoa tai nykyisen asunnon myymistä ennen asuntokaupan solmimista. Jätettyäsi tarjouksen myyjä joko hyväksyy tai hylkää sen. Myyjä voi vaihtoehtoisesti tehdä vastatarjouksen. Myyjän hyväksyessä tarjouksen hyväksyy hän myös ostotarjouksen ehtoineen. (Huoneistokeskus, n.d.) Lainalupaus takataskussa antaa varmuutta ja on hyödyllinen asuntokaupoilla. Sopivan asunnon löytyessä voit jättää heti asuntotarjouksen, mikäli ostettava kohde vastaa ostokriteereitäsi. Valmiina oleva rahoitus mahdollistaa nopeat kaupat ja antaa ostajalle etulyöntiaseman, sillä ostotarjouksen voi jättää heti. (Sortter, n.d.)

## **4 Selvitys asunnonostajan ostokriteereistä**

Tässä luvussa tullaan käymään läpi, miten selvitystyö on suunniteltu ja mitä menettelyjä on käytetty aineistoa kerätessä. Luvussa edetään selvityksen suunnittelusta sen toteutustapaan ja saadun tiedon havainnointiin. Lopuksi tuloksia tullaan hyödyntämään arvioinnissa, jossa pohditaan työn pätevyyttä ja luotettavuutta etsityn tietoperustan rinnalla. Lisäksi kappaleen lopussa pohditaan mahdollisia jatkoselvitys ehdotuksia.

### **4.1 Haastattelun suunnittelu ja aineistonkeruumenetelmät**

Selvitysprosessi alkoi suunnitteluvaiheella, joka onkin usein ensimmäinen askel selvitystyössä. Suunnitelma alkoi pohdinnoilla ja ideoinnilla siitä, mitä halutaan selvittää,

millä tavalla halutaan kerätä tieto ja miksi halutaan saada selvitystä haluamiimme kysymyksiin.

Aineistonkeruumenetelmänä on käytetty kvalitatiivista menetelmää eli selvitystyö on toteutettu laadullisena tutkimuksena. Laadullisella tutkimuksella halutaan kerätä haastattelun muodossa haastateltavien näkökulmia, mielipiteitä, mielikuvia ja kokemuksia haastattelukysymyksiin. Etsityn tietoperustan lisäksi työssä halutaan syventyä haastateltavien motiiviin, ostokriteereihin ja asenteeseen koskien omistusasunnon hankintaa.

Haastattelun tekeminen on yleinen tapa kerätä tutkimusaineistoa. Haastattelu on vuorovaikutustilanne haastattelijan ja haastateltavan välillä, missä kerätään syvempää tietoa dokumentoitavasta kohteesta kysymysten ja keskustelun avulla. Tämän vuoksi tiedonkeruun toteutustavaksi valikoitui teemahaastattelu kyselylomakkeen sijasta. Teemahaastattelun tavoite on tuottaa tietoa ja aineistoa tutkimuskysymykseen vastaamiseksi. Nimensä mukaisesti teemahaastattelussa tullaan käymään eri teemoja, johon haetaan vastauksia ennalta määritetyillä kysymyksillä. Haastatteluista kerätty tieto on luonteeltaan subjektiivista eli haastateltavan henkilökohtaisen tiedon, kokemusten ja arvojen värittämää. Työn aiheen ja sen ajankohtaisuuden vuoksi tämä selvitystyömenetelmä eli tutkimustyötä varten tehty teemahaastattelu koettiin tiedon selvitystavoista sopivimmaksi. (Hyvärinen ym., n.d.)

## **4.2 Haastattelun toteuttaminen**

Haastattelun toteutus alkoi listaamalla kysymyksiä, joihin halutaan saada vastaus. Haastattelukysymykset on laadittu kategorioittain eri teemoihin, jotka ovat seuraavat; perustaustatiedot haastateltavasta, motiivi asunnon hankintaan, asunnon ostovalintaperusteet, muut ostoon vaikuttavat tekijät ja Tampere asuinpaikkakuntana. Jokainen kategoria sisälsi noin viidestä kymmeneen kysymystä, joilla haluttiin haastateltavan vapaamuotoinen vastaus. Näillä haastattelun pääaiheilla pyritään keräämään tietoa laadittuihin kysymyksiin, jotta opinnäytetyö sisältäisi myös konkreettisia kokemuksia ja mielipiteitä tietoperustan lisäksi.

Haastateltavaksi soveltui henkilö, jonka aikeena on ostaa tai on jo ostanut Tampereen alueelta oman omistusasunnon. Haastateltavien kartoitus lähti työn toteuttajan lähipiiristä, sillä tiedossa oli jo potentiaalisia haastateltavia. Haastateltavan tavoittaminen alkoi yhteydenotolla viestinvälityksellä ja tiedustelemalla hänen kiinnostuksestaan osallistua opinnäytetyötä tukevaan haastatteluun. Haastateltavaksi saatiin viisi henkilöä eri ikäryhmistä. Haastateltavia oli sekä miehiä että naisia.

Haastattelut on toteutettu 22.3.2023-12.4.2023 aikavälillä. Haastattelujen tarkempi ajankohta sovittiin haastateltavan kanssa etukäteen ja toteutettiin haastateltavan valitsemalla tavalla. Haastattelut toteutettiin joko etäyhteyksimahdollisuuksia hyödyntäen videopuhelulla tai kasvotusten. Haastateltavien vastaukset on taltioitu puhelimen nauhuriin sekä kirjoittamalla vastaukset ylös. Vastauksien kirjaaminen työllisti enemmän, mutta koettiin tapauskohtaisesti kannattavammaksi ja haastateltavalle mukavammaksi. Äänitetyt vastaukset on litteroitu eli tutkimuskysymyksistä saadut vastaukset on kirjoitettu tekstimuotoon helpottaakseen saadun tiedon hyödyntämistä työssä. (Keski-Suomen museo, n.d.)

Haastateltavien joukossa oli pariskuntia, joille pyrittiin pitämään haastattelut erikseen. Yksittäin tehdyt haastattelut mahdollistivat sen, että toisen henkilön vastaus ei vaikuttaisi toisen osapuolen vastaukseen. Näin saatiin myös monipuolisempia vastauksia, eikä vastaukset toistaneet itseään vaan kysymyksiin saatiin mahdollisimman henkilökohtainen vastaus jokaiselta yksilöltä.

Haastattelu eteni haastateltavien taustatiedoista motiivien selvittämiseen asunnon ostoa kohtaan, sekä mahdollisten muiden tekijöiden vaikutus omistusasunnon ostomotiiviin. Haastattelussa tullaan selvittämään asuntolainan vaikutus ja asuntonäyttöjen merkitys ostovalintaperusteisiin. Kysymyksien avulla tullaan selvittämään myös muiden tekijöiden, kuten kiinteistövälittäjän ja maailman tilanteen vaikutus asunnon hankintapäätökseen. Kysymykset johtavat lopuksi keskusteluun Tampereen asuntomarkkinatarjonnasta ja yleisesti Tampereesta asuinpaikkakuntana. Jokaista haastateltavaa kohden oli varattu yksi tunti aikaa, mikä koettiin kohtuulliseksi ajaksi huomioiden kysymyksien määrää ja vastauksien kirjaamiseen kuluva aika.

### 4.3 Haastattelun tulokset

Tässä luvussa tullaan esittelemään kerätyn haastatteluaineiston tuloksia. Haastatteluista saadut tulokset on eritelty teemojen mukaan, koska haastattelukysymykset on jaoteltu eri teemoihin. Käsiteltäviä teemoja on viisi, ja teemat tullaan käymään yksi kerrallaan läpi.

Kuva 3. Selvitystyössä käsiteltävät teemat.



#### 4.3.1 Haastateltavien taustatiedot

Haastattelun ensimmäinen teema käsittelee haastateltavan taustatietoja. Taustatietoihin kuului aluksi perustietojen selvittäminen. Perustietoihin kuuluu henkilön ikä, sukupuoli, koulutustausta, työstatus ja tieto onko hän mahdollisesti ensiasunnon ostaja vai ei. Perustiedoista on koottu taulukko, josta on nähtävissä myös haastattelujen ajankohta.

Taulukko 1. Haastateltavien perustiedot.

Haastattelu	Ikä	Sukupuoli	Koulutus	Työstatus	Ensiasunnon ostaja
Haastateltava 1 22.3.2023	28	Mies	Diplomi-insinööri	Työssä käyvä (vakityö)	Kyllä
Haastateltava 2 30.3.2023	25	Mies	Tradenomi	Työssä käyvä (vakityö)	Ei
Haastateltava 3 30.3.2023	24	Nainen	Opiskelija (Kauppatieteiden Maisteri)	Työssä käyvä (vakityö)	Kyllä
Haastateltava 4 11.4.2023	25	Nainen	Opiskelija (Varhaiskasvatuksen opettaja)	Työssä käyvä (ei vakityö)	Kyllä
Haastateltava 5 12.4.2023	26	Mies	Insinööri	Työssä käyvä (vakityö)	Kyllä

Taulukosta on nähtävissä, että ikäjakauma kohdistuu 23–28 vuotiaisiin aikuisiin, joista neljä viidestä käy vakituksessa työssä. Haastattelusta tuli ilmi, että työtilanteella on vaikutusta asunnon ostokykyyn ja mahdollisuuteen harkita asunnon ostoa. Vakituinen työ merkitsi haastateltaville säännöllistä tuloa ja vakaata taloutta. Myös opintojen tilanne vaikutti haastateltavien asunnon hankinta-ajankohtaan. Suurin osa haastateltavista oli jo valmistunut koulusta, kun taas pienellä osalla opinnot olivat vielä kesken.

Taustatietoihin kuului myös selvitys, miten haastateltavat ovat taloudellisesti varautuneet asunnon ostoon. Haastateltavat olivat aloittaneet säästämisen asunnon ostoa varten jollakin säästötavalla. Säästämisen aloitusajankohdassa ja säästötavassa oli eroavaisuuksia. Osan haastateltavan vanhemmat olivat säästäneet rahallista puskuria asunnon hankintaa varten, kun taas haastateltavista osa on työelämään päästyä aloittanut laittamaan säästöön tietyn summan palkasta asunnon ostoa varten. Useammalla haastateltavalla oli omia säästöjä

asunnon ostoa varten pidemmältä ajalta. Oli yleistä, että säästöjä oli kerrytetty vähintään jo kahdesta kolmeen vuotta nimenomaan asunnon ostoa ajatellen. Säästämistä varten useampi haastateltava oli avannut ASP-tilin eli asuntosäästötilin. Säästöjä oli myös kerrytetty sijoitusten ja erilaisten säästötilien avulla.

#### **4.3.2 Asunnon ostomotiivi**

Tässä haastatteluteemassa selvitetään asunnon hankintaan liittyviä motiiveja. Asunnon ostomotiivin selvityksen lisäksi, halutaan tietää millainen vaikutus perhesuhteilla ja lähipiirillä on ostomotiiviin. Selvityksessä pohditaan myös, millainen merkitys tulevaisuudensuunnitelmilla ja tavoitteilla on ostomotiiviin. Tehdyistä selvityksestä voidaan todeta, että suurin motiivi on tarve edetä tulevaisuudensuunnitelmissa. Kaikkien haastateltavien tulevaisuudensuunnitelmiin kuului asuminen omassa omistusasunnossa. Haastateltavat kokivat myös omistusasunnon taloudellisesti kannattavaksi. Vaikka omistusasunto sitouttaa asunnonomistajan asuntoon, antaa se myös samalla enemmän vapautta ja vaikutusvaltaa omasta kodista.

Haastatteluista selvisi myös, että perhetaustoilla on vaikutusta haastateltavan haluun hankkia omistusasunto. Kaikkien haastateltavien vanhemmilla on omistusasunto, jonka huomattiin vaikuttavan haastateltavan asunnon ostomotiiviin. Haastateltavat kertoivat, että vanhempien toiminta on toiminut esimerkkinä sekä kannustavana tekijänä asunnon ostoaikeissa. Vuonna 2021 Suomen asuntoväestöstä 69 % asui omistusasunnoissa. Tästä voimme myös päätellä, että Suomessa on yleistä asua omistusasunnossa. Vuokralla asuminen on toisaalta kuitenkin yleistynyt ja vuokralla asuvien määrä on kasvanut tasaisesti vuodesta 2018 lähtien. (Tilastokeskus. 2022) Työssä tehdyssä selvityksestä voidaan myös todeta, että omistusasunto on suuressa suosiossa ja se koetaan taloudellisesti kannattavampana kuin vuokralla asuminen.

Haastatteluissa nostettiin esille myös muiden tulevaisuudensuunnitelmien vaikutus asunnon ostomotiiviin. Perheen perustaminen oli yksi aiheista, joka kuului tulevaisuudensuunnitelmiin. Tällöin asunnon ostoperusteissa on otettu huomioon erityisesti asunnon sijainti ja neliömäärät. Sijainnilla oli myös iso merkitys työpaikan kannalta.

Sijainnilla viitattiin Tampereeseen. Asunnon osto tietyltä alueelta eli tässä tapauksessa Tampereen alueelta, koettiin työmarkkinamahdollisuuksien kannalta hyvänä paikkakuntana. Vaikka Tampere koettiin työmahdollisuuksien osalta hyvänä, koettiin sen myös vaativan enemmän työtä työnhakijalta saadakseen haluamansa työpaikan.

### **4.3.3 Asunnon ostovalintaperusteet**

Kolmannessa teemassa haluttiin selvittää, mitkä asiat ovat vaikuttaneet haastateltavien ostovalintaperusteisiin. Kuten työssä on aikaisemmin mainittu, pankin myöntämä lainalupaus antaa raamit asunnon ostolle. Saadun lainalupauksen pohjalta aletaan rajaamaan vaihtoehtoja. Pankin myöntämä lainalupaus asettaa tietyt ostovalintaperusteet esimerkiksi sen suhteen, minkä hintaista, millaiselta sijainnilta ja kuinka suurta asuntoa on mahdollista ostaa.

Haastateltavat kokivat, että pankin myöntämällä lainalupauksella on suuri merkitys ja vaikutus ostovalintaperusteisiin. Ilman lainalupausta haastateltavat eivät kykenisi ostamaan omistusasuntoa. Monen mielestä pankkien myöntämissä lainaehdoissa ei ole juurikaan suuria eroja. Muutama haastateltava mainitsi, että ovat saaneet parempia etuuksia sen vuoksi, että he ovat jo kyseisen pankin asiakkaita. Eroavaisuuksia löytyi kuitenkin asiakaspalvelukokemuksessa ja ammattitaidon vakuuttavuudessa.

Pankkien toiminnan lisäksi ostovalintaperusteisiin vaikutti myös kiinteistövälittäjän toiminta. Kiinteistövälittäjä pystyy vaikuttamaan kuluttajan mielikuvaan jo heti asuntoilmoituksesta lähtien. Asuntojen myynti-ilmoitusten sisältö ja laatu olivatkin haastateltaville yksi mielenkiintoa herättävä tekijä. Mielenkiinto asunnosta alkoi haastateltavien mukaan houkuttelevasta myynti-ilmoituksesta, joka vastasi heidän kriteereitensä. Kohteen herätettyä mielenkiintoa, asunnosta annettuja tietoja alettiin tarkastelemaan. Mikäli tiedot herättivät lisää mielenkiintoa myytävää asuntoa kohtaan, seuraava askel olikin asuntonäytön sopiminen kiinteistövälittäjän kanssa. Sen lisäksi että kiinteistövälittäjän kanssa pystyi sopimaan yksityisiä asuntonäyttöjä, avoimia asuntonäyttöjä myös suosittiin. Avoimet asuntonäytöt ovat nimensä mukaisesti avoimia kaikille myynnissä olevasta asunnosta kiinnostuneille. Avoimiin asuntonäyttöihin pääsi kiinteistövälittäjän asettamaan aikaan.

Asuntonäytöille päästyä yksi ostovalintaperusteisiin vaikuttava tekijä oli se, vastasiko myynti-ilmoitus todellisuutta. Kiinteistövälittäjän ammattimaisuus ja yleisvaikutelma antoi asunnolle myös lisäuskottavuutta.

#### **4.3.4 Muut vaikuttavat tekijät**

Mielikuvan vaikutus päätöksiin tai ostokäyttäytymiseen tuli haastatteluissa usein esille. Oli mielikuva positiivinen tai negatiivinen, haastatteluiden pohjalta voidaan todeta, että mielikuvat luovat tietynlaista odotusarvoa. Luomme mielikuvan lähes kaikesta eteemme tulevasta ja ympärillä olevista asioista. (Hannukainen, 2019) Mielikuvat voivat tällöin vahvistaa tunteitamme tai ajatuksiamme asioita kohtaan, joka voi heijastua päätöksentekona tai kannanottona esimerkiksi asunnon ostopäätöksessä. Kuten aikaisemmassa haastatteluteemassa mainittiin, asuntojen myynti-ilmoitusten laadulla ja sisällöllä on merkitystä. Voimme todeta, että nämä ovat osa mielikuvien ja odotusten luomista.

Uutisissa on tullut paljon esille asuntolainojen korkojen nousu, sähkökriisi ja maailmantilanne. Maailmantilanteella viitataan koronapandemiaan ja Ukrainan sotaan. Näihin pinnalla oleviin aiheisiin haluttiin saada haastateltavan näkemys koskien asunnon ostovalintaperusteita ja ostoajankohtaa. Edellä mainitut asiat koettiin pääosin väliaikaisena tilanteena, joista ei koettu suoranaista vaikutusta heidän ostovalintoihinsa tai asunnon oston ajankohtaan. Maailman tilanne on jonkin verran vaikuttanut asuntojen myyntimäärään, mutta tilannetta ei koettu huolestuttavana asunnon oston kannalta. Vastaavasti korkojen nousu ja sähkökriisi on puhututtaneet paljon. Haastateltavat olivat samaa mieltä siitä, että niitä tulisi huomioida enemmän asunnon ostossa. Tämä tarkoitti sitä, että asuntoja vertaillaessa kiinnitettiin enemmän huomiota asunnon lämmitysmuotoon ja muiden kustannuksiin kuten vastikkeeseen.

Lisäksi haluttiin selvittää, onko trendeillä ja sosiaalisella mediallylla vaikutusta asunnon ostajan ostomotiiviin. Haastatteluista kerätystä tiedosta saatiin selville, että sosiaalinen media on toiminut enemmän hyvänä tiedonlähteenä ja inspiroivana alustana. Haastateltavat olivat yhtä mieltä siitä, että trendit ja sosiaalinen media eivät ole vaikuttaneet ostomotiiviin.

Sosiaalisessa mediassa on nähtävissä enemmän inspiroivia julkaisuja, joita voi hyödyntää sisustuksessa ja remonttihankkeissa. Rahasta puhuminen koettiin trendinä, ja monen haastateltavan mielestä rahasta puhutaankin nykyään julkisesti enemmän ja avoimemmin. Tämä on toiminutkin enemmän hyvänä tiedonlähteenä asunnon ostoa harkinneille henkilöille.

#### **4.3.5 Tampere asuinpaikkakuntana**

Viimeisessä teemassa käsiteltiin Tamperetta asuinpaikkakuntana. Aiheella haluttiin selvittää, mitkä tekijät ja asiat vaikuttavat siihen, että haastateltavat kokevat Tampereen kaupunkina, josta he voisivat ostaa asunnon ja toteuttaa tulevaisuudensuunnitelmiaan. Teemaan liittyen oli laadittu muutamia kysymyksiä keskustelun aloittamiseksi, mutta tarkempia kysymyksiä ei laadittu sillä tarkoituksena oli saada henkilön aito ja rehellinen vastaus. Tarkoilla kysymyksillä ei haluttu johdattaa haastateltavaa tai vaikuttaa hänen vastauksiinsa.

Haastattelussa nousi esille monia samoja asioita, mitä tietoperustassakin on havaittu. Henkilöt ovat kokeneet, että Tampere on kaupunkina juuri oikean kokoinen, mistä löytyy kattava palvelutarjonta ja monipuoliset urheilumahdollisuudet. Perheen perustamista suunnitelleet henkilöt kokivat Tampereen kaupunkina, joka tarjoaisi erinomaiset mahdollisuudet lapsen ja nuoren kasvattamiseen. Tällä viitattiin päiväkot-, peruskoulu- ja harrastusmahdollisuuksiin.

Työmahdollisuudet ja julkinen liikenne tulivat esille haastatteluissa. Toimiva julkinen liikenne koettiin ison kaupungin eduksi, joka helpottaa kulkemista muun muassa töihin ja keskustaan. Toimiva julkinen liikenne mahdollistaisi myös sen, että osa haastateltavista pärjäisi yhdellä autolla tai mahdollisesti pystyisi hyödyntämään pelkästään julkista liikennettä.

Tampere koettiin maantieteellisen sijainnin näkökulmasta myös hyvänä, sillä matka pääkaupunkiin oli haastateltavien mukaan lyhyeen matkan päässä. Matka Turkuun, Hämeenlinnaan ja Raumalle mainittiin haastatteluissa. Tampereelta matka edellä mainittuihin kaupunkeihin koettiin käteväksi ja riittävän lyhyenä. Tampereelta onkin haastattelujen perusteella vaivatonta ja helppoa lähteä ympärillä oleviin kaupunkeihin.

#### 4.4 Työn luotettavuustarkastelu

Keskeinen osa tieteellistä tukimusta on työn luotettavuuden ja pätevyyden arvioiminen. Luotettavuutta voidaan mitata validiteetilla. Validiteetilla tarkoitetaan tuloksen pätevyyttä, onko työ tehty perusteellisesti, onko opinnäytetyön selvityksen tulokset ja tuloksista tehdyt päätelmät päteviä. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006)

Ammatillista tietoa hankkiessa on tärkeä arvioida lähteen alkuperää ja sen luotettavuutta. Lähdekriittisyys on osa luotettavuuden tarkastelua, sillä luotettavuutta voidaan parantaa keräämällä tietoa eri lähteistä ja vertaamalla niitä omaan tulkintaan. (Humak University of Applied Sciences, n.d.) Luotettavuustarkastelun kulmakivenä toimii työn riittävä dokumentaatio, jonka avulla pystytään arvioimaan työn tuotosta. Tarkka selostus miten opinnäytetyö etenee, miten se on toteutettu ja mitä havaintoja on syntynyt, lisää työn luotettavuutta. Toisin sanoen laadullisessa tutkimuksessa työn luotettavuutta tarkastelee työn lähtökohta, työn eteneminen ja työn lopputulos. Tutkimustyössä tehtyjä valintoja ja haasteita tulee tarkastella huolellisesti ja dokumentoida todenmukaisesti, sillä niillä on vaikutusta tutkimustyön kulkuun ja lopputulokseen. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka, 2006)

Opinnäytetyön alkuvaiheessa on laadittu tarkka suunnitelma, ja työn validiteettia on pyritty huomioimaan jo alkuprosessissa. Opinnäytetyö on toteutettu päivätöiden ohella, joten opinnäytetyötä varten varattiin reilusti aikaa, ettei työtä toteutettaisi hätäisesti. Tämä minimoi työn sisällön luotettavuuden heikentymistä. Opinnäytetyön etenemistä on kuvattu tarkoin omassa luvussaan. Esimerkiksi haastattelujen luotettavuutta lisää tarkka selostus selvitystyön toteutuksesta. Selvitystyössä on kerrottu milloin ja miten haastattelut on toteutettu, sekä kuinka paljon aikaa haastatteluihin on käytetty. Haastatteluihin oli varattu saman verran aikaa. Tarvittaessa kuitenkin ajankäytössä oli joustovaraa ja haastatteluaikaa voitiin pidentää. Haastattelukysymykset on jaettu eri teemoihin, selkeyttämään kokonaisuutta sekä johdonmukaisuutta. Ennen haastattelua kysymysten toimivuutta testattiin, jotta voitiin varmistaa haastattelukysymysten ymmärrettävyys. Jotta virhearviointia voitiin välttää, opinnäytetyötä varten toteutetut haastattelut pyrittiin pitämään mahdollisimman lähekkäin ja analysoimaan heti. Selvitystyön toteutuksessa sekä

siitä saatuja tietoja on havainnollistettu ja käsitelty eettisiä arvoja huomioiden. Tämä lisää opinnäytetyön luotettavuutta sekä osoittaa vastuullisuutta opinnäytetyöprosessissa. Esimerkiksi haastateltavat on esitelty anonyymisti, tuoden kuitenkin esille selvitystyöhön oleelliset asiat kuten haastattelujen ajankohta, haastateltavan ikä, ammatti ja koulutustausta.

Opinnäytetyön luotettavuutta voi kuitenkin heikentää haastattelijan oma kiinnostus sekä positiivinen asenne aihetta kohtaan. Tämän vuoksi haastattelutilanteessa haastattelija pyrki pidättäytymään kysymyksissään, jottei vaikuttaisi haastattelun tuloksiin omilla mielipiteillään. Tutkimustyön pohjalta ei voida tehdä yleistyksiä, mutta selvityksestä saatuja havaintoja voidaan pitää luotettavina ja hyödyllisenä opinnäytetyön tutkimusongelman kannalta.

#### **4.5 Jatkoselvitysehdotuksia**

Opinnäytetyötä laadittaessa heräsi uusia mielteitä sekä kysymyksiä, jotka voisivat olla hyviä jatkoselvityksen aiheita. Yksi potentiaalinen jatkoselvitysehdotus voisi olla lomakehaastattelun toteuttaminen teemahaastattelun sijaan. Lomakehaastattelu voisi tuottaa suuremman määrän tietoa pidemmältä ajalta, jolloin analysoitava data voisi olla laajempikäsitteisempi. Kohderyhmän laajentaminen olisi tällöin myös mahdollista, sillä lomakehaastattelun kantavuus voisi olla helpommin toteutettavissa. Henkilökohtaista tapaamista haastateltavan kanssa ei tarvitsisi tällöin sopia. Lomakehaastattelun voi toteuttaa verkossa, jossa lomakehaastattelu mahdollisesti tavoittaisi useamman henkilön nopeammin. (Hirsjärvi & Hurme, 2022, Lomakehaastattelu, kappale 4.2.1)

Toinen jatkoselvitysehdotus voisi liittyä asuntosijoittamiseen. Tämä voisi olla mielenkiintoinen näkökulma, sillä asuntosijoituksessa on oletettavasti erilainen lähestymistapa asunnon ostoon. Asuntosijoittamisessa voisi ilmetä erilaisia ostomotiiveja, sillä sijoitusasunto vuokrataan yleensä eteenpäin ja sillä halutaan kerryttää vuokratuloa. Myös ostoprosessi sijoitusasunnon hankintaan on mahdollisesti erilainen ja ostoperusteet olisivat todennäköisesti erilaiset. (Asuntosalkunrakentaja, n.d.) Mikäli kyseinen

jatkoselvitysehdotus toteutettaisiin, mahdollistaisi se uuden ostoprosessin ja ostoperusteiden havainnollistamisen eri tulokulmasta.

## 5 Yhteenveto

Opinnäytetyö koostui kerätystä tietoperustasta ja empiirisestä osuudesta. Tietoperustassa käytiin tarkemmin läpi ostovalintaperusteita, kuten millainen Tampere on asuinpaikkakuntana sekä miten asuntokauppa on kehittynyt Tampereella. Lisäksi käsiteltiin inflaatiota ja ostovoimaa. Tietoperustassa käsiteltiin myös ostoprosessin vaiheita asunnonostajan, -myyjän ja pankin näkökulmasta. Opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimusmenettelynä, jonka aineistokeruumenetelmäksi valikoitui teemahaastattelu. Työn toteuttamiseen valikoitunut tutkimustapa oli oikea valinta, koska sillä saatiin syvällisempää ymmärrystä selvitetävästä aiheesta. Lisäksi totetustapa mahdollisti vapaamuotoisen keskustelun.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitkä ovat asunnonostajan ostovalintaperusteita Tampereen alueelle. Suunnitelmana oli selvittää, mitkä ovat motivoivia tekijöitä asunnon ostossa, kuinka hyvin haastateltavat ovat perehtyneet asunnon hankinnan eri vaiheisiin eli ostoprosessiin sekä mitkä ovat heidän ostovalintaperusteensa. Tietoperustan lisäksi teemahaastattelulla haluttiin selvittää, kuinka asuntolainan koron nousu, sähkökriisi ja Ukrainan sota vaikuttavat asunnonostajan ostovoimaan ja ostoperusteisiin. Lisäksi kiinteistövälittäjän ja pankin toiminnan vaikutusta ostoprosessiin selvitettiin. Tampereen vetovoimaisuutta asuinpaikkakuntana haluttiin myös selvittää, joten teemahaastattelulla haluttiin saada ymmärrystä siitä, mitkä asiat ja tekijät ovat saaneet asunnonostajat valitsemaan Tampereen ostoalueeseen.

Omistusasunnon hankinta koettiin teemahaastattelun pohjalta taloudellisesti kannattavana, minkä vuoksi haastateltavilla oli positiivinen asenne asiaa kohtaan. Selvitystyössä ilmeni, että omistusasunnon ostomotiivina on lähtökohtaisesti tarve suuremmasta asunnosta ja mukautumisesta elämän käännekohtiin, kuten uuden työpaikan saamiseen tai perheenisäykseen.

Selvitystyön perusteella voidaan todeta, että haastateltavien ostovalitaperusteisiin on vaikuttanut pankin myöntämä asuntolaina, sillä pankin myöntämä laina mahdollistaa asunnonoston. Pankin kanssa lainamäärästä neuvottelemine on oleellinen osa ostoprosessia, sillä se asettaa raamit asunnon ostolle. Kun harkitaan asunnon ostoa ja ostajalla ei ole tarpeeksi pääomaa eli rahaa asunnon hankintaan, tällöin haetaan asuntolainaa. Riippuen omasta taloudellisesta tilanteesta, pankki voi myöntää sinulle tietyn määrän lainaa. Lainan suuruuteen vaikuttaa myös ostettavan kohteen arvo. Tietoperusta tukee haastattelussa todettuja ilmiöitä, kuten asuntolainan koron nousemista ja sen vaikutusta asunnonostajan ostovoimaan. Haastattelusta ilmenee, että haastateltavat ovat hyvin tietoisia asuntolainan koron noususta ja ovat näin ollen ennakoineet säästämällä tulevia menoja varten. Tietoperustan pohjalta voidaan todeta myös, että koron maksulta ei voida välttyä ja se kuuluu osana lainaa. Koronnousu saattaa heikentää kuluttajien ostovoimaa, mutta ei ole vaikuttanut asuntolainan hankintamäärään suuresti. Ihmiset siis uskaltavat hakea edelleen lainaa.

Pankin toiminnan lisäksi kiinteistövälittäjällä oli merkittävä rooli asunnonostajan ostoprosessissa. Myynti-ilmoitus on tärkeä vaihe ostoprosessissa, sillä se herättää asunnonostajan mielenkiinnon ja saa ostajan asuntonäyttöihin. Myynti-ilmoituksen tekee asunnonmyyjä eli kiinteistövälittäjä. Kiinteistövälittäjä toimii välikätenä asunnonostajan sekä -omistajan välissä. Kiinteistövälittäjän rooli todettiin selvitystyön tuloksien perusteella tärkeäksi osaksi ostovalintaperusteita, sillä kiinteistövälittäjän ammattitaito ja osaaminen tuo lisäarvoa ja vahvistaa jopa asunnonostajan päätöstä asunnonostosta.

Selvitystyön pohjalta voidaan todeta, että haastateltavien mielestä Tampere koettiin elinvoimaisena kaupunkina, joka on osa kaupungin vetovoimaisuutta. Oleellisimmiksi tekijöiksi nousivat Tampereen palvelutarjonta, työ- sekä koulutusmahdollisuudet ja liikenneyhteydet lähikaupunkeihin. Selvitystyön perusteella ei voida kuitenkaan tehdä yleistyksiä, sillä selvitystyössä saatiin haastateltavien henkilökohtaisia mielipiteitä ja ajatuksia. Työ tulisi toteuttaa suuremmalle kohderyhmälle, ja vertailukohteena pitäisi olla useampi eri kaupunki, jotta kaupunkien välisiä eroja tulisi myös vertailtua tarkemmin.

Tietoperustan ja sitä tukevan selvitystyön ansiosta saatiin selville, mitkä asiat vaikuttavat ostoprosessiin ja miten asunnonostaja kokee niiden vaikutuksen omaan ostoperusteisiinsa. Ostovoimaa heikentää inflaatio, joka näkyy kustannuksien nousussa kuten sähkön hinnan kasvussa. Ostovoimaa heikentää myös asuntolainojen koron nousu. Selvitystyöstä saatiin selville kuitenkin asunnonostajien syvällinen perehtyminen asiaan ja omatoimisuus ennakkoinnin suhteen omassa taloudessaan.

Opinnäytetyön tuloksia voidaan pitää luotettavina, koska työn luotettavuuteen panostettiin jo työn suunnitteluvaiheessa. Opinnäytetyö suunniteltiin tarkoin jo työn alusta alkaen ja työhön oli varattu riittävästi aikaa. Työn aikataulu eli hiukan työn edetessä, jolloin työhön käytettiin suunniteltua enemmän aikaa. Tämä näkyi kuitenkin positiivisena asiana. Työn luotettavuuden kannalta työtä ei haluttu saada valmiiksi kiirehtien. Opinnäytetyötä varten on laadittu kattava, luotettava ja selkeä kokonaisuus, jossa on hyödynnetty työelämässä tarvittavia taitoja. Työn toteutuksen kannalta tärkeitä tekijöitä olivat esimerkiksi aikatauluttaminen, huolellisuus, työn tuloksien analysoiminen sekä lähdekriittisyys. Opinnäytetyön toteutus on lisännyt lähdekriittisyyttä sekä taitoa luoda yhtenäinen sekä selkeä sisältö hyödyntäen tietoperustaa ja toteutettuja selvitystyön tuloksia. Selvitystyö lisäsi työn luotettavuutta ja mahdollisti monipuolisen oppimisympäristön.

## Lähteet

Alasuutari, P. (2011). *Laadullinen tutkimus 2.0*. Tampere: Vastapaino.

Corona, K. (16.5.2023). *Everything You Need to Know About the Purchasing Process*.

<https://www.pipefy.com/blog/purchasing-process/>

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike. (18.10.2022). *Kyselytutkimus: Suurin osa suomalaisnuorista haaveilee edelleen omistusasunnosta*.

<https://www.sttinfo.fi/tiedote/kyselytutkimus-suurin-osa-suomalaisnuorista-haaveilee-edelleen-omistusasunnosta?publisherId=65472256&releaseId=69954557>

Ellilä, T. (21.8.2022). *Asuntojen hintoihin tulossa käänneTampereella ensi vuonna - "Mansen magia kestää, ja se on koko Suomelle arvokasta"*. Tampere: Aamulehti.

<https://www.aamulehti.fi/talous/art-2000009017490.html>

Erkkilä, J. (21.10.2022). *Täällä ovat parhaat A-luokan asuinalueet Suomessa*.

<https://www.salkunrakentaja.fi/2022/10/a-luokan-asuinalueet/>

Etuovi. (n.d.). *Asuinalueena Tampere*. Haettu 7.10.2022 osoitteesta

<https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/tampere/asuinalue>

Fortum. (04.10.2022). *Mitä jokaisen suomalaisen tulisi tietää sähkökriisistä*.

<https://yhdedssa.fortum.fi/mita-jokaisen-suomalaisen-tulisi-tietaa-sahkokriisista>

Hanki, J. (3.6.2015). *Ostoprosessin viisi vaihetta*. Advance B2B.

<https://www.advanceb2b.com/fi/blog/ostoprosessin-viisi-vaihetta>

Hannukainen, T. (27.3.2019). *Mielikuvien voima – pistesija ei riitä menestykseen*. Adeptus.

<https://www.adeptus.fi/myyntiestteet/mielikuvien-voima>

Hirvisjärvi, S. & Hurme, H. (2022). *Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja*

*käytäntö*. Gaudeamus Oy. <https://www.ellibslibrary.com/fi/hamk/9789523458123>

Humak University of Applied Sciences. (n.d.). *Tiedonhankinnan opas: Tiedon arviointi*. Haettu 11.3.2023 osoitteesta <https://humak.libguides.com/tiedonhankinnanopas/tiedonarviointi>

Huoneistokeskus. (n.d.). *Näin asunnon osto etenee*. Haettu 15.2.2023 osoitteesta <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/nain-asunnon-osto-etenee-0>

Hyvärinen, M., Suoninen, E., Vuori, J. (n.d.) *Haastattelut*. Tietoarkisto. Haettu 17.3.2023 osoitteesta <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/laadullisen-tutkimuksen-aineistot/haastattelut/>

Indeed. (25.6.2022). *Purchasing Process: Definition and Steps*. Career Guide. <https://www.indeed.com/career-advice/career-development/purchase-process>

InfoFinland. (21.4.2023). *Asuminen Suomessa*. <https://www.infofinland.fi/fi/housing/housing-in-finland>

Joutsen, J. (27.11.2020). *Mitä tarkoittaa asuntolainan lainalupaus?* <https://www.vertaansin.fi/blog/lainalupaus>

Kiinteistölehti. (30.3.2022). *OP: Ukrainan sota näkyy notkahduksena asuntokaupassa ja haetuissa lainoissa*. <https://www.kiinteistolehti.fi/op-ukrainan-sota-nakyy-notkahduksena-asuntokaupassa-ja-haetuissa-lainoissa>

Kiinteistölehti. (4.3.2022). *Ukrainan sodan vaikutukset asuntomarkkinaan ovat kahdensuuntaisia*. <https://www.kiinteistolehti.fi/ukrainan-sodan-vaikutukset-asuntomarkkinaan-ovat-kahdensuuntaisia>

Kiinteistömaailma. (n.d.). *Asunnon osto: ostajan tietopaketti*. <https://www.kiinteistomaailma.fi/asunnon-ostajan-tietopaketti>

Kiinteistömaailma. (n.d.). *Asuntojen hinnat Tampere ja kauppojen määrät*. Haettu 11.3.2023 osoitteesta <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Tampere>

Kortela, T. (9.3.2021). *Miksi korot nousevat?* OP Media. <https://www.op-media.fi/puheenvuorot/miksi-korot-nousevat/>

Kuluttajaliitto. (n.d.). *Kuluttajan ostovoima ja kansantalous*. Haettu 17.3.2023 osoitteesta <https://www.kuluttajaliitto.fi/materiaalit/kuluttajan-ostovoima-ja-kansantalous/>

Laitinen, J. (14.9.2022). *OP ennustaa synkkiä aikoja asuntomarkkinoille: Ensi vuona asuntojen hinnat putoavat 1-3 prosenttia*. Helsinki: Helsingin Sanomat. <https://www.hs.fi/talous/art-2000009068457.html>

Luonnonvarakeskus. (25.5.2021). *Ruokapalveluala kärsinyt koronasta ja vähittäiskauppa hyötynyt – elintarvikevienti jatkaa kasvuaan*. <https://www.luke.fi/fi/uutiset/ruokapalveluala-karsinyt-koronasta-ja-vahittaiskauppa-hyotynyt-elintarvikevienti-jatkaa-kasvuaan>

MTV uutiset. (30.06.2022). *Näin korkojen nousun ennustetaan iskevän heinäkuussa - "Sadan tonnin lainassa se tekee jo tuhat euroa vuodessa"*. <https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/nain-korkojen-nousun-ennustetaan-iskevan-heinakuussa-sadan-tonnin-lainassa-se-tekee-jo-tuhat-euroa-vuodessa/8460270>

Mäkinen, P. (29.7.2021). *Tampereen asuntomarkkinat käyvät kuumana, mutta ei liian. Kaupoissa tinkivara pienentynyt, rivitalokohteissa hämmentävän lyhyt myyntiaika*. Tamperelainen. [tps://www.tamperelainen.fi/paikalliset/4239479](https://www.tamperelainen.fi/paikalliset/4239479)

Nordea. (n.d.). *Inflaatio – mitä tarkoittaa inflaatio ja mistä se johtuu*. Haettu 7.4.2023 osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/sijoituskoulu/inflaatio.html>

Oikotie. (28.10.2021). *5 Hyvää syytä käyttää välittäjä asunnon myynnissä*. <https://asunnot.oikotie.fi/artikkelit/asunto/myyminen/5-hyvaa-syyta-kayttaa-valittajaa-asunnon-myyynnissa/>

Oikotie. (n.d.). *Asunnon myyntiopus - myy kotisi hetkessä*. Haettu 11.4.2023 osoitteesta <https://asunnot.oikotie.fi/artikkelit/asunto/myyminen/asunnon-myyntiopus-myy-kotisi-hetkessa/>

Rasi, M. (27.10.2021). *Tässä ovat Helsingin, Espoon, Vantaan, Oulun, Tampereen ja Turun haetuimmat asuinalueet - omistusasuntoaetsivien suosiossa yllättävä nousija*. Iltä-Sanomat. <https://www.is.fi/asuminen/art-2000008362630.html>

Santander. (14.02.2022). *What is the Euribor and why should we be interested?* <https://www.santander.com/en/stories/what-is-the-euribor-and-why-should-we-be-interested>

Schroderus, T. (19.5.2023). *Mitä tarkoittaa lainan marginaali?* Zmarta. <https://www.zmarta.fi/vinkit-ohjeet/vakuudettomat-lainat/lainan-marginaali>

Sortter. (2022). *Mitä eroa on lainatarjouksella ja lainalupauksella?* Haettu 13.5.2023 osoitteesta <https://sortter.fi/blogi/artikkeli/mita-eroa-on-lainatarjouksella-ja-lainalupauksella/>

Suomen Pankki. (4.5.2021). *Asuntomarkkinoiden riskit kasvavat koronakriisin varjossa*. <https://www.eurojalous.fi/fi/2021/1/asuntomarkkinoiden-riskit-kaasvat-koronakriisin-varjossa/>

Suomen Pankki. (11.3.2022). *Sota Ukrainassa heikentää Suomen talouskasvua ja nopeuttaa inflaatiota*. <https://www.eurojalous.fi/fi/2022/artikkelit/sota-ukrainassa-heikentaa-suomen-talouskasvua-ja-nopeuttaa-inflaatiota/>

Suomen Pankki. (n.d.). *Hintavakaus*. Haettu 17.3.2023 osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahopolitiikka/hintavakaus/>

Suomen Pankki. (2023). *Euriborkorot päivittäin*. Haettu 2.3.2023 osoitteesta [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_pv\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/)

Tilastokeskus. (26.10.2022). *Yli puolitoista miljoonaa asuu vuokralla.*

<https://www.stat.fi/julkaisu/cktcn27io352g0b62f6u4sky0>

Toivanen-Visti, O. (15.3.2019). *Ihmiset hakeutuvat kaupunkeihin kaikkialla maailmassa, koska vauraus ja kaupunki kulkevat yhdessä.* Helsinki: MustRead.

<https://www.mustread.fi/artikkelit/ihmiset-hakeutuvat-kaupunkeihin-kaikkialla-maailmassa-koska-vaurastuminen-ja-kaupunki-kulkevat-yhdessa/>

Virtanen, S. (2016). *Kuluttajan ostokäyttäytymiseen vaikuttavat tekijät ja pakonomainen ostokäyttäytyminen.* [opinnäytetyö, Turun ammattikorkeakoulu]. Haettu 15.2.2023

osoitteesta <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201602112130>

Yle uutiset. (2.3.2021). *Alle30-vuotiaat haluaisivat omistusasunnon, mutta rahaa ei ole tarpeeksi vielä vuosiin - nämä viisi ilmiötä määrittävät nyt nuorten asumista.*

<https://yle.fi/a/3-11814861>

## Liite 1. Teemahaastattelun kysymykset

### 1. Haastateltavan taustatiedot

- Ikä, sukupuoli, koulutus, työstatus, onko ensiasunnon ostaja vai ei?
- Millainen elämäntilanne sinulla on asunnon oston kannalta?
  - Mikäli käyt töissä, vaikuttaako työtilanne asunnon ostoosi?
  - Vaikuttaako opinnot asunnon oston ajankohtaan?
  - Vaikuttaako säännölliset tai vaihtelevat tulot?
- Miten olet säästänyt asunnon ostoa varten?
  - Kauanko olet säästänyt asunnon ostoa varten?

### 2. Asunnon ostomotiivi

- Miksi haluat ostaa omistusasunnon? Millainen tarve sinulla on asunnolle?
- Vaikuttaako perhetaustat motiiviisi?
- Vaikuttaako tulevaisuudensuunnitelmat jotenkin asunnon hankintaan?

### 3. Asunnon ostovalintaperusteet

- Mistä lähdit liikkeelle?
- Millaista asuntoa etsit?
  - Onko kyseistä asuntoa paljon tarjolla?
- Kilpailutitko lainoja?
  - Mitkä olivat vaikuttavia tekijöitä lainapäätöksen valinnassa?
  - Eroaako pankkien tarjoamat asuntolainat paljon toisistaan?
- Mihin kiinnitit ensimmäisenä huomiota myynti-ilmoituksessa?
  - Millaiset myynti-ilmoitukset eivät ole mielenkiintoisia?
- Millä tavalla välittäjä vaikutti asuntonäyttöön tai mielikuvaan asunnosta?
- Mitä se vaati teiltä, että pääsitte asuntonäyttöön?
- Mitä ajatuksia herää yleensä asuntonäytön aikana, mihin kiinnität huomiota?
  - Voiko kiinteistövälittäjä vaikuttaa ostopäätökseen?

- Mitä kanavaa käytät asuntoilmoituksen etsimiseen?

#### **4. Muut vaikuttavat tekijät**

- Millaiset odotukset sinulla on yleensä, kun menet asunonäyttöihin?
- Vaikuttaako mahdolliset trendit tai sosiaalinen media ostotarpeeseesi?
- Oletko seurannut uutisia koskien asuntomarkkinoita, koron nousua tai yleisesti seurannut aktiivisesti asuntomarkkinan tilannetta?
  - Huolestuttaako asia sinua?

#### **5. Tampere asuinpaikkakuntana**

- Voit kertoa vapaasti mielipiteesi Tampereesta
  - Onko jotain mistä pidät erityisesti?
  - Otatko jotain erityisesti huomioon miettiessäsi asunnon sijaintia?