

samk



Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Satakunta University of Applied Sciences

TIINA SUOMINEN

# **Varainsiirtoverotuksen lakimuutokset 1.1.2024 alkaen ja niiden vaikutus asuntomarkkinoihin Porissa**

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA  
2024

## TIIVISTELMÄ

Suominen, Tiina: Varainsiirtoverotuksen lakimuutokset 1.1.2024 alkaen ja niiden vaikutus asuntomarkkinoihin Porissa

Opinnäytetyö, AMK

Liiketalous

Huhtikuu 2024

Sivumäärä: 51

Suomessa tehtiin varainsiirtoverolakiin nopealla aikataululla muutoksia loppuvuoden 2023 aikana. Lakimuutosten myötä ensiasunnon ostajien varainsiirtoveron verovapaus poistettiin 1.1.2024 alkaen. Muutoksia tuli myös varainsiirtoveron verokantoihin ja alentuneita verokantoja sovellettiin takautuvasti hallituksen esityksen antamispäivästä 12.10.2023 alkaen.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää Porissa toimivien kiinteistönvälittäjien omiin kokemuksiin ja mielipiteisiin pohjautuen, onko varainsiirtoveron lakimuutoksilla ollut vaikutuksia asuntomarkkinoihin Porissa. Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsiteltiin varainsiirtoverotusta yleisesti sekä kerrottiin kyseessä olevista varainsiirtoverotuksen lakimuutoksista. Työn teoriassa käytiin myös läpi kritiikkiä mitä varainsiirtoverotus on saanut osakseen, sekä asuntokaupan nykytilannetta Suomessa ja Porissa.

Aineisto aiheen tutkimiseksi saatiin lähettämällä keväällä 2024 kyselylomake Porissa toimiville kiinteistönvälittäjille. Kyselyssä vastattiin suljettuihin kysymyksiin ja mahdollisuus oli myös halutessaan avata vastauksiaan sanallisesti avoimissa vastauskentissä. Kyselyn painopisteenä oli selvittää, saiko tieto ensiasunnon verovapauden poistumisesta liikkeelle ensiasunnon ostajia Porissa loppuvuonna 2023. Toiseksi haluttiin saada selville, onko varainsiirtoveron verokantojen alentumisella ollut vaikutusta asuntokauppaan Porissa ja kokevatko kiinteistönvälittäjät, että verokantojen alentaminen edesauttaa ihmisten muuttamista itselleen optimaalisempaan asuntoon.

Tutkimuksen tulosten perusteella oli havaittavissa, että erityisesti ensiasunnon ostajien kohdalla lakimuutokset saivat Porissa ostajat lähtemään liikkeelle, jotta he ehtivät vielä hyötymään veroedusta. Toisaalta varainsiirtoveron verokantojen alentumisella ei nähty olevan vaikutusta Porin asuntomarkkinoihin ja sen ei myöskään nähty vaikuttavan siihen, että ihmiset muuttaisivat itselleen sopivimpiin asuntoihin. Avoimista vastauksista kävi ilmi, että moni kiinteistönvälittäjä koki Porin hintatason olevan sellainen, ettei varainsiirtoveron suuruudella nähty olevan vaikutuksia asuntojen hankintaan.

Avainsanat: varainsiirtovero, verohallinto, varainsiirtoverolaki, asuntomarkkinat

## ABSTRACT

Suominen, Tiina: Changes in transfer tax legislation from 1.1.2024 and their impact on the housing market in Pori

Bachelor's thesis

Business Administration

April 2024

Number of pages: 51

In Finland, changes to the Transfer Tax Act were rapidly made during the end of 2023. As a result of the changes, the tax exemption from the transfer tax for first-time homebuyers was removed starting from January 1, 2024. Changes also affected the transfer tax rates and the reduced rates were applied retroactively from the date of adoption of the government proposal on 12 October 2023.

The purpose of this thesis was to investigate, based on the personal experiences and opinions of real estate agents, whether the changes in transfer tax legislation have had an impact on the housing market in Pori. The theoretical part of the thesis dealt with transfer taxation in general and the new changes in transfer tax legislation. The thesis also discussed criticism that transfer taxation has received, as well as the current situation on the housing market in Finland and Pori.

The data for the survey was obtained by sending a questionnaire to real estate agents operating in Pori in the spring of 2024. The questionnaire contained closed questions and there was also an option to open their answers verbally in the open response fields if they wished. The primary focus of the survey was to find out whether first-time homebuyers in Pori entered the housing market in late 2023 when they learned that the tax benefit would be removed. Secondly, the survey wanted to find out whether the reduction in transfer tax rates has had an impact on the housing market in Pori, and whether real estate agents believed that the reduction of the tax rates will help people to move to a more optimal housing for themselves.

The results of the survey showed that first-time homebuyers in Pori took action to take advantage of the tax benefit. On the other hand, the reduction in transfer tax was not seen to have an impact on the housing market in Pori. Furthermore, it was not believed to influence people's decisions to move to more suitable housing options. The open responses showed that many real estate agents felt that the price level in Pori was so favorable that the level of the transfer tax was not seen as having an impact on housing transactions.

Keywords: transfer tax, tax administration, Transfer Tax Act, housing market

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	5
2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITE JA TEOREETTINEN VIITEKEHYS.....	7
2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoite .....	7
2.2 Aiheen rajaus ja tutkimusongelmat.....	8
2.3 Teoreettinen viitekehys.....	9
3 VARAINSIIRTOVEROTUS .....	11
3.1 Varainsiirtoverosta yleisesti .....	11
3.2 Varainsiirtoverotus kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kaupassa .....	13
3.2.1 Kiinteistöt ja rakennukset.....	14
3.2.2 Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet .....	15
3.3 Varainsiirtoverotukseen kohdistuva kritiikki .....	16
4 VARAINSIIRTOVEROTUKSEN LAKIMUUTOKSET 1.1.2024 ALKAEN ...	18
4.1 Varainsiirtoverotuksen uudet lakimuutokset .....	18
4.2 Ensiasunnon verovapauden poistuminen.....	19
4.3 Varainsiirtoveron verokantojen alentuminen.....	20
5 ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNE .....	21
5.1 Suomen asuntomarkkinat ja tulevaisuudennäkymät .....	21
5.2 Porin asuntomarkkinat.....	24
6 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN .....	25
6.1 Tutkimusmenetelmät .....	25
6.2 Aineistonkeruumenetelmät .....	28
6.3 Tutkimuksen luotettavuus.....	30
7 TUTKIMUSTULOKSET .....	32
7.1 Aineiston analysointi.....	32
7.2 Kyselyn tulokset .....	33
8 POHDINTA .....	41
LÄHTEET .....	45
LIITE 1: KYSELYLOMAKKEEN SAATE .....	48
LIITE 2: KYSELYLOMAKE .....	50

## 1 JOHDANTO

Varainsiirtoverotukseen tehtiin Suomessa nopealla aikataululla lakimuutoksia vuoden 2023 aikana. Lakimuutosten myötä ensiasunnon ostajien verovapaus poistui 1.1.2024 alkaen. Kansalaisten tietoon lakimuutokset tulivat lokakuussa 2023, joten ensiasunnon ostajille saattoi tulla hyvinkin kiire, mikäli oli aikeissa lähitulevaisuudessa ensiasunnon hankkia ja päästä hyötymään veroedusta. Muutoksia tuli myös varainsiirtoveron verokantoihin. Laki varainsiirtoveroprosenttien laskusta tuli voimaan vuodenvaihteessa, mutta veroprosentteja sovellettiin takautuvasti hallituksen esityksen antamispäivästä 12.10.2023 alkaen.

Opinnäytetyötä aloittaessani työskentelin itse Verohallinnolla. Kyseinen verolaji ei varsinaisesti kuulunut työnkuvaani, mutta varainsiirtoverotus on kuitenkin ollut itseäni kiinnostava aihe; se on ajankohtainen, se koskettaa useimpia suomalaisia jossakin elämänvaiheessa ja se on myös saanut paljon kritiikkiä osakseen. Kun tieto uusista lakimuutoksista julkistettiin syksyllä 2023, heräsi ajatus opinnäytetyön rakentumisesta aiheen ympärille. Varainsiirtovero on myös vero, mikä on ennen uusia lakimuutoksia mahdollistanut jonkinlaista verosuunnittelua, kun käytetään hyödyksi asunnon omistussuhteita. Ensiasunnon ostajan verovapaus on nimittäin säilynyt, ellei ole omistanut yli 50 prosenttia asunnostaan. Tämän vuoksi asuntoja on hankittu esimerkiksi omistussuhteilla 49 prosenttia/51 prosenttia. Toisen puolison ensiasunnon verovapautta on voitu säästää seuraavan, mahdollisesti suuremman ja kalliimman, asunnon ostoa varten. Nyt uusien lakimuutosten myötä tämä järjestely ei ole enää kannattavaa, ainakaan varainsiirtoveron verosuunnittelun näkökulmasta.

Opinnäytetyön punaisena lankana oli selvittää, onko näillä uusilla varainsiirtoveron lakimuutoksilla ollut vaikutuksia asuntokauppoihin Porissa. Opinnäytetyöhön haluttiin tehokas rajaus ja se onnistui osaltaan sillä, että keskityttiin vain Porin asuntomarkkinoihin, sekä sillä että tutkimuksessa selvitetään ainoastaan

varainsiirtoveron lakimuutosten vaikutusta tilanteeseen. Selvää on, että yksinään varainsiirtoverotus ei muutoksia aiheuta, vaan taustalla on aina suurempi kokonaisuus. Tutkimusaineisto kerättiin Porissa toimivilta kiinteistönvälittäjiltä. Heille lähetetyn kyselyn aineiston analysoimisella pyrittiin selvittämään ovatko ensiasunnonostajat tämän ansiosta lähteneet vilkkaammin liikkeelle vuoden 2023 lopussa, jotta ehtisivät vielä hyödyntämään veroedun. Toisaalta haluttiin selvittää, onko varainsiirtoveroprosenttien lasku tuonut kaivattua piristystä asuntokauppaan. Kyselyssä annettiin myös kiinteistönvälittäjille mahdollisuus vapaasti kommentoida aihetta.

Opinnäytetyön alussa kerrotaan tutkimuksen tarkoituksesta ja tavoitteista, sekä teoreettinen viitekehys avaa kuvion ja tekstin avulla opinnäytetyön keskeiset käsitteet ja niiden väliset suhteet. Teoriapohja käsittelee varainsiirtoverotusta yleisesti ja sen lisäksi kerrotaan varainsiirtoverosta yksityiskohtaisemmin kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kohdalla. Opinnäytetyössä avataan myös asuntomarkkinoiden haastavaa nykytilannetta Suomessa ja Porissa ja siihen johtaneita syitä. Oma lukunsa on kyseessä olevat lakimuutokset ja opinnäytetyössä selvitetään myös kritiikkiä mitä kyseinen verolaji on saanut osakseen. Teoriaosuuden jälkeen käsitellään tutkimuksen toteutusta; tutkimusmenetelmän valinnasta aineistonkeruumenetelmiin. Tämän jälkeen analysoidaan kyselystä saatu aineisto ja tehdään näistä yhteenveto.

Opinnäytetyössä korostuu aiheen ajankohtaisuus. Uskon, että työstäni hyötyvät henkilöt, jotka ovat kiinnostuneita Porin tilanteesta kokonaisvaltaisesti. Toisaalta hyötyä on myös heille, joita varainsiirtoveron vaikutukset kiinnostavat ja onko tällaisilla ratkaisuilla ollut toivottua piristävää vaikutusta asuntokauppaan. Aikataulullisesti aloitin opinnäytetyöni tekemisen helmikuussa 2024 ja sen tutkimuksellinen osuus on suoritettu maaliskuu-huhtikuun aikana saman vuonna. Lakimuutokset olivat juuri hetki sitten tulleet voimaan, kiinteistönvälittäjillä oli ajantasainen kokemus lakimuutosten tulosta konkreettisesti osaksi asuntokauppaa, ja aihe on varmasti puhututtanut monissa eri tilanteissa ja kohderyhmissä.

## 2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITE JA TEOREETTINEN VIITEKEHYS

### 2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoite

Opinnäytetyön tarkoituksena on saada kerättyä kiinteistönvälittäjien mielipiteisiin ja kokemuksiin pohjautuen kuva asuntomarkkinoiden tilanteesta Porissa ja onko nimenomaan varainsiirtoveron lakimuutoksilla ollut mahdollisesti vaikutuksia tilanteeseen loppuvuonna 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana. Opinnäytetyössä tullaan lähettämään sähköisesti kysely porilaisille kiinteistönvälittäjille, missä toivotaan heidän vastaavan sekä suljettuihin, että avoimiin kysymyksiin oman kokemuksensa mukaisesti. Tutkimuksessa keskitytään vain varainsiirtoverolain tuomiin mahdollisiin muutoksiin ja kysely pyritään pitämään melko ytimekkäänä, jotta siihen vastaaminen olisi tarpeeksi vaivatonta ja helppoa ja saataisiin riittävän laaja aineisto analysoitavaksi.

Varainsiirtoverolain lakimuutokset ovat merkittävä muutos ja erityisesti asuntokaupan kohdalla varainsiirtoverotus on herättänyt paljon keskustelua. Lakimuutosten vaikutusten uskon kiinnostavan monia yleisestikin taloudesta kiinnostuneita ihmisiä, jotka mahdollisesti seuraavat esimerkiksi harrastus- tai sijoitusmielessä asuntomarkkinoiden kehitystä. Tällaisten henkilöiden uskon myös hyötyvän opinnäytetyöni tuomista tuloksista. Opinnäytetyöni tavoitteena onkin tuottaa kiinteistönvälittäjien käsityksiin perustuvaa tutkimustietoa siitä, onko varainsiirtoverotuksen lakimuutokset tuoneet muutoksia asuntokauppaan Porissa ja saiko ensiasunnon ostajien verovapauden poistuminen monet kiirehtimään ostoaikeissaan. Konkreettisena lopputuloksena opinnäytetyöstäni saadaan ajankohtainen katsaus Porin asuntomarkkinoiden tilanteeseen erityisesti siitä näkökulmasta, miten tällaiset varainsiirtoverolakiin tehtävät lakimuutokset vaikuttavat asunnonostajien käyttäytymiseen.

Porissa on viime vuosina uutisoitu varsinkin kerrostaloasuntojen liikatarjonasta ja siitä, kuinka tästä syystä asuntoja on paljon tyhjillään. Myös asuntojen myyntiajat saattavat venyä varsin pitkiksi. Varainsiirtoverotuksen uusien lakimuutosten odotetaan yleisesti Suomessa piristävän asuntokauppaa ja

varainsiirtoveron laskun parantavan kannusteita muuttaa itselle optimaalisempaan asuntoon. Opinnäytetyöni on ennen kaikkea ajankohtainen ja asumiseen liittyvät aiheet koskettavat jokseenkin meistä jokaista. Uskon että kiinnostusta opinnäytetyöni aihetta kohtaan voi löytyä monenlaisista pöytäseurueista; aina kiinteistönvälittäjistä asuntosijoittajiin sekä juuri heihin, jotka itselleen asuntoa ovat ostamassa, mahdollisesti jopa ensimmäistä kertaa.

## 2.2 Aiheen rajaus ja tutkimusongelmat

Opinnäytetyö on rajattu koskemaan Porin asuntomarkkinoita, jotta se olisi helpommin työstettävä ja rajaus riittävän tehokas. Työn teoriaosassa käydään myös yleisesti läpi tilannetta koko Suomessa, jotta saadaan parempi kokonaiskuva asuntomarkkinoiden tilanteesta ja siihen vaikuttavista tekijöistä. Haasteita ei ole vain Porissa, vaan asuntomarkkinat ovat kokonaisuudessaan olleet monenlaisen myllerryksen keskellä viimeisien vuosien aikana. Opinnäytetyö koskee varainsiirtoverotuksen lakimuutosten vaikutusta ja tarkoituksena oli, ettei työssä tulla lainkaan käsittelemään esimerkiksi kohonneita korkokustannuksia, toisaalta juuri hiljattain laskuun lähteneitä euribor-korkoja, tai muutaakaan taloustilannetta ja näiden vaikutusta asuntokauppaan. Nopeasti työni aloitettua huomasin kuitenkin, että mikäli käsitteisin ainoastaan varainsiirtoverolakiin tehtyjä muutoksia jäisi kokonaisuus hyvin irtonaiseksi. Lakimuutokset ovat merkittävä osa suurempaa kokonaisuutta, joten muutkin tekijät ansaitsevat tulla edes pintapuolisesti käsitellyiksi. Lopulta päädyin opinnäytetyössäni esittelemään hieman muitakin asuntokaupan tilanteeseen vaikuttavia tekijöitä, jotta lukija saisi kokonaiskuvasta paremman käsityksen. Näitä muita tekijöitä ei kuitenkaan enää käsitellä opinnäytetyön tutkimuksellisessa osuudessa.

Aluksi kun opinnäytetyötäni aloin suunnittelemaan, mietin ovatko kiinteistönvälittäjät ainoa kohderyhmä, keneltä haluan kerätä tutkimuksessani käytettävän aineiston. Aika pian totesin tämän olevan se yleisö, kenen mielipiteitä ja kokemuksia haluan tutkimukseeni, sillä juuri kiinteistönvälittäjillä on asiasta varmasti ajantasainen käsitys. He myös ovat asuntokauppojen tiimoilta jatkuvassa yhteydessä sekä asunnon myyjien, että ostajien kanssa ja kuulevat niin



sanotusti kentältä tuoreimmat ja suorasanaisimmat mielipiteet ja asiakkaita mietityttävät asiat. Viime kuukausien aikana varainsiirtovero on uskoakseni ollut yksi näistä teemoista, mikä on ollut monien asunnonostajien mielessä. Kiinteistönvälittäjät muodostavat myös selkeän joukon, heidän yhteystietonsa ovat helposti saatavissa ja kysely on helppo lähettää kaikille Porissa toimiville välittäjille, jotka toimivat välitysliikkeiden alaisuudessa.

Opinnäytetyöni tutkimuksen pääongelmana on:

- Onko varainsiirtoveron lakimuutoksilla ollut vaikutuksia asuntokaupan tilanteeseen Porissa?

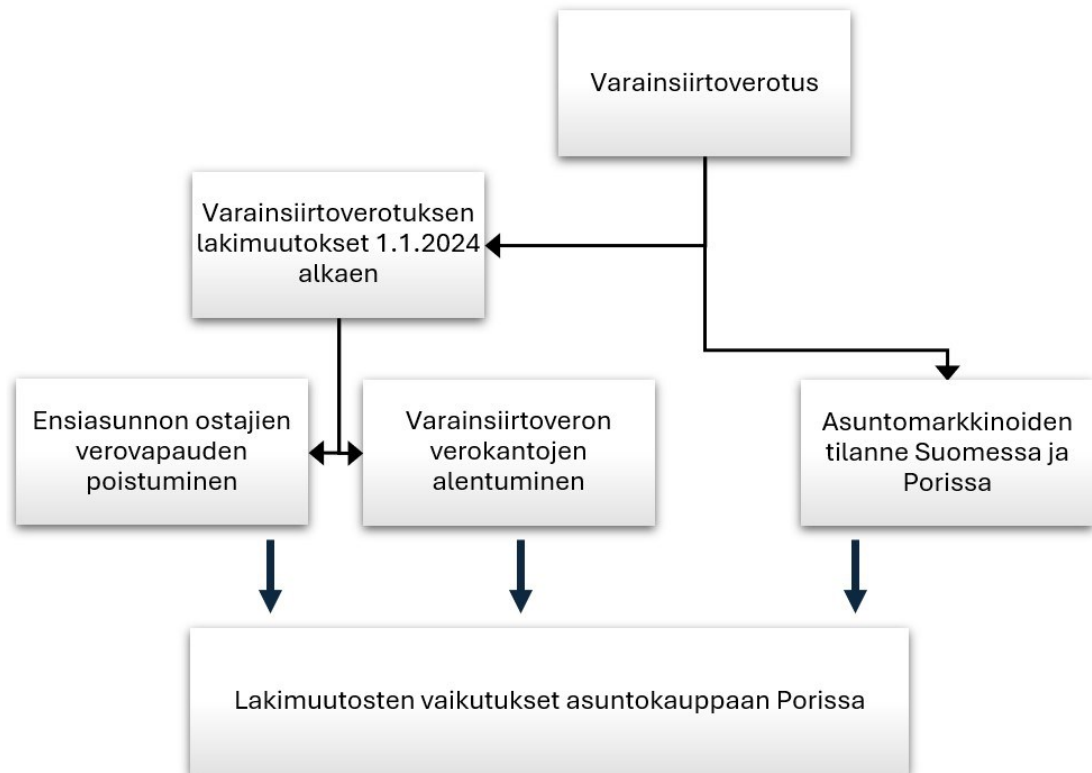
Opinnäytetyöni tutkimuksen osaongelmat ovat:

- Mitä on varainsiirtoverotus?
- Mitä tarkoittaa varainsiirtoverotus asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen kohdalla?
- Millaisia ovat uudet varainsiirtoveron lakimuutokset?
- Millainen on asuntomarkkinoiden tilanne Suomessa ja Porissa?

Tutkimuksen rajauksilla on tarkoitus kohdentaa tutkimus niin, että sillä on mahdollisuus löytää ja selvittää vastauksia tutkimuksen pääongelmaan edellä mainittujen osaongelmien kautta.

### 2.3 Teoreettinen viitekehys

Kuvio 1 esittää tämän opinnäytetyön teoreettisen viitekehysten. Teoreettisessa viitekehyksessä on kuvattuna tämän opinnäytetyön keskeiset käsitteet ja pyritty kuvaamaan niiden välinen yhteys.



Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys, varainsiirtoverotuksen lakimuutosten vaikutukset asuntokauppaan Porissa.

Kuviossa 1 ensimmäisenä käsitteenä on varainsiirtoverotus, ja tätä aihetta käsitellään myös ensimmäiseksi opinnäytetyöni teoriaosuudessa. Alussa kerrotaan varainsiirtoverotuksen historiasta lainsäädännössämme ja miten se on vuosien saatossa muovautunut nykymuotoonsa. Tämän jälkeen käydään läpi myös yleisesti varainsiirtoverotusta kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kaupassa sekä kritiikkiä mitä varainsiirtoverotukseen on kohdistettu. Opinnäytetyössä käsitellään varainsiirtoverotuksen lakimuutoksia, mitkä astuivat voimaan 1.1.2024, erikseen käydään läpi sekä ensiasunnon ostajien verovapauden poistumista, että varainsiirtoveron verokantojen alentumista.

Seuraavaksi käsitellään asuntomarkkinoita koko Suomen tasolla. Opinnäytetyössä käydään läpi asuntomarkkinoiden nykytilannetta ja hieman lähimenneisyyttä; millaisia taustatekijöitä esimerkiksi on tiedossa asuntokaupan heikentyneelle tilanteelle. Työssä kerrotaan asuntokaupan kauppamäärien viime vuosien kehityksestä ja mihin suunnan määrien uskotaan tulevana vuosina kääntyvän Suomessa. Opinnäytetyössä esitellään Porin asuntomarkkinoiden

tämänhetkistä tilannetta ja myös hieman syitä, miksi Porissa on suhteellisen paljon tyhjiä asuntoja, kuinka paljon Porissa on käyty asuntokauppaa lähivuosina ja miten tilanteen uskotaan Porissa kehittyvän.

Tämän teoriapohjan päälle rakentuu lopulta opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus. Porissa toimiville kiinteistönvälittäjille lähetettävän kyselyn myötä saadaan aineistoa pohjautuen heidän kokemuksiinsa ja mielipiteisiinsä. Aineisto analysoidaan ja saadaan vastauksia opinnäytetyön tutkimusongelmaan, onko lakimuutoksilla ollut vaikutuksia asuntokauppaan Porissa.

### 3 VARAINSIIRTOVEROTUS

#### 3.1 Varainsiirtoverosta yleisesti

Ennen varainsiirtoverotusta, Suomessa oli käytössä leimavero. Leimaveroja on kannettu 1660-luvulta lähtien ja varsinainen leimaverolaki (662/1943) tuli Suomessa voimaan 1943. Kiinteistöjen ja muun varallisuuden kaupat vahvistettiin viranomaisen leimalla ja tässä yhteydessä oli helppoa periä niin sanottua leimaveroa (Lyytikäinen, 2013, s. 2). Leimaverolakiin oli yhdistetty säännöksiä useista eri perusteilla suoritettavista veroista ja siihen oli myös tehty lukuisia muutoksia vuosien varrella. Näistä syistä leimavero oli hyvin vaikeaselkoinen ja hajanainen ja lainsäädännön muutostarve koettiin tarpeellisena. Kyseessä oli varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen rakenteellinen kokonaisuudistus (HE 64/2023 vp). Varainsiirtoverolaki tuli voimaan 1.1.1997, tällä korvattiin osittain leimaveron säännöksiä, mutta kokonaisuudessaan leimavero kumottiin vasta 1.1.2002 lukien. (Määttä & Torkkel, 2022, s. 13, 15–17.)

Varainsiirtoverolaki on luonnollisesti osa suurempaa vero- ja muun lainsäädännön muodostamaa kokonaisuutta. Varainsiirtoverolain ensisijainen tehtävä on verotulojen kerryttäminen ja erityisesti siinä korostuu verokohtelun neutraalisuus ja verosuunnittelumahdollisuuksien minimoiminen. Varainsiirtolakia on

muutettu lain voimassaoloaikana useita kertoja, muutoksia on tullut sekä ai-neellisiin säännöksiin, että lain menettelysäännöksiin. Suuria muutoksia va-rainsiirtoverolakiin tehtiin muun muassa vuonna 2013. Tällöin varainsiirtoveron verokannat muuttuivat, ja osakehuoneistojen veroaste nousi 1,6 prosentista 2 prosenttiin. Aiemmin varainsiirtoveroa maksettiin myös vain myyntihinnasta, mutta lakimuutosten myötä tuli maksuun vero myös koko velattomasta hin-nasta. Viimeisimmät varainsiirtoverolain muutokset tulivat voimaan 1.1.2024 ja nämä muutokset muodostavat pohjarakenteen myös opinnäytetyöhöni. (Määttä & Torkkel, 2022, s. 13–15, 18; Lyytikäinen, 2013, s. 2.)

Varainsiirtovero on oma-aloitteinen vero, mikä tarkoittaa sitä, että Verohallinto ei tätä veroa erikseen määrää vaan asiakkaiden on se itse laskettava ja ilmoi-tettava, sekä huolehdittava myös sen maksamisesta aikarajojen puitteissa. Varainsiirtoverolaki määrittää, että varainsiirtoveroa on suoritettava kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta siten kuin varainsiirtoverolaissa säädetään (Va-rainsiirtoverolaki 931/1996, 1 luku 1 §). Kiinteistön omistusoikeuden, sekä ar-vopaperin omistusoikeuden luovutuksesta verovelvollinen on luovutuksen-saaja, eli ostaja (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 2 luku 4 § 1 mom.; 3 luku 15 § 1 mom.). Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan makseta lahjan, perinnön, testamen-tin tai yhteisomistuksen purkamisen perusteella saaduista kiinteistöistä tai ar-vopapereista (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 2 luku 4 § 3 mom.). Tässä opin-näytetyössä keskityn kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden varainsiirtoverotuk-seen. Varainsiirtoveroa maksetaan myös muista arvopapereista, kuten niin sa-notuista liikeosakkeista, mutta niitä en käsittele opinnäytetyössäni.

Varainsiirtoverolain 2 §:n mukaan valtio ja sen laitokset ovat vapaita varainsiir-toveron suorittamisesta, lukuun ottamatta valtion liikelaitoksia, Kansaneläke-laitosta, Kera Oy:tä, Teollisen yhteistyön rahasto Oy:tä, Suomen Pankkia, Suomen itsenäisyyden juhlarahastoa ja valtion vakuusrahastoa. Valtion liike-laitoksia ovat Metsähallitus ja Senaatti-kiinteistöt. Verovapaus valtion ja sen laitosten kohdalla koskee varainsiirtoveroa yleisesti, eli kiinteistöjen ja arvopa-pereiden luovutuksia, mutta varainsiirtoverotuksen mukaisesti luovutuksia vain silloin kun ne ovat luovutuksensaajina. (Määttä & Torkkel, 2022, s. 58.) Varain-siirtoverolain 3 § 2 momentissa säädetään myös, että veroa ei ole suoritettava,

jos luovutuksensaajana on Euroopan unionin Suomessa sijaitseva toimielin ja omaisuus on hankittu toimielimen viralliseen käyttöön.

### 3.2 Varainsiirtoverotus kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kaupassa

Kiinteistön luovutusta ja arvopapereiden luovutusta koskevat säännökset on eriytetty toisistaan varainsiirtoverolaissa. Yhteisiä elementtejä on paljon, mutta esimerkiksi verokannat ovat erisuuruiset. (Määttä & Torkkel, 2022, s. 56.)

Varainsiirtoveroa maksetaan vastikkeellisista saannoista, jolloin myös kauppahinnan maksu muulla kuin rahalla voi aiheuttaa varainsiirtoverovelvollisuuden. Tämä koskee myös tilanteita, joissa varainsiirtoveron kohteena olevaa omaisuutta vaihdetaan. Tällöin veroa on suoritettava kummastakin luovutuksesta, jolloin sekä ostaja että myyjä ovat varainsiirtoverovelvollisia, eli tapaukset, joissa esimerkiksi kiinteistöjä vaihdetaan keskenään, kiinteistö vaihdetaan arvopaperiin, tai arvopaperi vaihdetaan kiinteistöön. Veron perusteeseen luettaisiin myös luovutuksensaajan aktiivinen suoritusvelvoite luovuttajaa kohtaan. Tällainen on esimerkiksi tilanne, jossa otetaan vastattavaksi myyjän velka, kuten yhtiölainaosuus asunto-osakkeiden kaupassa. Tällöin varainsiirtoveroa on siis maksettava sopimukseen merkityn kauppahinnan ja velan yhteismäärästä. (Määttä & Torkkel, 2022, s. 63, 97; Varainsiirtoverolaki 931/1996, 2 luku 4 § 2 mom., 3 luku 15 § 2 mom.)

Uudiskohteen kauppa tarkoittaa tilannetta, jossa rakentamisvaiheessa ostetaan esimerkiksi rakennuttajalta uusi asunto tai autopaikka. Luonnollisesti myös uudiskohteen kohdalla varainsiirtovero määräytyy kauppahinnan lisäksi yhtiölainaosuudesta, veron perusteena on siis velaton myyntihinta. Jos rakentamisvaiheessa tai sitä aikaisemmin hankittu uudiskohde myydään ennen kuin rakennus valmistuu ja omistusoikeus siirtyy, toteutetaan tämä oikeuksien edelleen luovutus yleensä niin sanotulla siirtosopimuksella. Tällaisessa tilanteessa varainsiirtoveron ilmoittamis- ja maksuvelvollisuus alkaa omistusoikeuden siirtymisestä, mikä on usein rakennuksen valmistumisen ajankohta.

(Huolman-Lakari, 2020, s. 17–18; Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa, 2024, luku 4.4, 4.6.)

Varainsiirtoveron kohdalla tulee jokaisen ostajan tehdä oma varainsiirtoveroilmoitus. Jos esimerkiksi aviopuolisot ostavat omakotitalokiinteistön puoliksi, tulee heiden molempien tehdä omat varainsiirtoveroilmoituksensa. Kiinteistöjen kohdalla varainsiirtoveroilmoituksen tekevät aina ostajat itse. Asunto-osakkeiden myynnissä varainsiirtoveroilmoituksen Verohallinnolle tekee kiinteistönvälittäjä, mikäli kaupat on toteutettu kiinteistönvälittäjän kautta. (Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa, 2024, luku 4.1.)

### 3.2.1 Kiinteistöt ja rakennukset

Varainsiirtolain 2 luvun 5 §:n mukaan lain säännökset koskevat kiinteistöä ja kiinteistön verokantaa sovelletaan myös kiinteistön määräosaan ja määräalaan sekä yhteiseen alueeseen ja sen määräalaan sekä yhteisalueosuuteen. Kiinteistön verokantaa sovelletaan myös vuokra- ja käyttöoikeuteen, jonka haltija on maakaaren mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista (Maakaari 540/1995, 14 luku 2 §), sekä kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevien rakennusten ja rakennelmien luovutuksiin. Uusien lakimuutosten jälkeen kiinteistön luovutuksessa varainsiirtovero on 3 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta, aikaisempi varainsiirtovero oli 4 prosenttia (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 6 luku 6 § 1 mom.).

Itsenäistä kiinteistön käsitettä ei löydy varainsiirtoverolaista, eikä maakaaresta, eikä sitä ole niissä muutoinkaan määritelty. Lain tulkinnan kannalta nämä ovat yksityisoikeudellisia käsitteitä. Maakaarella kuitenkin kiinteistön käsitettä käytetään tarkoittamaan kaikkia maa- tai vesialueita ja sillä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä. Tällaisia ovat esimerkiksi tilat ja tontit sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt, jotka voidaan kiinteistöinä merkitä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet. Tällöin edellä mainittujen määritelmien mukaan kiinteistöjä ovat esimerkiksi tontti ja rakennukset, jotka sillä

sijaitsevat, kuten omakotitalo. Myös maa-alue ja esimerkiksi sillä sijaitseva kesämökki ovat kiinteistöjä. Kiinteistönä pidetään myös pelkkää rakennusta tai rakennelmaa. (Määttä & Torkkel, 2022, s. 75–76; Rabinä & Myllymäki, 2016, s. 29.)

Kiinteistön määräosalla tarkoitetaan tilannetta, jossa useat omistavat yhdessä kiinteistön, jonka seurauksena omistus jakaantuu määräosiin. Tällöin kukin omistaja omistaa tietyn suuruisen murto-osan kiinteistöstä. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, kun aviopuolisot omistavat yhdessä kiinteistön. Kiinteistön määräalan luovutuksella tarkoitetaan tilannetta, jolloin luovutetaan tietty rajoiltaan määrätty alue. (Määttä & Torkkel, 2022, s. 77; Rabinä & Myllymäki, 2016, s. 30–31.)

Varainsiirtoverolain 2 luvun 7 §:n mukaan varainsiirtovero on suoritettava viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa. Jos kuitenkin lainhuutoa tai kirjaamista ei ole säädetyssä ajassa haettu tai sitä ei ole haettava, varainsiirtovero on suoritettava kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Kiinteistöjen kaupassa varainsiirtoveroilmoituksen tekevät aina ostajat, vaikka kauppa suoritettaisiin kiinteistönvälittäjän kautta (Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa, 2024, luku 4.1).

### 3.2.2 Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet

Asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kaupoista maksetaan arvopaperin varainsiirtovero. Asunto- ja kiinteistöyhtiön käsitteen piiriin kuuluvat esimerkiksi kerrostalo- tai rivitalo-osake, liikehuoneisto, autopaikka, varasto, golfosake, venepaikka sekä viikko- tai aikaosuusosake eli toisin sanoen lomaosake. (Huolman-Lakari, 2020, s.13; Määttä & Torkkel, 2022, s. 161–162.)

Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,5 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta 1.1.2024 voimaan tulleiden lakimuutosten jälkeen. Aikaisemmin varainsiirtovero oli asunto-osakkeiden ja kiinteistöyhtiöiden kohdalla

2 prosenttia. Vastikkeeseen luetaan myös ostajan muulle kuin myyjälle tekemä suoritus, joka on kaupan ehtona. Varainsiirtovero on myös maksettava veloitteesta, jonka ostaja on sopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen joko myyjälle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee myyjän hyväksi. Varainsiirtovero on siis maksettava myös yhtiölainaosuudesta. Varainsiirtovero maksetaan siten aina velattomasta hinnasta, vaikka mahdollinen velkaosuus, kuten yhtiölaina, olisikin maksettu pois kaupanteon yhteydessä. (Huolman-Lakari, 2020, s. 14; Varainsiirtoverolaki 931/1996, 3 luku 20 § 1 mom.)

Asumisoikeusasunto on välimuoto omistus- ja vuokra-asumisesta. Asumisoikeutta ei katsota arvopaperiksi, joten asumisoikeuden siirrosta tai luopumisesta ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa. (Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa, 2024, 2 luku.)

Kun arvopapereita luovutetaan, tulee niistä antaa varainsiirtoveroilmoitus Verohallinnolle. Ilmoitus on annettava määräajassa, ilmoittamisvelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa myöhästymismaksu ja/tai veronkorotus. (Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa, 2024, luku 4.1.) Jos kaupassa käytetään kiinteistönvälittäjää, varainsiirtovero ilmoitetaan ja maksetaan kaupanteon yhteydessä. Jos välittäjää ei käytetä, tulee varainsiirtovero ilmoittaa ja maksaa kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta. (Verohallinto, 2023.)

### 3.3 Varainsiirtoverotukseen kohdistuva kritiikki

Varainsiirtoveron vaikutuksista saatava tutkimustieto on tarkentunut huomattavasti viimeisten vuosien aikana, mikä on tuonut lisää mahdollisuuksia ja näkökulmia sen tarkasteluun. Varainsiirtoveroon onkin kohdistunut paljon kritiikkiä ja monet taloustieteilijät ovat pyrkineet tuomaan varainsiirtoveron haitallisuutta suuren yleisön tietoisuuteen. (Lyytikäinen, 2013, s. 6.) Lyytikäinen (2013, s. 2) kritisoi jo kymmenen vuotta sitten kovasanaisesti varainsiirtoveroa sanoen sen aiheuttavan suurta haittaa asuntomarkkinoilla ja että se osuu epäoikeudenmukaisesti niihin, joiden on pakko muuttaa esimerkiksi työpaikan



menetyksen tai avioeron vuoksi. Myös Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (2024a) viesti on, että varainsiirtoveron selvitystä tulee edelleen tehdä ja se pitäisi poistaa kokonaan.

Varainsiirtoveron kohdalla huomaa myös törmäävänsä termiin hyvinvointitappio. Hyvinvointitappiolla tarkoitetaan tässä yhteydessä varainsiirtoveron aiheuttamaa haittaa, joka aiheutuu esimerkiksi tilanteesta, jolloin ihmiset joutuvat asumaan itselleen vääränlaisissa asunnoissa välttääkseen varainsiirtoveron maksun. Ihmiset tulevat kyllä aina muuttamaan, mutta ilman varainsiirtoveroa muuttohalukkuus olisi suurempaa ja ihmiset reagoisivat nopeammin muuttuneisiin asumistarpeisiinsa. Jos varainsiirtoveron veroasteet nousevat, tällöin hyvinvointitappio siis kasvaa kiihtyvällä vauhdilla. (Lyytikäinen, 2013, s. 3.)

Tutkimusten mukaan varainsiirtoverolla onkin asuntokauppaa jumiuttava vaikutus; se vähentää merkittävästi asuntokauppoja ja omistusasujien muuttamista. Sitä onkin aiheesta kutsuttu niin sanotuksi muuttoveroksi. Tutkimustulosten mukaan osakehuoneistojen varainsiirtoveron kiristys Suomessa vuonna 2013 vähensi osakehuoneistoissa asuvien omistusasujien muuttamista noin 7 prosentilla. Toisin sanoen asunnot ovat tehottomassa ja epätarkoituksenmukaisessa käytössä. Ihmiset asuvat tilanteeseensa nähden sopimattomissa kohteissa, mitkä ovat esimerkiksi liian pieniä tai suuria ja asunnon vaihtoa välttään varainsiirtoveron maksamisen välttämiseksi (Lyytikäinen, 2023). On mahdollista, että nämä ovat osaltaan vaikuttamassa negatiivisesti myös työmarkkinoiden toimintaan, mutta yhtä selkeää tutkimusnäyttöä tästä ei ole. Toisaalta varainsiirtovero myös kannustaa velkaantumaan, jos hankitaan todellista tarvetta suurempi asunto aikaisemmin (Eerola, 2016, s. 281). Tällöin varainsiirtoveroa joutuu maksamaan vähemmän kuin jos ensiksi olisi hankittu pienempi asunto, mikä vasta myöhemmin olisi vaihdettu isompaan asuntoon (Lyytikäinen, 2023). (Eerola ym., 2021, s. 1, 10; Eerola & Lyytikäinen, 2021, s. 500, 508.)

## 4 VARAINSIIRTOVEROTUKSEN LAKIMUUTOKSET 1.1.2024 ALKAEN

### 4.1 Varainsiirtoverotuksen uudet lakimuutokset

Varainsiirtoveron keventäminen tai siitä jopa kokonaan luopuminen on ollut esillä julkisessa keskustelussa useasti viimeisten vuosien aikana. Toisaalta, vaikka varainsiirtoveron kevennykset ovatkin monelta osin perusteltuja, aiheuttavat ne väistämättä kolon valtion verotuloihin. Ratkaisuksi on esitetty muun muassa oman asunnon tuomista luovutusvoittoverotuksen piiriin. Nykyään oman asunnon luovutusvoitto on verovapaata, mikäli verovelvollinen on käyttänyt asuntoa omana tai perheensä vakituisena asuntona vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti ennen luovutusta (Tuloverolaki 1535/1992, 2 luku 48 § 1 mom. 1 k.). Toisena ratkaisuna on pohdittu verotulomenetyksien kompensointia korottamalla kiinteistöveroä. (Eerola, 2016, s. 281, 283; Lyytikäinen, 2013, s. 1.)

Lokakuussa 2023 hallituksen esityksessä (HE 64/2023 vp) ehdotettiin varainsiirtoverolakia muutettavaksi siten, että kiinteistöjen kohdalla varainsiirtoveroprosenttia alennettaisiin 4 prosentista 3 prosenttiin. Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa prosentteja laskettaisiin 2 prosentista 1,5 prosenttiin. Tämän uudistuksen yhteydessä myös ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapaudesta luovuttaisiin. Hallituksen esityksestä ei voitu järjestää kuulemista ja lausuntokierrosta aikataulujen takia. Toisena vahvana syynä oli myös se, että tieto verokantojen oletettavasta laskusta olisi todennäköisesti merkittävästi hidastanut asunto- ja kiinteistökauppaa, kun tieto muutoskaavailuista olisi tullut julkiseksi.

Laki tuli voimaan 1.1.2024 ja sitä sovelletaan lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen. Muutettuja verokantoja sovelletaan hallituksen esityksen antamispäivänä 12.10.2023 tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen. Kun mietitään uusia alentuneita verokantoja, uudiskohteiden kohdalla ei ole merkitystä omistus- tai hallintaoikeuden siirtymisellä, vaan

sitovan sopimuksen allekirjoituspäivä ratkaisee sen, mitä veroprosenttia kauppaan sovelletaan. (HE 64/2023 vp.)

Lakimuutoksilla toivotaan olevan positiivisia vaikutuksia Suomen asuntokauppaan, mikä on viime vuosina vähentynyt merkittävästi. Taustalla vähenemiselle ovat muun muassa korkojen nousu ja kotitalouksien ostovoiman heikentyminen inflaation myötä. Lisäksi muutoksilla osaltaan helpotettaisiin rakennusalan nopeasti heikentyntä suhdannetilannetta. Näillä varainsiirtoverolain muutoksilla pyritään edistämään asuntomarkkinoiden toimivuutta, jotta varainsiirtoveron vaikutus muuttamiseen vähenisi. Samalla muutokset parantavat suoraan ja välillisesti omistetun kiinteistövarallisuuden luovutuksen varainsiirtoverotuksen neutraalisuutta. (HE 64/2023 vp.)

#### 4.2 Ensiasunnon verovapauden poistuminen

Suomen varainsiirtoverolaissa oli aiemmin säädetty ensiasunnon ostajien verovapaudesta (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 2 luku 11 §, 3 luku 25 §). Tämä on tarkoittanut sitä, että henkilö, joka hankki itselleen vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta asuinrakennuksesta on ollut vapautettu varainsiirtoveron maksamisesta. Ehtona on myös ollut, että verovelvollinen ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta edellä mainituista ja hän on ollut sopimuksen allekirjoitushetkellä yli 18, mutta alle 40-vuotias. (HE 64/2023 vp.)

Silvennoinen (2021) tarkastelee pro-gradu tutkielmassaan ensiasunnonostajien vapautusta varainsiirtoverosta ja sen vaikutuksia. Tutkielmassa havaitaan, että iän ja ensiasunnon ostamisen välinen yhteys laskee noin 30 prosenttia sen jälkeen, kun verovapaus poistuu 40 vuoden iässä. Tutkielman mukaan verovapauden ikäraja on siis sen voimassa olon aikana selkeästi vaikuttanut asunnonostajien ostohalukkuuteen. Osittain tämä vaikutus saattaa kuitenkin selittyä myös asunnon oston ajoittamisella (Lyytikäinen, 2023).

Vuonna 2022 ensiasunnon verovapaus oli sovellettavana noin 23 000 asunto-osakkeiden ja osuuksien kauppaan, sekä 13 000 asuinkiinteistön kauppaan. Ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden takia veroa jäi kertymättä 126,6 miljoonaa euroa. Vuonna 2022 koko Suomen asunto-osakkeiden kaupasta ensiasunnon ostajiksi lukeutui noin 20 prosenttia. (HE 64/2023 vp.)

Lakimuutokset ensiasunnonostajien verovapauden päättymisestä tulivat voimaan 1.1.2024 (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 3 luku 25 §). Verotuen poistamisesta kertyvä lisätuotto tulee osaltaan rahoittamaan verokantojen alentumisesta johtuvaa vajetta verotuloihin. Ensiasunnonostajien veroedun poistamisella tavoitellaan myös asumismuotojen neutraalin kohtelun edistämistä. Suomessa aloitti uusi hallitus kesäkuussa 2023 ja jatkossa hallituksen ohjelman mukaan ensiasunnon hankintaa turvataan kehittämällä ja uudistamalla ASP-järjestelmää. Parannusten on määrä tulla voimaan vuonna 2024. (HE 64/2023 vp; Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto, 2024a.)

#### 4.3 Varainsiirtoveron verokantojen alentuminen

Vuoden 2024 alusta alkaen varainsiirtoveron veroprosentit laskivat. Kiinteistöjen osalta varainsiirtoveron verokanta aleni 4 prosentista 3 prosenttiin. Asunto- ja kiinteistöosakkeiden varainsiirtoverokanta aleni 2 prosentista 1,5 prosenttiin. Muutettuja verokantoja sovelletaan hallituksen esityksen antamispäivänä 12.10.2023 tai sen jälkeen tehdyn sopimuksen perusteella tapahtuneeseen luovutukseen. Jos siis sopimus on kirjoitettu ennen kyseistä päivämäärää, varainsiirtoveroprosenttina käytetään aikaisemmin laissa olleita verokantoja. (HE 64/2023 vp; Verohallinto, 2023.)

Loppuvuodelle 2023 Verohallinto antoi ohjeeksi ilmoittaa ja maksaa varainsiirtoveron vanhojen verokantojen mukaisesti. Verohallinto laskee ja palauttaa ylimääräisen varainsiirtoveron korkoineen automaattisesti ilman, että asiakkaan tarvitsee sitä erikseen hakea. Erotus maksetaan asiakkaille verovuoden 2024 aikana. (Verohallinto, 2023.)

## 5 ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNE

### 5.1 Suomen asuntomarkkinat ja tulevaisuudennäkymät

Vuonna 2023 asuntojen uudisrakentaminen väheni Suomessa merkittävästi ja suunnan odotetaan jatkuvan samanlaisena vuonna 2024. Myös asuntokauppa on vähentynyt reilusti ja asuntoja on runsaasti tarjolla niin vuokra- kuin omistuskäyttöön. Vuosien 2017 ja 2021 välillä oli tilanne toinen, uudisrakentaminen kappalemääräisesti arvioituna oli erittäin korkealla tasolla ja se ylitti uudistustannon laskennallisen tarpeen. Tällöin voidaan sanoa tilanteen uudisrakentamisessa olleen ylikuumentunut. (HE 64/2023 vp.) Pellervon taloustutkimus PTT:een (2024) mukaan asuntokaupan uskotaan vilkastuvan kesää 2024 kohti. Ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poisto on kuitenkin siirtänyt asuntokauppaa vuoden 2023 lopulle, sillä Pellervon taloustutkimus PTT:een (2024) mukaan kiinteistönvälittäjiltä kerätyn tiedon mukaan asuntokauppa vilkastui marras- ja joulukuussa. Tämä osaltaan tulee todennäköisesti näkymään alentavasti alkuvuoden kaupankäyntimäärissä.

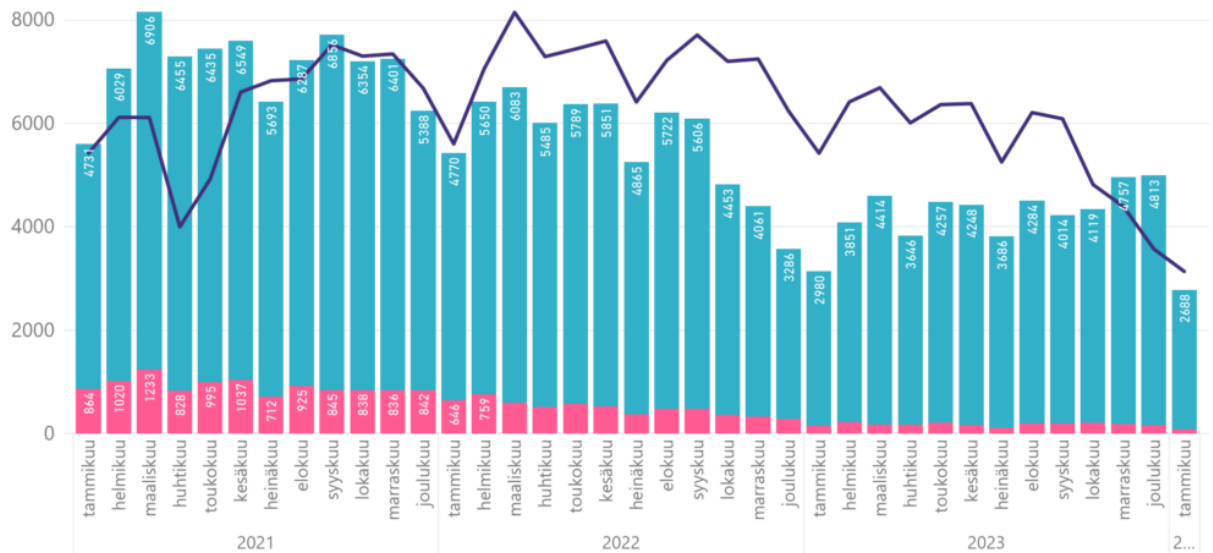
Myös Hallituksen esityksen (64/2023 vp) arvioiden mukaan varainsiirtoverolain muutokset ensiasunnon verovapauden poistumisen myötä tulee aikaistamaan suunnitteilla ja vireillä olevia ensiasunnon hankintoja vuoden 2023 lopussa, ennen lain tuloa voimaan. Verokantojen alentamisella uskotaan myös olevan jonkin asteista asuntokauppaa virkistävää vaikutusta. Hieman pidempiaikaisia vaikutuksia uskotaan tulevan työllisyyteen, erityisesti rakennusalan hyötyjen heijastuminen alan työllisyystilanteeseen, sekä investointihalukkuuteen asuntotuotannossa ja kaikessa muussa rakentamisessa.

Kiinteistövälitysalan Keskusliiton ylläpitämä KVKL Hintaseurantapalvelu antaa samansuuntaista viestiä asuntokauppojen kehityksestä. KVKL Hintaseurantapalvelu on asuntojen ja muiden kiinteistökohteiden myyntihintojen tilasto- ja hakupalvelu. Tämä perustuu tietokantaan, johon tietoja kerätään palvelun asiakkailta. Tietokanta kattaa noin 70–80 prosenttia vanhojen asuntojen kaupasta. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, n.d.) Kuviossa 2 on kuvattu KVKL

Hintaseurantapalveluun tietoon tulleiden koko Suomen käytettyjen asuntojen ja uudisasuntojen kauppamäärät koko Suomessa tammikuusta 2021 tammikuuhun 2024.

Kauppamäärät koko Suomessa kuukausittain 2021-2024

• uudet • vanhat – edellisvuosi



Kuvio 2. Käytettyjen asuntojen ja uudisasuntojen kauppamäärät kuukausittain koko Suomessa vuosina 2021–2024. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2024b.)

Vuonna 2023 KVKL Hintaseurantapalvelun tietokannan mukaan koko Suomessa raportoitiin 48 775 kappaletta vanhojen asuntojen kauppvoja, mikä on -20,8 prosenttia edellisen vuoden kauppamäärästä. Uudisasuntoja myytiin 2160 kappaletta, mikä puolestaan on -63,4 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2022. Vanhojen ja uusien asuntojen myynti kokonaisuudessaan oli -24,5 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2024a.)

Kuviossa 2 nähdään, että KVKL Hintaseurantapalvelun tietokannan mukaan tammikuu 2024 oli todellisuudessaakin hiljaisempi vilkkaamman loppuvuoden jäljiltä. Asuntokauppamäärät laskivat tammikuussa selvästi, myynti oli tahmeaa sekä vanhojen asuntojen, mutta myös uudisasuntojen kohdalla. Tammikuussa 2024 raportoitiin palveluun 2688 kappaletta käytettyjen asuntojen

kauppaa, mikä oli -9,8 prosenttia edellisen vuoden tammikuun kauppamäärästä. Uudisasuntoja myytiin tammikuussa 2771 kappaletta, mikä vastaavasti oli -43,9 prosenttia edellisen vuoden myynnistä. Varainsiirtoverolakiin tehdyt muutokset olivat merkittävässä roolissa asuntokaupan loppuvuoden piristymisessä. Erityisesti ensiasunnon ostajat lähtivät liikkeelle loppuvuonna 2023 ja marras- joulukuussa tehtiinkin enemmän kauppvoja kuin vastaavina kuukausina vuonna 2022. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2024b.)

Suomessa myös asuntolainat sidotaan tyypillisesti 12 kuukauden euriboriin, joka oli pitkään miinusmerkkinen. Kuitenkin huhtikuussa 2022 tämä nousi plusosan puolelle ja korkojen nousu jatkui aina syyskuun 2023 lopulle, mikä osaltaan on ollut merkittävässä roolissa hiljentyneessä asuntokaupassa. Tämä Suomen yleisin asuntolainojen korko, 12 kuukauden euribor, kävi huipussaan 29. syyskuuta 2023 jolloin korko oli 4,228 prosenttia. Tämän jälkeen korko on ollut laskusuunnassa. Suomi on myös euroalueella korkoherkin maa, juuri sen takia että asuntolainamme ovat suurimmaksi osaksi sidottu liikkuviin korkoihin. Hyvä asia tosin on se, että meillä Suomessa tilanne myös paranee nopeinten, kun korot lähtevät laskusuuntaan. Suomessa asunnon ostajat ovatkin olleet korkojen osalta varovaisen optimistisia, vaikka vielä hetki sitten vallalla ollut nollakorkojen aika tuskin tulee palaamaan vaan korkojen osalta täytyy totutella uuteen normaaliin. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2024a.)

Nykyiseen, heikentyneeseen tilanteeseen vaikuttavat monet eri tekijät. Rakentamiskustannukset ovat nousseet, mikä hillitsee uusien hankkeiden aloituksia. Taloustilanne yleisesti on heikentynyt, mikä saa niin kuntia kuin kotitalouksia-kin lykkäämään rakentamissuunnitelmiaan. Tästä seurauksena on myös rakennusalan työllisten määrän pieneneminen ja alan työllisyysnäkymät ovatkin heikot. Markkinoilla vallitsee paljon epävarmuutta; korkojen nousu ja sen kehityksen tulevaisuudennäkymät, sekä kansantalouden ja kotitalouksien taloustilanne ovat osaltaan vähentäneet asuntojen kysyntää ja alentaneet markkinahintoja. Uusilla varainsiirtoverolain muutoksilla toivotaan osaltaan olevan positiivisia vaikutuksia suhdannetilanteen lievittämiseksi. (HE 64/2023 vp.)

## 5.2 Porin asuntomarkkinat

Porissa voisi sanoa olevan sekä ostajan, että vuokralaisen markkinat. Asuntoja on paljon tyhjillään, joten tarjontaa on runsaasti. Erityisesti asuntoja on paljon tyhjillään sekä hintahaarukan kalliimmasta, että halvimmasta päästä. Pienistä kaksioista ja yksiöistä on myös ylitarjontaa, mikä selittyy osaltaan sijoittajien poistumisella markkinoilta (Uusi-Kilponen, 2023b). Erikoinen tilanne asuntomarkkinoissa on myös maantieteellisesti, sillä mitä lähemmäs Porissa mennään merta, sitä edullisimmaksi asunnot muuttuvat. Esimerkiksi Meri-Porissa sijaitsevan Pihlavan asuinalueella on kerrostaloja, joista yksiön tai kaksion voi saada jopa alle 15 000 eurolla (Etuovi.com, n.d.). Selityksenä tälle ovat muun muassa tulevat suuret taloyhtiöiden remonttikustannukset, eikä asuntoja saada helposti myytyä. (Viljanen, 2022.)

Vuonna 2022 Porissa oli asuntoja yhteensä 51 416 kappaletta, määrässä on yhteenlaskettuna omakoti- ja paritalot, sekä rivi- ja kerrostaloasunnot. Näistä tyhjiä asuntoja oli 6710 kappaletta, eli 13,1 prosenttia koko asuntokannasta. (Kakko ym., 2023b.) Tyhjille asuinnoille on monia eri syitä, ja ne vaihtelevat eri alueiden välillä. Ongelmia tyhjien asuntojen kanssa on erityisesti alueilla, joissa muuttovoittoa ei synny ja asukasluvut vähenevät. Porissa asuntojen edulliset hinnat ovat myös mahdollistaneet sen, että asuntoja on hankittu tarkoituksella vain esimerkiksi lomakäyttöön tai lyhytaikaiseen vuokraukseen. Osatekijänä tyhjille asunnoille voidaan myös pitää korona-aikaa, jonka seurauksena suuri määrä opiskelijoita siirtyi etäopiskeluun, eikä opiskelija-asunnolle ollutkaan enää tarvetta. (Viljanen, 2022.)

KVKL Hintaseurantapalvelun tietokannan mukaan vuonna 2023 vanhoja asuntoja myytiin Porissa 912 kappaletta, mikä on -13,7 % vähemmän kuin edellisvuonna (Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto, 2024a). Vuoden 2023 ensimmäinen kvartaalin aikana näkyi Porissa myös merkittävä hintojen lasku, sillä vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen toteutuneiden hintojen keskiarvo laski toiseksi eniten koko Suomen alueella. Porin edelle ylsi vain Kokkola, jossa laskua oli 19 prosenttia. Tuona aikana Porissa myytyjen vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat laskivat 17 prosenttia vuoden 2022 vastaavan ajan lukemista.



Nämä lukemat pohjautuvat myös KVKL Hintaseurantapalvelun tietokantaan. (Kakko ym., 2023a; Rantala, 2023.)

Syyt nihkeälle asuntokaupalle Porissa kulkevat pitkälti käsi kädessä koko Suomenkin asuntokauppaan heijastuvien vaikutusten kanssa. Ne, joiden ei ole tässä tilanteessa pakko asuntoaan vaihtaa, lykkäävät mielellään päätöksen tekemistä ja odottavat miten tilanteet kehittyvät. Tulevaisuudennäkymien uskotaan kuitenkin Porissakin olevan valoisia ja asuntokaupan odotetaan vilkastuvan viimeistään syksyllä 2024. Satakunnan työllisyystilanne on kohtuullisen hyvä ja alueelle odotetaan myös miljardiluokan investointeja, jotka tulevaisuudessa tuovat työtä sadoille. Myös uusien varainsiirtoverolain muutoksien uskotaan tuovan piristystä asuntokauppaan. (Uusi-Kilponen, 2023a, 2023b.)

## 6 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

### 6.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen avulla on tarkoitus kerätä tietoa, millä haetaan vastauksia tutkimusongelman ratkaisemiseen. Tutkimusmenetelmät pitävät sisällään aineistonkeruu- ja analyysimenetelmät, ja näiden menetelmien kokonaisuutta kutsutaan tutkimusotteeksi tai lähestymistavaksi. Tutkimusotteen valintaan vaikuttaa merkittävästi tutkimusongelman luonne. (Kananen, 2015, s. 63.) Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena on saada selville, onko varainsiirtoverolain lakimuutoksilla, jotka tulivat voimaan 1.1.2024, ollut vaikutusta asuntomarkkinoiden tilanteeseen Porissa. Tutkimusta varten kerätään aineistoa Porissa toimivilta kiinteistönvälittäjiltä sähköisen kyselyn muodossa. Tämän aineiston pohjalta saadaan tutkimustuloksena heidän näkemyksiinsä ja kokemuksiinsa pohjautuen tietoa siitä onko lakimuutoksilla ollut vaikutuksia ja jos on, niin millaisia vaikutukset ovat heidän näkökulmastaan olleet.

Kiinteistönvälittäjiltä kysytään myös kokevatko he, että varainsiirtoveron verokantojen alentaminen vaikuttaa ihmisten muuttamiseen itselleen optimaalisempaan asuntoon. Kyselyn lopussa on tämän lisäksi avoin vastauskenttä, johon vastaajilla on mahdollisuus vapaasti kommentoida aihetta. Esimerkkinä tämän avoimen kentän esittelyssä on mainittu, että kyselyyn vastaaja voi kertoa omin sanoin mitä mieltä on lakimuutoksista; ovatko ne oikeansuuntaisia, pitäisikö verokantoja laskea edelleen tai pitäisikö kyseinen vero jopa poistaa kokonaan. Tämän vastauskentän kuvauksessa on myös kerrottu, että kyselyyn vastaaja voi halutessaan asiakkaiden yksityisyydensuojaa kunnioittaen kertoa esimerkkitapauksia aiheeseen liittyen (liite 2).

Tutkimusmenetelmät voidaan jakaa kahteen eri tyyppiin: laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus ja määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimus. Tutkimusmenetelmien avulla haetaan ratkaisua tutkimusongelmaan. Menetelmän valinta edellyttää ongelman hyvää tuntemista ja sen valinta on yksi opinnäytetyön tärkeimpiä päätöksiä, jotta tutkimuksella todella saadaan vastaus tutkimusongelmaan ja tutkitaan oikeita asioita niihin parhaiten sopivilla menetelmillä. (Kananen, 2015, s. 65.)

Laadullinen, eli kvalitatiivinen tutkimus on tutkimustapa, joka perustuu tulkintaan. Tällä menetelmällä pyritään ymmärtämään tutkittavaa ilmiötä, ja tässä voidaankin ajatella vastattavan kysymykseen miksi? Tilastollinen yleistäminen ei ole koskaan osa laadullista tutkimusta ja tässä mennään syvemmälle kuin määrällisessä tutkimuksessa. Laadullisella tutkimuksella haetaan tilanteen kokonaisvaltaista ymmärtämistä ja usein siinä käytetäänkin eri tiedonkeruumenetelmiä, jotta ilmiötä saisi tutkittua mahdollisimman monesta eri suunnasta. Aineiston pitää olla myös riittävän kattava suhteessa siihen, millaista analyysia ja tulkintaa siitä aiotaan tehdä. Laadullista tutkimusta käytetään usein eri aloilla esimerkiksi työyhteisöjen yhteisöllisyyden, rekrytoinnin, arvojen, johtamisen ja osaamisen tutkimukseen. Laadullisessa tutkimuksessa ollaan kiinnostuneita henkilöiden tai yhteisöjen ilmiöitä koskevista käsityksistä tai kokemuksista ja siihen mitä ne merkitsevät. (Kananen, 2015, s. 65–66; Vilkkä, 2021, s. 17–18, 20.)

Määrällinen, eli kvantitatiivinen tutkimus pyrkii vastaamaan kysymyksiin mitä, milloin, miten ja kuka? Määrällinen tutkimus perustuu yleisimmin tilastoihin sekä kyselylomakkeisiin. Tässä tutkimusmenetelmässä ei välttämättä päästä niin syvällisesti asioihin kiinni kuin laadullisessa tutkimuksessa, vaan määrällisen tutkimuksen tavoitteena on yleistää tai tilastoida tutkittavaa asiaa. Tavoitteena on siis päästä analysoimaan ja vertailemaan saatuja vastauksia määrällisesti. (Kananen, 2015, s. 65–66.)

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelmien ja niiden luonteen kannalta sopivimman tutkimusmenetelmän valinta ei ollutkaan niin itsestään selvää kuten alussa ajattelin. Tutkimuksessa haluttiin selvittää juuri kiinteistönvälittäjien omia näkemyksiä ja kokemuksia kyseisestä aiheesta, jolloin tämä viittaisi vahvasti laadullisiin tutkimusmenetelmiin. Toisaalta taas haluttiin vastausten olevan myös jonkin verran määrällisesti ja tilastollisesti analysoitavissa, mikä puolestaan kuuluu enemmän määrällisen tutkimuksen menetelmiin. Nämä toiveet palvelevat siis molempia tutkimusmenetelmiä. Pohdin menetelmien valintaa paljon, sillä tutkimuksen onnistumiseksi valitun tutkimusotteen tulee tuottaa oikeaa tietoa ongelman ratkaisun kannalta ja koko opinnäytetyön onnistumisen kannalta tällä olisi luonnollisesti suuri merkitys (Kananen, 2015, s.63).

Opinnäytetyön luonteen ja tutkimusongelman kannalta oli kuitenkin lopulta selvää, että pääpiirteiltään tutkimus tulee olemaan menetelmän suhteen laadullinen. Tutkimuksen kannattelevana pohjana ovat kuitenkin juuri kiinteistönvälittäjien omat mielipiteet ja miten he ovat asian kokeneet, tätä olisi hyvin vaikea määrällisesti mitata. Tätä tutkimustietoa varten halusin kyselyyn myös vastauskenttiä avoimia vastauksia varten. Tutkimuksessani on kuitenkin myös määrälliseen tutkimukseen kuuluvia piirteitä, joten kokonaisuutena tarkasteltuna tutkimuksessa on käytetty sekä laadullisia, että määrällisiä menetelmiä. Kyselytutkimukset ovat usein määrällisiä ja tällaisia kyselyitä analysoidaan tilastollisesti, kun taas avoimet kysymykset analysoidaan käyttäen laadullisia menetelmiä (Seppola, 2023, s. 89).

## 6.2 Aineistonkeruumenetelmät

Tutkimusmenetelmän valinnan jälkeen tulee miettiä mikä aineistonkeruumenetelmä palvelisi parhaiten tutkimusongelmien ratkaisemisessa (Vilka, 2021, s. 10). Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat usein erilaiset teemahaastattelut, haastattelut, havainnointi ja dokumentit (Tuomi & Sarajärvi, 2018, s. 83). Haastatteluissa esimerkiksi kysymysten järjestystä ja sanamuotoa ei ole tiukasti etukäteen määritelty ja näissä voidaan käyttää myös usein avoimia kysymyksiä, mitä taas määrällisessä tutkimuksessa pyritään välttämään. Määrällisessä tutkimuksessa aineistonkeruumenetelmiä ovat puolestaan esimerkiksi kyselylomakkeet, gallupit ja tilastot. (Kananen, 2015, s. 65.)

Kun laadin opinnäytetyöni tutkimussuunnitelmaa olin varma, että käyttämäni menetelmä tulisi olemaan haastattelut, joita suoritan joko puhelimitse tai Teams:in välityksellä porilaisille kiinteistövälittäjille. Aika pian kuitenkin sen jälkeen, kun olin laatinut jo suuremmilta osin työni teoriaosuuden ja aloitin tarkemman perehtymisen työn empiriaan, huomasin että tässä tapauksessa parempi tapa toteuttaa tutkimusta olisi lähettää kyselylomake sähköpostin välityksellä. Itselläni mielikuva kiinteistövälittäjistä näyttäytyy hyvinkin kiireisenä ammattiryhmänä, joten ajattelin että voisi olla hankalaa löytää useampia vapaaehtoisia osallistumaan henkilökohtaiseen haastatteluun. Tällöin ongelmana olisi myös sopivien aikataulujen yhteensovittaminen haastateltavien kanssa. Sähköisesti tuleva kysely varmasti madaltaisi kynnystä ottaa osaa tutkimuksen tekemiseen sen yksinkertaisuuden ja nopeuden vuoksi. Valitsemani menetelmä myös mahdollistaa paremmin sen, että sähköpostin välityksellä kyselylomakkeen voi lähettää laajemmalle kohderyhmälle, jolloin uskon saavani enemmän analysoitavaa materiaalia tutkimukseeni.

Kyselyllä tarkoitetaan sellaista aineistonkeruumenetelmää, jossa jokaiselta vastaajalta kysytään samat kysymykset ja kysymysten järjestys on ennalta määritelty (Seppola, 2023, s. 78). Kyselytutkimus on tässä tilanteessa paras aineistonkeruumenetelmä, koska sen avulla saadaan mahdollisimman kokonaisvaltainen kuva tutkittavasta asiasta. Kyselytutkimus sopii myös hyvin

tilanteisiin, joissa halutaan selvittää vastaajien mielipiteitä ja asenteita (Sepola, 2023, s. 78).

Päätin myös, että kyselyssä ei tule olemaan kovin montaa kysymystä, sillä halusin pitää kyselyn selkeänä ja jo ulkoasultaan sellaisena, että vastaaja kokee siihen vastaamisen helpoksi ja yksinkertaiseksi (Valli, 2018, s. 95). Kyselylomake löytyy kokonaisuudessaan opinnäytetyön lopusta (liite 2). Kysyttävät asiat olivat myös kaikki tutkimuksen kannalta tarpeellisia, mitään turhia asioita ei kysytty vain sen takia että saataisiin kyselylomakkeeseen lisää niin sanottua täytettä. Pyrin myös muotoilemaan kysymykset huolellisesti, jotta vastaajat ymmärtävät mitä kysymyksessä tarkoitetaan. Kysymysten tuli olla yksiselitteisiä, eivätkä ne saa olla johdattelevia, muutoin tulokset vääristyvät (Valli, 2018, s. 93).

Laadin kyselyn niin, että siihen oli mahdollista osallistua halutessaan nopeasti vastaamalla vain pakollisiin kysymyksiin, jotka olivat suljettuja kysymyksiä ja vastausvaihtoehdot oli etukäteen annettu. Näiden suljettujen kysymysten kuvauksessa oli alaotsikoitu myös, että mikäli vastaaja haluaa kommentoida kyseistä kysymystä vielä sanallisesti, hän voi sen tehdä seuraavan avoimen kysymyksen kohdalla. Kyselyn viimeisessä avoimessa kysymyksessä annoin vastaajille myös mahdollisuuden kommentoida aihetta yleisesti tai jopa halutessaan kirjoittamaan asiakkaiden yksityisyydensuojaa kunnioittaen esimerkiksi tapauksia. Tällaisia avoimia kommentteja toivoin saavani osaksi opinnäytetyötäni suorina lainauksina, mielestäni ne elävöittäisivät sopivasti tutkimusta ja toisivat mukanaan asiaankuuluvaa konkretiaa.

Avoimet kysymykset antavat mahdollisuuden kyselyyn osallistuville osallistua oman intressin ja aikataulujen mukaisesti. Tarvittaessa riittäisi, että kysymykseen vastaa edes muutamalla sanalla, joista käy ilmi vastaajan oma mielipide asiaan, toisaalta halutessaan vastaaja voi avata ajatuksiaan laajemminkin. Avoimilla kysymyksillä on kuitenkin mahdollisuus saada vastaajilta monipuolisempaa ja henkilökohtaisempaa tietoa, koska näihin vastaaja pystyy perustelemaan näkemyksiään (Seppola, 2023, s. 84). Avoimista kysymyksistä saatu

aineisto tulee myös käsitellä laadullisia menetelmiä käyttäen (Seppola, 2023, s. 84).

Halusin myös panostaa tutkimuksen saateviestiin, sillä kuten Seppola (2023, s. 82–83) kirjassaan painottaa, tutkimuksen saatteella saattaa olla suuri merkitys vastausmäärään. Saatteessa pyrin motivoimaan vastaanottajia vastaamaan kyselyyn, olematta kuitenkaan painostava. Sähköpostilla lähetetyn kyselyn saateviestissä korostin vastausten anonymiteettia; vastauksia ei tulla millään muotoa yhdistämään tiettyyn välittäjään tai välitysliikkeeseen. Saateviestissä kerroin myös, että kyselyssä on annettu tilaa avoimille vastauksille, jolloin niihin voi halutessaan vastata oman aikataulunsa mukaisesti, ja että avoimia vastauksia otan erittäin mielelläni vastaan opinnäytetyöhöni. Lähettämani saateviesti löytyy opinnäytetyön lopusta (liite 1).

Kohderyhmäksi valitsin Porissa toimivat kiinteistönvälittäjät, jotka työskentelevät välitysliikkeiden alaisuudessa ja tämän ansiosta myös heidän yhteystietonsa olivat helposti löydettävissä Googlen hakupalvelua käyttäen. Kaksi kiinteistönvälittäjää löytyi myös Etuovi.com-palvelusta, kun kävin läpi Porissa myynnissä olevat asunnot ja näiden välittäjät (Etuovi.com, n.d.). Kiinteistönvälittäjiä löytyi yhteensä 58 kappaletta ja heille kaikille lähetettiin sama kyselylomake. Kyselyyn oli vastausaikaa yksi viikko.

### 6.3 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen validiteetilla tarkoitetaan sitä, kertovatko tutkimuksen tulokset todella siitä, mistä tutkimustulosten analysoija on väittänyt niiden kertovan. Validiteetilla tarkoitetaan myös sitä, mittaako mittausinstrumentti juuri sitä käsitettä, jota sillä oli tarkoituskin mitata ja onko kysymyksen vastaus ymmärretty oikein. (Seppola, 2023, s. 80.) Tämän tutkimuksen kohdalla validiteetti tarkoittaa myös, onko kyselyyn vastaajat vastanneet siihen, mitä on kysytty, eli kysymykset on käsitetty oikein. Validiteetti toteutuu tarkoituksen mukaisesti, sillä tutkimusmenetelmällä on kyetty tutkimaan sitä, mitä sen on tarkoituskin mitata. Tämän tutkimuksen osalta saatiin kerättyä aineisto, jotka kertovat

vastanneiden kiinteistönvälittäjien omiin mielipiteisiin ja kokemuksiin perustuen varainsiirtoverolain muutosten vaikutuksista Porin asuntokaupassa.

Tutkimuksen reliabiliteetilla, eli luotettavuudella, tarkoitetaan, että jos kysely toistettaisiin, saataisiinko samalla mittarilla samat tulokset. Tähän vaikuttaa merkittävästi se, onko käytössä olleet mittarit olleet luotettavia (Seppola, 2023, s. 80). Reliabiliteettiin liittyy vahvasti myös objektiivisuus. Objektiivisuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, onko tutkija pystynyt analysoimaan tutkimustuloksia objektiivisesti, ilman että hänen omat mielipiteensä ja asenteensa pääsisivät vaikuttamaan tutkimustuloksiin.

Tämän opinnäytetyön tutkimuksessa myös reliabiliteetti toteutuu tarkoituksen mukaisesti. Jos sama tutkimus toteutettaisiin toisen henkilön toimesta uudelleen, saataisiin varmastikin hyvin samankaltaiset tutkimustulokset. Kuitenkin jos kyselyyn osallistuisivat eri vastaajat, voisivat vastaukset poiketa tämän tutkimuksen tuloksista. Otanta oli kuitenkin melko pieni, ja kysely perustui kiinteistönvälittäjien omiin kokemuksiin kyseisestä aiheesta. Tutkimustulokset kuvastavat heidän mielipiteitään ja ovat näin ollen hyvin henkilöstä riippuvaisia. Aineiston analysoinnissa minun täytyi kiinnittää erityistä huomiota objektiivisuuteen, sillä työtä tehdessäni minulle oli luonnollisesti tullut myös omat vahvat käsitykseni, millaisia tutkimustuloksia tulen luultavasti saamaan.

Tutkimusta tehtäessä tärkeää on kiinnittää huomiota työn läpinäkyvyyteen. Jotta tutkimus olisi kaiken kaikkiaan mahdollisimman läpinäkyvä, tulee tutkimuksen kaikki vaiheet kirjata mahdollisimman tarkasti ylös, jolloin lukijalle välittyy myös tarkka käsitys siitä mitä on tehty ja miksi. Tutkimusotteiden valinta tulee myös perustella ja tällä luodaan uskottavuutta tehdyille tutkimukselle. Tällä myös tutkimuksen tekijä osoittaa osaamisensa valintojen ratkaisusta tutkimusprosessin eri vaiheista, sekä tekijöistä, jotka niihin vaikuttavat. (Kananen, 2015, s. 66.)

Tässä opinnäytetyössä on luotettavuutta osoitettu sillä, että tutkimuksen teoriaosuudessa on käytetty vain ajantasaisia ja myös paljon oikeudellisia lähteitä, lähteet on myös dokumentoitu tarkasti. Käsittelemäni aihe on sellainen,

mistä olisi löytänyt lukemattomia mielipidekirjoituksiksi luettavia artikkeleja ja lehtikirjoituksia, mutta päätin tietoisesti pysytellä lähteissä, joiden luotettavuudessa ei ole epäselvyyksiä. Opinnäytetyöni tutkimuksellisessa osassa olen saavuttanut läpinäkyvyyttä perustelemalla hyvin valitsemani aineistonkeruumenetelmät ja tutkimuksen toteutuksen. Olen pyrkinyt kirjaamaan kaikki valintani perusteluineen työhön, mitkä lisäävät osaltaan tutkimuksen luotettavuutta. Kyselyn suunnittelun tein huolellisesti, mikä onkin avainasemassa vastausmäärän, luotettavuuden ja validiteetin takaamiseksi (Seppola, 2023, s. 78).

Aineiston analysoinnissa on noudatettu huolellisuutta henkilö- ja tietosuojan suhteen, eikä saatuja vastauksia voida yhdistää tiettyyn välittäjään tai välityslikkeeseen. Mikäli vastauksissa olisi käynyt ilmi tällaisia kriittisiä tietoja, ne olisi myös poistettu ennen kirjaamista tutkimustuloksiin. Tarvittaessa suorissa lainauksissa tällaiset kohdat olisi korvattu merkeillä XXXX. Työn eettisyyden arviointiin kuuluu luonnollisesti tutkimusaineiston objektiivinen tulkinta, ja lopputuloksessa olen pyrkinyt saavuttamaan luotettavan otteen tulosten kirjaamisessa. Tutkimuksessa ei myös erikseen kysytty vastaajilta mitään heidän henkilökohtaisia tietojaan, kuten sukupuolta tai ikää, koska niillä ei ole tutkimuksen kannalta merkitystä.

## 7 TUTKIMUSTULOKSET

### 7.1 Aineiston analysointi

Kun aineisto on kerätty, tulee se aina analysoida ja tulkita. Usein kyselytutkimuksissa aineisto on määrällistä, joten käytettävät analyysimenetelmätkin ovat tilastollisia. Kuitenkin tässä tutkimuksessa kyselystä saatiin myös laadullista aineistoa, sillä mukana oli myös avoimia kysymyksiä. Laadullinen aineisto on ei-numeerista ja näihin tulee käyttää laadullisia analyysimenetelmiä. Tällaisen aineiston analysointi tapahtuu käsitteitä käyttämällä ja tapoja on useita,



kuten teemoittelu, sisällönanalyysi ja keskusteluanalyysi. (Seppola, 2023, s. 89, 92, 103.)

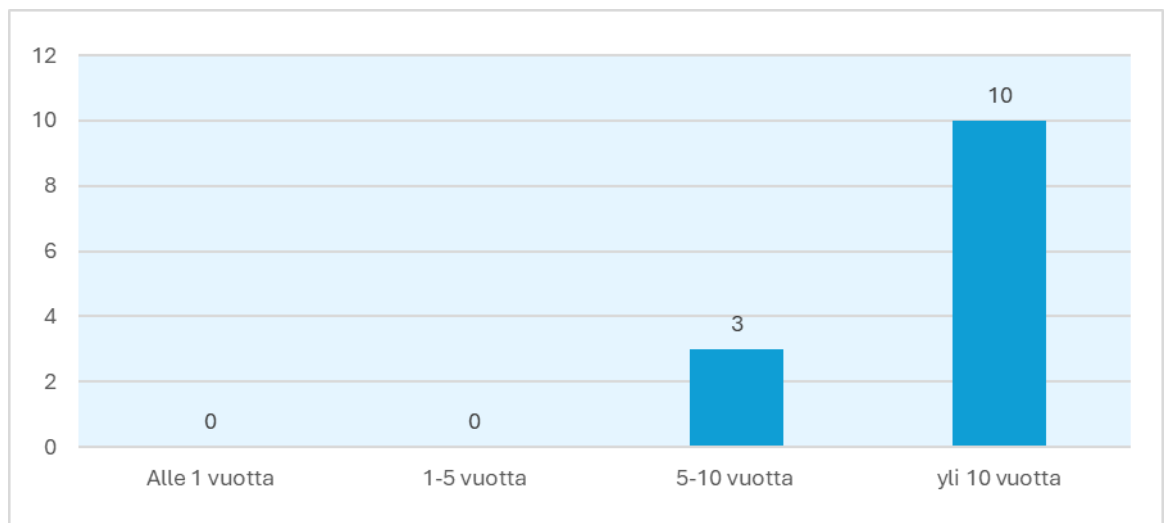
Kyselyn avoimien kysymysten avulla oli mahdollisuus saada vastaajilta henkilökohtaisia kokemuksia ja mielipiteitä tutkittavana olevasta ilmiöstä. Kyselyn saatetekstissä (liite 1) mainitsin että mielelläni otan vastaan kommentteja avoimiin kysymyksiin. Näin vastaajilla oli mahdollisuus avata enemmän omia ajatuksiaan aiheesta. Näiden avoimien kysymysten kohdalla en käyttänyt mitattavissa olevia määreitä tai muitakaan kvantitatiiviseen tutkimukseen kuuluvia menetelmiä. Tuloksissa sen sijaan kerron suorina lainauksina vastaajien kirjoittamia kommentteja avoimiin kysymyskenttiin. Vastaajien kirjoittamat avoimet vastaukset olivat kaikki sellaisia, ettei niitä pysty yhdistämään tiettyyn henkilöön tai välityslikkeeseen ja ne olivat hyvin yleisluontoisia. Näin ollen eettisesti arvioituna näiden kommenttien kirjoittaminen suorina lainauksina opinnäytetyöhöni on perusteltua.

## 7.2 Kyselyn tulokset

Kysely lähetettiin 58 kiinteistönvälittäjälle ja heistä kyselyyn vastasi annetussa ajassa yhteensä 13 henkilöä. Olin itse vastaajamäärään suhteellisen tyytyväinen, sillä kohderyhmä jolle kysely lähetettiin ei ollut kovin suuri ja näin ollen heistä yli viidennes vastasi kyselyyn. Laadullisessa tutkimuksessa ei pyritäkään siihen, että voitaisiin tehdä tilastollisia yleistyksiä, vaan siinä halutaan ennemminkin esimerkiksi ymmärtää ilmiöitä tai tapahtumia (Tuomi & Sarajärvi, 2018, s. 98). Tärkeämpänä voidaankin siis pitää vastaajien kokemusta tutkitavasta aiheesta, kuin analysoitavan aineiston kokoa (Tuomi & Sarajärvi, 2018, s. 98).

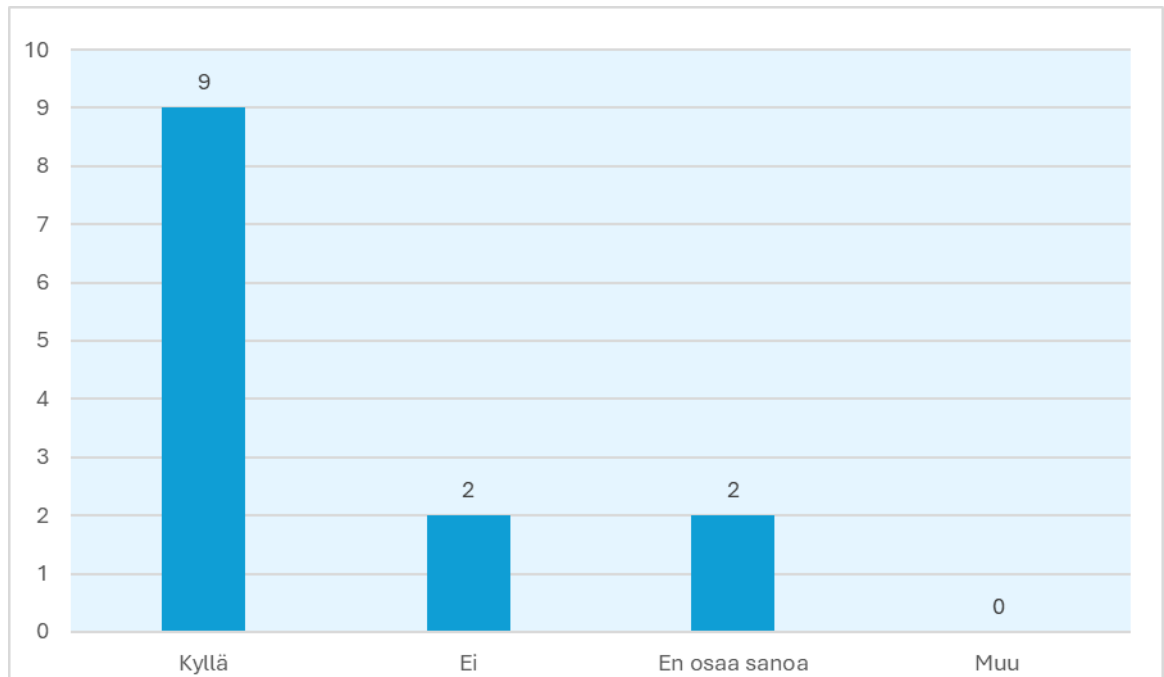
Kyselylomake alkoi niin sanotulla taustakysymyksellä, joita on tapana usein sijoittaa heti kyselylomakkeiden alkuun, jolloin ne toimivat myös lämmittelykysymyksinä (Valli, 2018, s. 94). Ainoana tällaisena taustakysymyksenä kyselyyn osallistuvilta kysyttiin kauanko he ovat toimineet kiinteistönvälitysalalla Porissa (kuvio 3), sillä tämä vaikuttaa osaltaan myös tutkimuksen

luotettavuuteen. Tällä tiedolla on merkitystä sen osalta, että kyselyyn vastanneet tietävät tutkittavasta ilmiöstä mahdollisimman paljon tai heillä on asiasta kokemusta (Tuomi & Sarajärvi, 2018, s. 98). Kyselyyn vastanneista kiinteistönvälittäjistä kolme oli toiminut välittäjänä Porissa 5–10 vuotta. Selkeästi enemmistö, 10 henkilöä oli toiminut välittäjänä Porissa yli 10 vuotta. Kyselyyn osallistuneiden kiinteistönvälittäjien tuntemus Porin alueen asuntokaupasta on siis ollut hyvä ja vastaajilla oli kaikilla useamman vuoden kokemus (kuvio 3.)



Kuvio 3. Vastaajien toimiminen kiinteistönvälitysalalla Porissa. N=13.

Opinnäytetyöni kyselyssä halusin ensinnäkin selvittää, oliko ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poistumisella vaikutusta asuntokauppaan Porissa vuoden 2023 lopussa. Kyselyyn vastanneiden kiinteistönvälittäjien vastaukset tähän kysymykseen näkyvät kuviossa 4.



Kuvio 4. Saiko tieto ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poistumisesta liikkeelle ensiasunnon ostajia Porissa loppuvuonna 2023. N=13.

Kyselyyn vastanneista selkeä enemmistö, 69 prosenttia eli yhdeksän henkilöä vastasi, että tieto varainsiirtoverovapauden poistumisesta sai liikkeelle ensiasunnon ostajia vuoden 2023 lopussa. Vastanneista kaksi henkilöä oli sitä mieltä, että tällä ei ollut vaikutuksia asuntokauppaan, ja vastanneista myös kaksi henkilöä ei osannut sanoa oliko tällä ollut vaikutuksia (kuvio 4.)

Tämän kysymyksen kohdalla vastaajilla oli myös mahdollisuus avata ajatuksiinsa sanallisesti avoimessa vastauskentässä. Ilokseni sain huomata, että suurin osa kyselyyn osallistuneista oli myös näin tehnyt. Seuraavana on listattuna muutamia vastanneiden kirjoittamia kommentteja suorina lainauksina.

Moni oli jo etsinyt aiemminkin, ehkä vaan kiihkeämmin halusivat löytää kodin ennen vuodenvaihdetta.

Marras-joulukuu oli kaupallisesti erinomainen viimeisen viiden vuoden vertailuihin.

Muutamia kyllä, mutta ei mitään ostomaniaa ollut.

Ei minulla, joillakin sai. Riippui myytävästä.

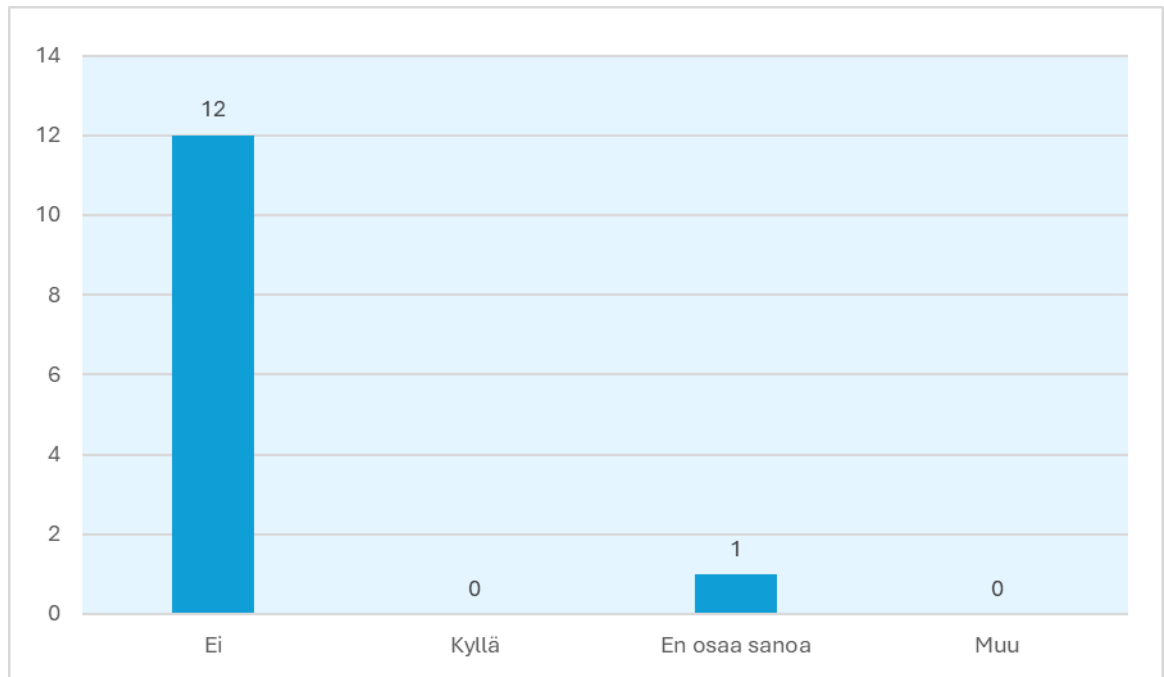
Varsinkin omakotitalon ostajat olivat hyvin liikkeellä. Rivitalo-asuntojen osalta oli yllättävän vaisua. Itse tulkitsen tätä, että 1,5 jatkossa perittävä vs-vero ei ollut riittävän houkuttelevaa lähteä asuntokaupoille nykyisessä korkokannassa, vaan edullisempaa on asua vuokralla ja asunnon vaihto on myös silloin helppoa. Tämä oli yhden hengen talouksista.

Hieman ei isosti, koska ostohinnan täällä järkeviä versus TKU Hki ja TRE.

Jonkun verran tehtiin omistusasuntojen kauppaa vilkkaammin kuin minään muuna vuonna.

Vastauksista kävi ilmi, että ensiasunnon verovapauden poistumisella on ollut vaikutuksia asuntokauppaan Porissa. Tieto lakimuutoksesta tuli julki kuitenkin vasta 12.10.2023, joten aikaa veroedun hyödyntämiseksi vielä vuoden 2023 puolella ei ollut kovinkaan paljoa jäljellä. Avoimissa vastauksissa kommentoitiin, että Porin maltillinen hintataso vaikuttaa myös siihen, että varainsiirtovero ei näyttele niin isoa roolia asuntokaupassa. Tällöin myöskään ensiasunnon ostajat eivät luonnollisesti tee hätiköityjä päätöksiä vain välttääkseen kyseisen veron. Mutta kuten yksi vastaajista avoimessa vastauskentässä kirjoitti, monet näistä ostajista olivat etsineet asuntoa jo aiemmin, tieto tulevasta lakimuutoksesta sai vain ostajat kiirehtimään päätöksiään. Vaikutuksia onkin varmasti ollut erityisesti tällaisten ostajien keskuudessa.

Toinen kyselyni pääaiheista oli saada selville kiinteistönvälittäjien ajatuksia varainsiirtoverokantojen alentumisen vaikutuksista Porin asuntokauppaan. Vastaukset tähän kysymykseen löytyvät kuviosta 5.



Kuvio 5. Onko varainsiirtoveron verokantojen alentumisella ollut vaikutuksia Porin asuntomarkkinoihin. N=13.

Kyselyyn vastanneista 12 henkilöä oli sitä mieltä, että varainsiirtoveron verokantojen alentumisella ei ole ollut vaikutusta asuntomarkkinoihin Porissa. Yksi vastaaja ei osannut sanoa, onko tällä ollut vaikutusta. Kukaan vastaajista ei valinnut vastaukseksi ”kyllä”-vaihtoehtoa, joten tämän kysymyksen kohdalla kaikki vastaajat olivat hyvin samoilla linjoilla (kuvio 5.)

Myös tämän kysymyksen kohdalla vastaajilla oli mahdollisuus kertoa omia mielipiteitään sanallisesti avoimessa vastauskentässä. Tähän kysymykseen oli myös suurin osa kyselyyn osallistuneista vastannut ja avannut omia ajatuksiaan. Seuraavana on listattuna muutamia vastanneiden kirjoittamia kommentteja suorina lainauksina.

Ei koska kauppahinnat edullisia.

Veroalennukset Porin hintataso huomioiden ovat minimaalisia eivätkä suoraan vaikuta kuin korkeintaan arvoasuntojen kaupoissa (näissäkin minimaalisesti).

Varmasti kiinteistöissä tulee olemaan.

Ei kukaan sen perusteella Porissa kauppoojia tee.

Koronan jälkeisiin vuosiin verraten ei isoa muutosta asuntomarkkinoihin.

En usko, että näin nopeasti sillä on ollut vaikutusta. Isompi vaikutus tulee olemaan, kun korot lähtevät laskuun alle 3,5 tason.

Avoimissa vastauksissa korostui juuri Porin alueen maltillinen hintataso, ja varainsiirtoverolla nähdään olevan melko pieni rooli kaupanteossa. Vastaukset olivat yllättävänkin yksipuolisia ja itse odotin verokantojen alentumisella olevan enemmänkin vaikutusta. Toisaalta alentuneet verokannat ovat olleet voimassa vasta hallituksen esityksen antamispäivästä, 12.10.2023 alkaen, näin ollen vertailun kohteena oleva aika on vielä suhteellisen lyhyt.

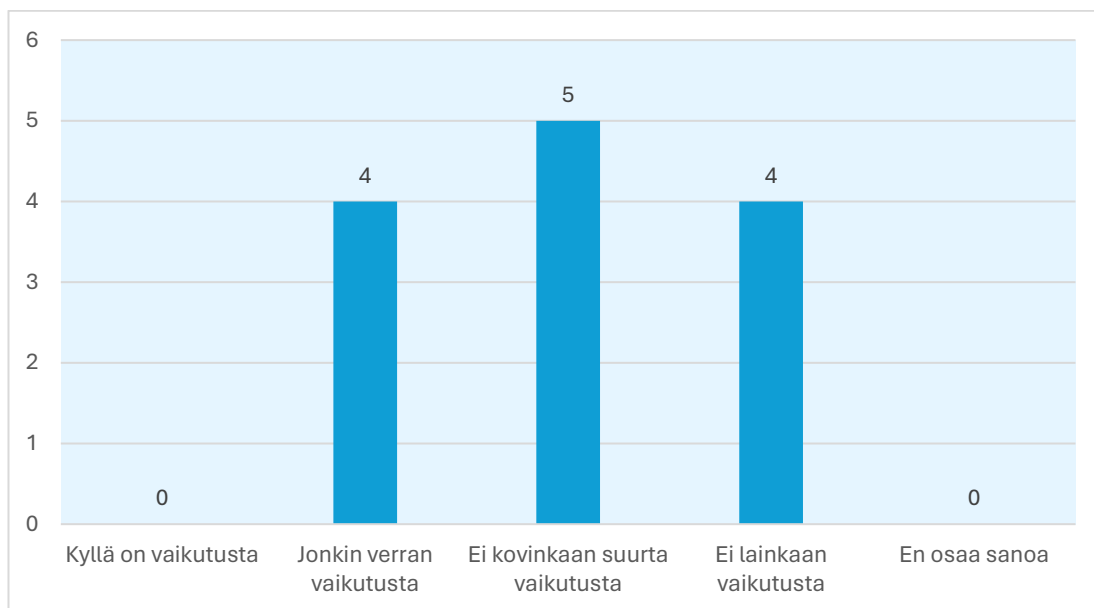
Tutkimuksessa halusin myös kysyä kiinteistönvälittäjien mielipiteitä siitä, kokevatko he, että varainsiirtoveron verokantojen alentaminen vaikuttaa ihmisten muuttamiseen itselleen optimaalisempaan asuntoon. Taulukossa 1 nähdään vastausten jakautuminen lukumäärällisesti sekä prosentuaalisesti. Tämä oli selvästi aihealue, joka jakoi eniten mielipiteitä.

Taulukko 1. Koetko, että varainsiirtoveron verokantojen alentaminen vaikuttaa ihmisten muuttamiseen itselleen optimaalisempaan asuntoon? N=13.

	Lukumäärä	%
Kyllä on vaikutusta	0	0 %
Jonkin verran vaikutusta	4	31 %
Ei kovinkaan suurta vaikutusta	5	38 %
Ei lainkaan vaikutusta	4	31 %
En osaa sanoa	0	0 %

Samasta kysymyksestä olen laatinut myös kuvion 6, josta näkee tulosten jakautumisen vielä selkeämmin pylväskaavion muodossa. Kukaan kyselyyn

vastanneista ei valinnut vaihtoehtoa ”Kyllä on vaikutusta”, mikä oli itselleni jopa yllätys.



Kuvio 6. Koetko, että varainsiirtoveron verokantojen alentaminen vaikuttaa ihmisten muuttamiseen itselleen optimaalisempaan asuntoon? N=13.

Kuviossa 5 nähtiin kiinteistönvälittäjien lähestulkoon yksipuolinen mielipide siitä, että varainsiirtoveron verokantojen alentumisella ei ole ollut vaikutusta asuntokauppaan Porissa. Myös kuviosta 6 nähtävillä olevat vastaukset tukevat ajatusta, että näillä verokantojen muutoksilla ei nähdä olevan kovin suuria vaikutuksia Porin asuntokauppaan ja siihen että ihmiset tämän ansiosta muuttaisivat itselleen sopivampaan asuntoon. Vastaajista 69 prosenttia oli sitä mieltä, että tällä ei ole lainkaan vaikutusta, tai vaikutus ei ole kovinkaan suurta (kuvio 6).

Kyselyn viimeisessä kohdassa vastaajille annettiin mahdollisuus kommentoida aihetta yleisesti. Kysymyksen kuvauksessa mainittiin, että mahdollisuus on kommentoida esimerkiksi ovatko varainsiirtoverokannat nyt hyvällä tasolla, pitäisikö verokantoja edelleen laskea tai pitäisikö kyseinen vero jopa kokonaan poistaa? Kuvauksessa oli myös mainittu, että vastaaja voi halutessaan kertoa asiakkaiden yksityisyydensuojaa kunnioittaen esimerkkitapauksia aiheeseen liittyen. Tähän kysymykseen oli myös suurin osa vastaajista vastannut ja

seuraavana on listattuna muutamia kommentteja suorina lainauksina. Kyselyn vastauksista voidaan tehdä päätelmä, että suurin osa vastanneista olisi koko varainsiirtoveron poistamisen kannalla.

Kiinteistöjen ja vuokraoikeuksien verokanta pitäisi olla sama kuin osakkeissa. Miksi omakotitaloeläjät maksaisivat enemmän veroa kuin osakkeen omistajat? Kiinteistöveron korotus on ollut jo sitä luokkaa, että pienituloisten ostohalukkuus vaan pienenee.

Nyt on hyvällä tasolla. Parempi tietysti olisi, jos veroa ei olisi ollenkaan.

Kiinteistöveron nousu oli kuolinisku kaikelle.

Varainsiirtovero tulisi poistaa kokonaan. Järkevämpää olisi esim. verottaa kaiken myynnin yhteydessä luovutusvoittoveroa, joka olisi jossain määrin myös reilumpaa (vrt. vero syntyy vai, jos voittoa syntyy)

Varainsiirtovero kokonaan pois.

Vero pitäisi poistaa jos halutaan että sillä olisi edes jonkin verran vaikutusta asuntokauppaan.

Kokonaisuudessaan kyselyn vastauksista voidaan nähdä, että kiinteistönvälittäjien kokemusten mukaan varainsiirtoveron lakimuutoksilla on ollut vaikutusta erityisesti ensiasunnon ostajien kohdalla. Lakimuutokset tulivat julki nopealla aikataululla, joten mikäli ensiasunnon ostaja halusi päästä hyötymään varainsiirtoveron verovapaudesta, tuli asunto ostaa vielä ennen lakimuutosten voimaantuloa 1.1.2024. Kyselyyn vastanneiden kiinteistönvälittäjien mukaan näin oli myös Porissa ja selkeä enemmistö koki, että vaikutuksia tällä oli ollut asuntomarkkinoihin loppuvuonna 2023.

Kyselyn toisena pääteemana oli selvittää, onko varainsiirtoveron verokantojen alentumisella ollut vaikutuksia asuntokauppaan Porissa ja tuleeko tällä



olemaan vaikutuksia siihen, että ihmiset muuttaisivat itselleen optimaalisempaan asuntoon. Selkeästi vastaajat olivat sitä mieltä, että verokantojen alentumisella ei ole ollut vaikutuksia Porin asuntokaupan tilanteeseen. Myös vaikutukset ihmisten muuttamiselle itselleen optimaalisempaan asuntoon nähtiin hyvin vaihtelevalla tavalla, mutta kukaan vastaajista ei uskonut, että tällä tulisi olemaan merkittävästi vaikutusta. Varainsiirtoverolla nähtiin olevan kuitenkin suhteellisen pieni vaikutus kaupankäyntiin Porissa ja korkean korkotason epäiltiin vaikuttavan enemmän nihkeään kaupankäynnin tilanteeseen.

## 8 POHDINTA

Opinnäytetyötä kirjoittaessani huomasin nopeasti, että varainsiirtoverolakiin tehdyt lakimuutokset osuivat hyvin samaan ajankohtaan kuin korkotason muutokset, mitkä luonnollisesti ovat myös erittäin pinnalla tässä ajassa. Totuttua korkeammalle nousseet korot lähtivät myös laskusuuntaan loppuvuonna 2023, mikä osaltaan selittää muutoksia asuntokaupan virkistymiseen. Täysin selkeitä päätelmiä varainsiirtoveron lakimuutosten vaikutuksista ei siis pystytä tekemään, vaan oli todettava monen tekijän vaikuttavan yhteistulokseen. Kiinteistönvälittäjille suunnatun kyselyn halusin kuitenkin sanallisesti muotoilla niin, että välittäjät huomioisivat nimenomaan varainsiirtoveron lakimuutokset ja pyrkivät omien mielipiteidensä ja ammattitaitonsa kautta muodostamaan käsityksen lakimuutosten vaikutuksista Porin asuntokaupan tilanteeseen.

Itse uskon, että varainsiirtoverokantojen alentuminen tulee olemaan yhtenä osatekijänä piristämässä asuntokaupan tilannetta Suomessa ja Porissa. Kyselyni toteutettiin maaliskuun lopussa 2024. Alentuneet verokannat olivat olleet verrattaen vasta lyhyen aikaa voimassa mikä osaltaan saattaa selittää, ettei sillä nähty olevan vielä vaikutuksia asuntokaupan tilanteeseen. Toisaalta yleinen tilanne asuntomarkkinoilla tuntuu olevan melko odottava ja merkittävämpää roolia siinä näyttölee voimassa oleva korkotasoa, kuin varainsiirtovero.

Varainsiirtoverokantojen alentuminen on osaltaan edesauttamassa asunto-kaupan elpymistä, mutta yksinään sen teho on vielä pientä. Euroopan keskuspankilta odotetaan hyviä uutisia ainakin asuntovelallisille, kun se seuraavan kerran ilmoittaa ohjauksikon muutoksista kesäkuussa 2024. Ennusteissa Euroopan keskuspankin odotetaan laskevan ohjauksikorkoja, minkä ansiosta korot lähtisivät laskusuuntaan. Varainsiirtoverolain muutokset tulevat varmasti myös jatkossa olemaan yksi puheenaiheista mikä nousee esiin julkisessa keskustelussa. Suomen talouden ja kasvun näkökulmasta Suomi tarvitsee entistä toimivampia työmarkkinoita ja jos varainsiirtovero on yksi negatiivisista tekijöistä mikä estää esimerkiksi työn perässä muuttamista, on kriittinen keskustelu kyseisen veron tarpeellisuudesta varsin perusteltua.

Opinnäytetyössäni olen erityisen tyytyväinen teoriaosuuteen, jossa onnistui hyvin selkeän kokonaiskuvan saavuttaminen. Rajaukset olivat toimivia ja niiden avulla sain pidettyä opinnäytetyön etenemisen loogisena siirtyen aina rajusten sisällä seuraavaan osa-alueeseen. Teoriaosuudessa vastattiin osaltaan myös hyvin tutkimuksen osaongelmien kautta tutkimuksen pääongelmaan. Teoria ja empiria ovat kokonaisuutena hyvin tasapainossa, ja teoria antoi myös hyvän pohjan työn empiiriselle osuudelle. Onnistuin löytämään paljon laadukasta lähdemateriaalia opinnäytetyön työstämiseen, mikä tietysti luo erinomaiset edellytykset työn luotettavuudelle.

Opinnäytetyön empiriassa olin kohtuullisen tyytyväinen aineiston määrään mitä kyselyyni sain. Kuitenkin kun analysoin kyselystä saatuja vastauksia, tuli minulle tunne, että mielelläni olisin materiaalia vastaanottanut enemmänkin. Tässä kohtaa heräsi ajatus, olisinko kuitenkin saanut tarpeeksi haastateltavia henkilökohtaisempiin haastatteluihin. Monet vastauksista, joita sain kyselyyni, herättivät vielä enemmän mielenkiintoani ja olisi ollut hienoa päästä kysymään aiheesta lisää ja saada aikaan keskustelua aiheen tiimoilta. Aineistoa sain kuitenkin analysoitua niin, että pintaraapaisun muodossa siitä pystyi tekemään hyvin johtopäätöksiä ja muodostamaan kuvan lakimuutosten vaikutuksista Porin alueella. Selvää on kuitenkin, että saadun aineiston määrä vaikuttaa osaltaan tutkimuksen luotettavuuteen. Uskon tämän kuitenkin olevan riittävää opinnäytetyön tasoiseen tutkimukseen.

Jos nyt kuitenkin tekisin työni uudelleen, suorittaisin varmasti kyselyn samalla periaatteella, mutta tämän lisäksi käyttäisin muitakin aineistonkeruumenetelmiä. Kokonaisuutta täydentämään olisi sopinut hyvin esimerkiksi yhden tai kahden kiinteistönvälittäjän henkilökohtaiset haastattelut, jolloin analysoitavaa aineistoa olisi ollut enemmän käytettävissä.

Työn luotettavuutta arvioitaessa pyrin kiinnittämään huomiota objektiivisyyteen ja siihen etten liikaa johdattele esimerkiksi kysymysten asettelulla vastaajia, jotta oma käsitykseni asiasta ei välittyisi kyselyyn osallistuville. Itselläni oli kuitenkin asiasta melko selkeä mielikuva ja olin varma, että näillä lakimuutoksilla on ollut vaikutuksia asuntokauppaan. Minut yllätti tutkimuksessa se, että juuri varainsiirtoveron verokantojen alentumisella ei koettu olevan vaikutusta siihen, että ihmiset muuttaisivat itselleen optimaalisempiin asuntoihin. Omaan ajatukseeni vaikutti luonnollisesti aluksi laatimani teoriapohja, jonka mukaan itselleni oli tullut vahva käsitys siitä, että juuri tähän varainsiirtoveron verokantojen alentamisella pyritään ja sillä varmasti olisi myös vaikutusta. Mutta kuten eräs kyselyyn vastanneista kiinteistönvälittäjistä mainitsi, Porissa asuntojen hinnat ovat edullisia verrattuna esimerkiksi isompiin kasvukaupunkeihin. Mahdollisesti tämän vuoksi Porissa varainsiirtoverolla ei ehkä nähdä niin suurta merkitystä asunnon vaihtamiselle, sillä asuntokauppojen kulut ovat täällä joka tapauksessa maltillisia.

Jatkotutkimusehdotuksena voisi olla mielenkiintoista tehdä uutta tutkimusta varainsiirtoveromuutosten vaikutuksista, kun aikaa niiden voimaantulosta on kulunut kauemmin ja vaikutukset olisivat mahdollisesti paremmin havaittavissa. Varmasti suurempia tutkimuksia tullaankin tekemään, jotta nähdään, onko näillä muutoksilla ollut myönteisiä vaikutuksia Suomen asuntokaupan tilanteeseen ja onko vastaavat lakimuutokset mahdollisesti kannattavia myös tulevaisuudessa. Ehdotukseni opinnäytetöiden jatkotutkimukseksi olisi tehdä tutkimusta asunnonostajien näkökulmasta. Tällöin voisi tutkia miten varainsiirtovero näyttäytyy heidän silmin ja miten ostajat kokevat varainsiirtoveron vaikutukset. Vertailla voisi myös esimerkiksi korkotason ja varainsiirtoveron

vaikutuksia, onko varainsiirtoverolla tässä taloustilanteessa lopulta niin suurta merkitystä, kun korot ovat nousseet?

Arvioidessani opinnäytetyöprosessia, voin todeta olevani siihen erittäin tyytyväinen, vaikka prosessi vaatikin paljon ajankäytön suunnittelua ja konkreettista työtä. Kokonaisuutena olen mielestäni saanut aikaiseksi rajauksiltaan toimivan työn, joka noudatteli hyvin pitkälle jo aluksi tekemääni tutkimussuunnitelmaa. Suuria muutoksia minun ei tarvinnut työn edetessä tehdä, joten tässäkin voi todeta hyvän pohjasuunnittelun auttavan pitkälle ja olevan ehdottoman hyödyllistä. Mielestäni olen hyvin onnistunut myös oman toiminnan kuvauksessa, sillä halusin kaikki vaiheet ja vaihtoehdot avata työhöni mahdollisimman hyvin. Näin lukijan ei tarvitsisi jäädä miettimään miksi olen päätenyt tiettyyn ratkaisuun ja miksi jotain on esimerkiksi jätetty käsittelemättä. Suurimman kritiikin annan itselleni tutkimuksen aineistonkeruun menetelmästä, johon en ole tyytyväinen.

Opinnäytetyössä koen aihevalintani olleen onnistunut. Aihe oli itselleni mielenkiintoinen ja se oli merkittävä tekijä, jotta työtahtini pysyi hyvänä opinnäytetyöprosessin aikana. Aihevalinnassa korostui myös aiheen ajankohtaisuus ja oma kiinnostukseni verotusta kohtaan. Opinnäytetyö tuntui luontevalta lopputyöltä liiketalouden tradenomin koulutusohjelmaani, jossa pääsin hyödyntämään jo hankittuani osaamistani, ja ennen kaikkea oppimaan paljon uutta.

## LÄHTEET

Eerola, E. (2016). Varainsiirtoverosta eroon-mitä tilalle. *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, 112(3), 281–283. [https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2016/10/KAK-3\\_2016p%C3%A4%C3%A4kirjoitus-eerola.pdf](https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2016/10/KAK-3_2016p%C3%A4%C3%A4kirjoitus-eerola.pdf)

Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T. & Saarimaa, T. (2021). Revisiting the effects of housing transfer taxes. *Journal of Urban Economics*, 124. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103367>

Eerola, E. & Lyytikäinen, T. (2021). Asuntokauppojen varainsiirtoveron vaikutus muuttoliikkeeseen. *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, 117(4), 500–510. [https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2021/12/KAK\\_4\\_2021\\_WEB-24-34.pdf](https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2021/12/KAK_4_2021_WEB-24-34.pdf)

Etuovi.com, n.d. [Asuntojen myynti-ilmoitukset Porissa Etuovi.com palvelussa]. Haettu 4.3.2024 osoitteesta <https://www.etuovi.com/>

HE 64/2023 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta. [https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE\\_64+2023.aspx](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_64+2023.aspx)

Huolman-Lakari, M.-L. (2020). *Asunnon verot* (4. uudistettu painos). Verotieto Oy.

Kakko, T., Kemppinen, I. & Sullström, H. (14.7.2023a). Oulun Kaukovainio -37 %, Helsingin Puistola -25 % – katso oman postinumeralueesi asuntokaupan tilanne ja vertaa muihin. Yle uutiset. Haettu 4.3.2024 osoitteesta <https://yle.fi/a/74-20040520>

Kakko, T., Koskinen, R., Kurkela, M. & Metsäjoki, T. (27.10.2023b). Jarmo Saarela myy yksiötään 24 000 eurolla, mutta ketään ei kiinnosta – katso koneesta, paljonko omassa kunnassasi on tyhjiä asuntoja. Yle uutiset. Haettu 4.3.2024 osoitteesta <https://yle.fi/a/74-20056571>

Kananen, J. (2015). *Opinnäytetyön kirjoittajan opas: näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun*. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kiinteistövälytysalan Keskusliitto. (25.1.2024a). Vuoden 2023 asuntomarkkinakatsaus: haastava vuosi asuntokaupalle- loppuvuodesta käänne parempaan. <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/vuoden-2023-asuntomarkkinakatsaus-haastava-vuosi-asuntokaupalle-loppuvuodesta-kaanne-parempaan/>

Kiinteistövälytysalan Keskusliitto. (9.2.2024b). Tammikuun 2024 asuntomarkkinakatsaus: Asuntokauppamäärät kokonaisuutena alamaissa- suurissa kaupungeissa mennään eri suuntiin. <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/tammikuun-2024-asuntomarkkinakatsaus-asuntokauppamaarat-kokonaisuutena-alamaissa-suurissa-kaupungeissa-mennaan-eri-suuntiin/>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, n. d. KVKL Hintaseurantapalvelun tilastoaineisto. Haettu 1.3.2024 osoitteesta <https://kiinteistonvalitysala.fi/hintaseurantapalvelun-tilastoaineisto/>

Lyytikäinen, T. (2013). Muuttamisen verottaminen jumiuttaa asuntomarkkinoita. VATT Policy Brief, 2013(3). Haettu 19.2.2024 osoitteesta [https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148948/vatt\\_policybrief\\_32013.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148948/vatt_policybrief_32013.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Lyytikäinen, T. (6.11.2023). HE 64/2023 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta (Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaosto) [asiantuntijalausunto]. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. <https://vatt.fi/-/vatt-asiantuntijalausunto-hallituksen-esityksesta-eduskunnalle-laiksi-varainsiirtoverolain-muuttamisesta-eduskunnan-valtiovarainvaliokunnan-verojaostolle>

Maakaari 540/1995. Haettu 12.2.2024 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1995/19950540#Pidm46651395498832>

Määttä, K. & Torkkel, T. (2022). Varainsiirtoverolain perusteet. Kauppakamari.

Pellervon taloustutkimus PTT. (15.2.2024). Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024. <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2024/>

Rantala, K. (17.7.2023). Asuntokauppa on Satakunnassa tahmeaa, Porin neliohinnoissa maan toiseksi suurin pudotus. Yle uutiset. Haettu 4.3.2024 osoitteesta <https://yle.fi/a/74-20040987>

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

Seppola, R. (2023). Liiketalous- ja yhteiskuntatieteen tutkimusstrategiat ja -menetelmät: opas pro gradu -tutkielmalle. BoD-Books on Demand.

Silvennoinen, E. (2021). Finnish first-time homebuyer's transfer tax exemption: Evidence on the effects of transfer taxes [pro gradu -työ, Helsingin yliopisto]. <https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/d813c74d-ae94-4be0-bf5e-c758d59e0639/content>

Tuloverolaki 1535/1992. Haettu 19.2.2024 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2018). Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi (Uudistettu laitos). Tammi.

Uusi-Kilponen, P. (10.5.2023a). Helsingin kaksion hinnalla saa omakotitalon Satakunnasta – miksi kauppa ei kuitenkaan käy normaalisti? Satakunnan Viikko. Haettu 4.3.2024 osoitteesta <https://www.sv24.fi/uutiset/helsingin-kaksion-hinnalla-saa-omakotitalon-satakunnasta-miksi-kauppa-ei-kuitenkaan-kay-normaalisti-6.139.119289.a8d8439e6b>

Uusi-Kilponen, P. (11.11.2023b). Kiinteistönvälittäjät: Varainsiirtoveron alennus ja korkouutiset hyviä signaaleja. Satakunnan Viikko. Haettu 4.3.2024 osoitteesta <https://www.sv24.fi/ajassa/kiinteistonvalittajat-varainsiirtoveron-alennus-ja-korkouutiset-hyvia-signaaleja-6.139.132674.32d644c2de>

Valli, R. (2018). Aineistonkeruu kyselylomakkeella. Teoksessa R. Valli (toim.), Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1: Metodien valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle (5., uudistettu painos, s. 92–116). PS-kustannus.

Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa. (11.1.2024). Dnro VH/1540/00.01.00/2023.

Varainsiirtoverolaki 931/1996. Haettu 9.2.2024 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1996/19960931>

Verohallinto. (12.10.2023). Asuntojen, kiinteistöjen ja arvopapereiden verokanta muuttuu – Verohallinto palauttaa loppuvuoden kaupoista liikaa maksetun varainsiirtoveron automaattisesti. Verohallinnon tiedote. Haettu 15.3.2024 osoitteesta <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/lehdist%C3%B6tiedotteet/2023/asuntojen-kiinteist%C3%B6jen-ja-arvopapereiden-verokanta-muuttuu--verohallinto-palauttaa-loppuvuoden-kaupoista-liikaa-maksetun-varainsiirtoveron-automattisesti/>

Viljanen, M. (18.3.2022). Porista löytyy katto pään päälle varsin helposti – asuntoja on paljon tyhjillään ja kaksion saa jopa alle 20 000 eurolla. Yle uutiset. Haettu 4.3.2024 osoitteesta <https://yle.fi/a/3-12365649>

Vilka, H. (2021). Näin onnistut opinnäytetyössä: ratkaisut tutkimuksen umpikujiin. PS-kustannus.

## LIITE 1: KYSELYLOMAKKEEN SAATE

Opinnäytetyökysely: Varainsiirtoveron lakimuutokset ja niiden vaikutukset asuntokauppaan Porissa

Hei,

Opiskelen Satakunnan ammattikorkeakoulussa liiketalouden tradenomiksi ja tämä lyhyt kysely on osa opinnäytetyötäni.

Kyselyssä halutaan selvittää 1.1.2024 voimaantulleiden varainsiirtoveron lakimuutosten vaikutuksia asuntokauppaan Porissa. Kysely lähetetään Porissa toimiville kiinteistönvälittäjille. Kysymykset koskevat ensiasunnon ostajien varainsiirtoveron verovapauden poistumista, sekä varainsiirtoverokantojen laskua. Kyselyssä on myös annettu tilaa avoimille vastauksille, jolloin niihin voi halutessaan vastata oman aikataulunsa mukaisesti. **Avoimia vastauksia otan erittäin mielelläni vastaan opinnäytetyöhöni.**

**Kysely on avoinna 25.3.-1.4.2024 välisen ajan.** Tutkimukseen vastaaminen on täysin vapaaehtoista ja anonyymia. Vastauksia ei tulla mitenkään yhdistämään tiettyyn välitysliikkeeseen tai vastaajaan.

Olisin erittäin kiitollinen, mikäli pystyisit käyttämään hetken päivästäsi kyselyyn vastaamiseen ja näin ollen auttamaan minua saamaan tutkimusmateriaalia opinnäytetyötäni varten! Opinnäytetyöni valmistuu huhti- toukokuun 2024 aikana, jonka jälkeen opinnäytetyö on luettavissa Theseus-tietokannasta nimellä ”Varainsiirtoveron lakimuutokset 1.1.2024 alkaen ja niiden vaikutukset asuntokauppaan Porissa”.

Tässä linkki kyselyyn:

<https://forms.office.com/e/XXXX>



Minuun voi olla yhteydessä sähköpostitse XXXX, mikäli kysely herättää kysymyksiä tai siihen vastaamisessa ilmenee jonkinlaisia ongelmia.

Aurinkoista kevättä!

Tiina Suominen

Liiketalouden koulutusohjelma

Satakunnan ammattikorkeakoulu

## LIITE 2: KYSELYLOMAKE

## Varainsiirtoveron lakimuutokset ja niiden vaikutus asuntomarkkinoihin Porissa

Tämä lyhyt kysely on osa opinnäytetyötäni, jossa halutaan selvittää Porissa toimivien kiinteistönvälittäjien mielipiteitä ja kokemuksia liittyen varainsiirtoverotuksen lakimuutoksiin, jotka tulivat voimaan 1.1.2024.

1. Kuinka kauan olet toiminut kiinteistönvälitysalailla Porissa? \*

alle 1 vuotta

1-5 vuotta

5-10 vuotta

yli 10 vuotta

2. Saiko tieto **ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poistumisesta** liikkeelle ensiasunnon ostajia Porissa loppuvuonna 2023? \*

Seuraavan kysymyksen kohdalla voit halutessasi avata vastaustasi sanallisesti

Kyllä

Ei

En osaa sanoa

Muu

3. Saiko tieto **ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poistumisesta** liikkeelle ensiasunnon ostajia Porissa loppuvuonna 2023?

4. Onko mielestäsi **varainsiirtoveron verokantojen alentumisella** ollut vaikutusta Porin asuntomarkkinoihin? \*

Seuraavan kysymyksen kohdalla voit halutessasi avata vastauksesi sanallisesti

Kyllä

Ei

En osaa sanoa

Muu

5. Onko mielestäsi **varainsiirtoveron verokantojen alentumisella** ollut vaikutusta Porin asuntomarkkinoihin?

Kirjoita vastaus

6. Koetko, että varainsiirtoveron verokantojen alentaminen vaikuttaa ihmisten muuttamiseen itselleen optimaalisempaan asuntoon? \*

Kyllä on vaikutusta

Jonkin verran vaikutusta

Ei kovinkaan suurta vaikutusta

Ei lainkaan vaikutusta

En osaa sanoa

7. Tähän avoimeen vastauskenttään voit kommentoida aihetta yleisesti; esimerkiksi ovatko varainsiirtoverokannat nyt hyvällä tasolla, pitäisikö verokantoja mielestäsi edelleen laskea tai pitäisikö kyseinen vero jopa kokonaan poistaa?

Voit myös halutessasi kertoa asiakkaiden yksityisyydensuojaa kunnioittaen esimerkitapauksia aiheeseen liittyen.

Kirjoita vastaus