



Suomen yleisen taloustilanteen sekä varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus ensiasunnon ostoon 18–39-vuotiailla

Egzona Sallahu

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

Amk-opinnäytetyö

2024

Tiivistelmä

Tekijä(t) Egzona Sallahu
Tutkinto Tradenomi
Raportin/Opinnäytetyön nimi Suomen yleisen taloustilanteen sekä varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus ensiasunnon ostoon 18–39-vuotiailla
Sivu- ja liitesivumäärä 44 + 8
Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, miten Suomen yleinen talous sekä varainsiirtoverovapauden poistuminen vaikuttaa ensiasunnon ostoon 18–39-vuotiailla. Kohderyhmäksi valikoitui 18–39-vuotiaat, sillä ensiasunnon ostajan edut ja varainsiirtoverovapaus koskettivat 18–39-vuotiaita eli nuoria aikuisia. Tietoperustassa perehdytään Suomen yleiseen taloustilanteeseen, kuten taantumaa ja siitä toipumiseen, inflaatioon sekä korkotilanteeseen. Yleisesti korkoja käsiteltäessä avataan myös erityisesti asuntolainojen korkoja. Tämän jälkeen käsitellään ensiasunnon ostoa ja siihen liittyen ASP-tiliä eli asunnon säästö-palkkiotiliä, verrataan perinteistä asuntolainaa ASP-lainaan sekä avataan ensiasuntoa ostaessa huomioon otettavia kuluja. Lopuksi tietoperustassa käsitellään varainsiirtoveroa ja siihen liittyen varainsiirtoverovapautta, joka poistui 1.1.2024. Opinnäytetyön empiirinen osio toteutettiin kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimusmenetelmän avulla. Tutkimusaineiston keräämistä varten luotiin Webropol-kysely, joka lähetettiin vastattavaksi konkreettisesti 40 tutkimuksen tekijän lähipiiriin henkilölle ja tämän lisäksi sosiaalisen median kanavia hyödynnettiin vastausten keräämiseen. Kyselyyn kerättiin vastauksia 4.4.–14.4.2024 ja siihen saatiin kokonaisuudessaan 48 vastausta. Tutkimuksen pääongelmaan sekä alakysymyksiin saatiin kattava vastaus. Tutkimustuloksista voidaan todeta, että Suomen yleisellä taloustilanteella on merkitystä 18–39-vuotiaiden ostopäätökseen ensiasunnon ostosta. Suomen heikko taloustilanne on näkynyt vastaajien arjessa, jonka vuoksi he eivät ole pystyneet laittamaan rahaa säästöön ensiasuntoa varten samalla tavalla kuin aiemmin. Vastaajia myös huolestuttaa korkeat korot, jonka seurauksena ensiasunnon osto on siirtynyt myöhemmäksi tulevaisuuteen. Varainsiirtoverovapauden poistumisella ei taas vastaajien mukaan ollut niin isoa osaa ensiasunnon ostopäätökseen, vaikka toki monia ärsytti kannustavan tekijän poistuminen ensiasunnon ostoa harkittaessa. Yhteenvetona tutkimustuloksista voidaan todeta, että omistusasunnon ostohalukkuus ei ole poistunut, se on vain siirtynyt myöhemmäksi tulevaisuuteen siinä toivossa, että taloustilanne tasaantuisi ja korot laskisivat.
Asiasanat Suomen taloustilanne, inflaatio, taantuma, korkotilanne, ASP-tili, varainsiirtovero

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus	1
2	Yleinen taloustilanne	4
2.1	Taantuma ja siitä toipuminen.....	4
2.2	Inflaatio	5
2.3	Korot yleisesti.....	7
2.3.1	Korkotilanne.....	8
2.3.2	Asuntolainojen korot	8
3	Ensiasunnon osto.....	10
3.1	ASP-tili	10
3.2	ASP-laina Vs Asuntolaina.....	11
3.3	Ensiasuntoa ostaessa huomioon otettavat kulut.....	12
4	Varainsiirtovero	15
4.1	Asunto-osakkeen varainsiirtovero.....	16
5	Tutkimuksen toteutus	17
5.1	Tutkimusmenetelmän valinta.....	17
5.2	Tutkimuksen kohderyhmä	18
5.3	Tutkimusaineiston kerääminen.....	18
5.4	Aineiston analyysi	19
6	Tutkimuksen tulokset.....	22
6.1	Kyselyn otos ja vastaajien taustatiedot.....	22
6.2	Omistusasuntoon suhtautuminen	25
6.3	Korkojen nousun ja inflaation vaikutus ensiasunnon ostopäätökseen.....	29
6.4	Varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus	32
6.5	Tutkimustulosten yhteenveto.....	33
6.5.1	Miten omistusasunnon ostoon suhtaudutaan?	33
6.5.2	Miten korkojen nousu ja inflaatio vaikuttavat ensiasunnon ostopäätökseen?	34
6.5.3	Miten varainsiirtoverovapauden poistuminen on koettu?	35
7	Pohdinta.....	36
7.1	Tutkimuksen havainnot	36
7.2	Tutkimuksen luotettavuus.....	37
7.3	Jatkotutkimusmenetelmä.....	38
7.4	Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointia	38
	Lähteet.....	40
	Liitteet	45

Liite 1. Sosiaalisen median kanaville julkaistu kuva kyselyn vastauksien keräämistä varten.....	45
Liite 2. Kyselylomake.....	46

1 Johdanto

Vaikka Suomessa vuokralla asuminen on todella yleistä, niin omistusasunto on silti Suomen yleisin asumismuoto (InfoFinland 5.10.2023). Suomen yleinen talous on heikentynyt huomattavasti, jolla onkin ollut negatiivinen vaikutus erityisesti asuntomarkkinoihin. Taantumien seurauksena asuntolainan Euribor-korko on noussut huomattavasti, mikä on näkynyt asuntomarkkinoissa. (STT Viestintäpalvelut Oy 19.2.2024). Kun 12.10.2023 ilmoitettiin, että varainsiirtoverovapaus poistuu 1.1.2024, monet ensiasuntoa harkinneet ryhtyivät tositoimiin ja laittoivat lainahakemuksia pankkeihin sekä ostivat ensiasunnon (Siljamäki 3.11.2023). Marraskuun 2023 aikana asuntolainoja nostettiin jopa 5 % enemmän kuin vuoden 2022 marraskuun aikana. Suomen Pankin ennusteen mukaan asuntolainojen määrän nousuun on vaikuttanut varainsiirtoverovapauden poistuminen. (Suomen Pankki 4.1.2024.) Koska omistusasunnon omistaminen on niin yleistä Suomessa, niin sen vuoksi aiheeksi on valittu Suomen yleisen taloustilanteen ja varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus ensiasunnon ostoon 18–39-vuotiailla.

Tutkimukseen valittu aihe kytkeytyy myös YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin ja erityisesti tavoite 10 ”eriarvoisuuden vähentäminen” tuli esille valtion tarjoamassa varainsiirtoverovapaudessa sekä ASP-tilissä. Tavoitteen 10 yksi alatavoitteista on vähentää eriarvoista kohtelua ja taata samat mahdollisuudet kaikille riippumatta siitä, mikä elämäntilanne heillä on (Suomen YK-Liitto s.a.). Tämä YK:n asettama tavoite toteutuukin valtion tukemassa ASP-tilissä, kun taas varainsiirtoverovapauden poistuminen voi lisätä eriarvoisuuden tunnetta ensiasunnon ostossa 18–39-vuotiailla. Aihe on siis tältä kantilta myös ajankohtainen, minkä vuoksi aiheen valinta on selkeää.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus

Tämän opinnäytetyön päätavoitteena on selvittää, miten Suomen yleinen taloustilanne sekä 1.1.2024 varainsiirtoverovapauden poistuminen on vaikuttanut 18–39-vuotiaiden päätökseen ensiasunnon ostosta. Yleistyykö tämän seurauksena esimerkiksi vuokra-asunnossa asuminen entisestään? Kohderyhmän olen rajannut 18–39-vuotiaisiin, sillä ensiasunnon ostajan edut ja varainsiirtoverovapaus on koskettanut pääasiassa tätä ikäjakautta eli nuoria aikuisia.

Opinnäytetyö sisältää: johdannon, tietoperustan, empiirisen osion, joka toteutetaan kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän avulla, tutkimuksen analysoinnin sekä pohdinnan. Tietoperusta koostuu kolmesta eri osasta: Suomen taloudesta, ensiasunnon ostosta sekä varainsiirtoverosta. Suomen talous -osiossa käsitellään muun muassa inflaatiota, taantumaa ja siitä toipumista sekä korkoja. Ensiasunnon ostoon liittyvässä osiossa perehdytään ASP-tiliin sekä säästötiliin, asuntolainaan ja siihen, mitä ensiasunnon oston yhteydessä olisi hyvä ottaa huomioon. Lopuksi perehdytään varainsiirtoveroon yleisesti. Tutkimuksen empiiristä osiota varten tehdään Webropol-kysely, joka

lähetetään tutkijan lähipiiriin 18–39-vuotiaille vastattavaksi ja tämän lisäksi kyselyn linkki julkaistaan tutkijan toimesta hänen sosiaalisen mediansa kanaville. Siellä halukkaat voivat vastata kyselyyn vapaaehtoisesti. Tämän jälkeen saatuja vastauksia käsitellään omassa kappaleessaan ja lopuksi on pohdinta kokonaisuudesta.

Tämänhetkinen taloustilanne sekä juuri varainsiirtoverovapauden poistuminen herätti tutkimuksen tekijän kiinnostuksen ja tämän vuoksi aiheeksi valikoituikin kyseinen aihe. Tutkimuksen tekijä on harkinnut jo pidemmän aikaa ensiasunnon ostamista ja tämän tutkimuksen avulla ensiasunnon ostoon huomioitavat tekijät tulevat selville. Tutkimuksen avulla pyritään saamaan mahdollisimman laaja kuva siitä, mitä ensiasuntoa harkitsevan tulisi ottaa huomioon ensiasuntoa ostaessa. Tutkimuksen tekijä sekä tutkimuksen lukijat ovat tämän opinnäytetyön lukemisen jälkeen viisaampia ja tietoisempia siitä, miten Suomen yleinen taloustilanne ja varainsiirtoverovapauden poistuminen vaikuttaa ensiasunnon ostoon ja mitä heidän tulee ottaa erityisesti huomioon ensiasunnon ostoa harkittaessa.

Opinnäytetyön pääongelmana on selvittää, miten Suomen yleinen taloustilanne sekä varainsiirtoverovapauden poistuminen vaikuttaa 18–39-vuotiaiden ostopäätökseen ensiasunnosta. Pääongelman selvittämistä varten on laadittu 3 alakysymystä, joiden pohjalta päätutkimusongelmaa lähdetään ratkomaan.

Alakysymykset:

1. Miten omistusasunnon ostoon suhtaudutaan?
2. Miten korkojen nousu ja inflaatio vaikuttavat ensiasunnon ostopäätökseen?
3. Miten varainsiirtoverovapauden poistuminen on koettu?

Alla olevassa peittomatriisissa on esiteltynä omiin sarakkeisiin tutkimuksen alaongelmat, alaongelmiin liittyvä tietoperusta eli teoreettinen viitekehys, tutkimustulokset sekä lomakkeen kysymykset.

Taulukko 1 Peittomatriisi

Alaongelmat	Tietoperusta	Tulokset	Lomakkeen kysymykset
1. Miten omistusasunnon ostoon suhtaudutaan?	3.1, 3.2, 3.3	6.2	10, 13, 14, 15, 16, 17
2. Miten korkojen nousu ja inflaatio vaikuttavat ensiasunnon ostopäätökseen?	2.1, 2.2, 2.3, 2.3.1, 2.3.2	6.3	8, 9, 11
3. Miten varainsiirtoverovapauden poistuminen on koettu?	4.1.	6.4	12

2 Yleinen taloustilanne

Tässä kappaleessa käsitellään Suomen nykyistä taloustilannetta ja muun muassa tekijöitä, jotka aiheuttivat kolhuja Suomen talouteen. Yksi vaikuttavista tekijöistä Suomen nykyiseen taloudelliseen tilanteeseen oli Covid-19 eli korona. Koronapandemian seurauksena Suomen talous romahti vuonna 2020 ja se ajautui taantumaan (Suomen Pankki 26.3.2021). Taantumasta selviytyminen onkin ollut Suomelle todella vaikeaa ja siitä toivutaan vieläkin. (Euro ja Talous 19.12.2023.)

2.1 Taantuma ja siitä toipuminen

Valtiovarainministeriön joulukuussa (19.12.2023) julkaiseman ennusteen mukaan Suomen talous on menossa taantumaan päin, sillä investoinnit sekä kotitalouksien kulutus on vähentynyt todella paljon. Sen mukaan BKT eli bruttokansantuote on supistunut vuonna 2023 n. 0,5 %, joka onkin ennustettua alhaisempi. Bruttokansantuotteella tarkoitetaan mitattavissa olevien tuotteiden ja palveluiden arvoa tietyssä ajanjaksona sekä tietyllä alueella. Sen avulla saadaan selville, minkä verran talous pystyy tuottamaan tuotteita ja palveluita markkinoille. (Paavoseppä 21.8.2023.) BKT:n supistumiseen on vaikuttanut se, että taloustilanne vuoden 2023 alussa oli erittäin heikko, jolla olikin vaikutusta koko loppuvuoden talouteen ja tuotantoon. Erityisesti rakentamisalalla oli loppuvuonna todella huono tilanne. (Valtiovarainministeriö 19.12.2023.) Rakentamisalalla ja varsinkin asuntorakentamisessa menee yhä todella heikosti, eikä parannusta ole tähänkään päivään asti näkynyt lainkaan. (Suomen Pankki 15.3.2024.)

Suomen Pankin julkaiseman väliennusteen mukaan (15.3.2024) Suomen bruttokansantuote jatkaa supistumista vuonna 2024 jopa 0,5 %. On kuitenkin arvioitu, että vuoden 2024 loppupuolella talous kääntyisi kasvusuuntaanpäin. Taantumasta toipuminen loppuvuonna 2024 tulee etenemään hie-
man nopeampaa tahtia kuin mitä on vuonna 2023 ennustettu. Tähän vaikuttaa inflaation hidastuminen sekä työllisyyden pysyminen suhdannetilanteeseen nähden suhteellisen hyvänä. Työmarkkinoilla taantuma näkyy viiveellä, jolla on vaikutusta työllisyysasteen laskuun. Työllisyysaste lähtee paranemaan vuonna 2025, mutta se ei saavuta ennen taantumaa ollutta työllisyysastetta vielä vuoden 2026 loppuun mennessäkään. (Suomen Pankki 15.3.2024.) Vähitellen inflaation hidastumisen myötä yksityinen kulutus tulee kääntymään nousuun päin. Myös yksityisten henkilöiden tulojen nousulla on vaikutusta parempaan ostovoimaan, jolla onkin positiivinen vaikutus taantumien selättämiselle ja tästä syystä myös talouden elpymiselle. (Valtiovarainministeriö 19.12.2023)

Bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan vähintään 1,7 % vuonna 2025, kun taas vuodelle 2026 on ennustettu bruttokansantuotteen kasvun hidastuvan, jolloin sen oletetaan laskevan 1,5 %. Myös inflaation on ennustettu hidastuvan ja ennuste on tähän asti pitänyt paikkansa. Inflaation hidastumisen myötä kuitenkin kuluttajien ostovoima on parantunut huomattavasti. Inflaation

hidastumisen lisäksi myös palkkojen nousulla on ollut positiivinen vaikutus kuluttajien ostovoiman kehittymiseen. (Suomen Pankki 15.3.2024.)

Vaikka Suomen ennusteet taloutta varten ovat suhteellisen hyvät, niin ennusteen suhteen on silti pyritty varautumaan pahimpaan eikä haluta laittaa odotuksia liian korkealle talousennusteissa. Tähän on vaikuttanut se, että muun muassa maantieteelliset jännitteet eivät ole vieläkään helpottaneet ja euroalueen inflaatio voi tästä syystä näyttäytyä vahvempana kuin mitä sen on odotettu. Mikäli inflaatio ei kuitenkaan rupea helpottamaan ennusteesta huolimatta, niin sillä on negatiivinen vaikutus taantumasta toipumiseen. Tällöin taantuma pitkittyisi, jolla olisi myös vaikutusta asuntomarkkinoiden näkymän heikentymiseen entisestään. Asuntomarkkinoiden heikentyminen näkyisi myös työllisyyden heikentymisenä asuntoihin kohdistuvassa rakentamisalalla. (Suomen Pankki 15.3.2024.)

2.2 Inflaatio

Talouden toipuminen muun muassa koronapandemian aiheuttamasta kriisistä on vienyt ja tulee viemään yhä aikaa. Talous koki siitä kovan iskun ja siitä toipuminen on ollut raskasta. Koronapandemia on yksi niistä syistä, joista inflaatio sai alkunsa. Inflaatiolla tarkoitetaan siis kuluttajahintojen nousua eli toisin sanoen raha-arvon laskua (Leppänen 1.9.2022). Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että aiemmin on saanut yhdellä eurolla huomattavasti enemmän kuin mitä nykyään sillä rahalla saa (Euroopan keskuspankki 2024). Kuvasta 1. nähdään, miten kuluttajahintaindeksi on muuttunut erityisesti 2020 vuoden jälkeen. Kotitalouden ostokäyttäytymisessä tapahtui valtava muutos koronapandemian seurauksena ja esimerkiksi matkailu ja ravintolassa käyminen vähentyivät huomattavasti. Pandemian seurauksena monet palvelut olivat poissa käytöstä useamman kuukauden ajan. Tästä syystä inflaatio lähti nousuun koronarajoitusten purkamisen yhteydessä. (Nieminen 7.9.2023.)



Kuva 1 Kuluttajahintaindeksin prosentuaalinen muutos vuosina 2013–2023 (Nieminen 7.9.2023.)

Yllä olevasta kuvasta (Kuva 1.) nähdään, että inflaatio lähti heti 2021 vuoden alusta nousuun, mutta nousu oli tällöin vielä melko tasaista. Vuoden 2022 joulukuussa inflaatio oli korkeimmillaan ja tällöin se ylsi jopa 9,1 %. Vuoden 2022 jälkeen inflaatio on vähitellen laskenut ja vuonna 2023 se oli keskimäärin 6,2 %. Kokonaisinflaatioon vaikuttivat myös asunto- ja kulutusluottojen korkojen nousu ja näiden osuus kokonaisinflaatiosta oli n. 2,5 %-yksikköä. Korkojen nousuun vaikuttaa edelleen Euroopan Keskuspankin tekemä 0,25 %-yksikön ohjauskoron nosto vuonna 2023. (STT Viestintäpalvelut Oy 19.2.2024.) Euroopan Keskuspankin tehtävänä on huolehtia hintavakaudesta ja esimerkiksi tällä 0,25 %-yksikön ohjauskoron nostolla, EKP tavoittelee 2 prosentin inflaatiota (Hallipello 2021).

Inflaatio on siis saanut alkunsa koronapandemiasta ja erityisesti talouden elpymisestä koronapandemian jälkeen. Tämän lisäksi inflaatioon nousuun on vaikuttanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan. Sodan seurauksena mm. raaka-aineiden, polttoaineiden sekä energian hinnat ovat nousseet todella paljon, jolla on ollut vaikutusta inflaation nousuun. Ukrainan sodan vuoksi esimerkiksi monen tuotteen kysyntä on huomattavasti suurempaa kuin sen tarjonta. Tähän vaikuttaa se, että raaka-aineiden saatavuus on heikompaa ja tästä johtuen kalliimpaa. Tämä on johtanut lopputuotteiden hintojen reiluun nousuun ja tämän myötä myös inflaatioon. (Leppänen 1.9.2022.)

Sodan seurauksena kaupankäynti Venäjän kanssa muuttui Suomessa radikaalisti. Aiemmin kaupaa Venäjän kanssa käytiin melko tiiviisti, mutta sodan myötä monet yritykset ovat vetäytyneet yhteistyöstä Venäjän kanssa niin pakottavista syistä kuin periaatteen vuoksi pois. Tästä syystä Suomen talous koki kovan iskun, sillä esimerkiksi ennen sotaa Suomi sai ison osan energiastaan

Venäjältä. (Mikkonen 23.2.2023.) Nykyään Suomi on melko itsenäinen valtio energiantuotannossa, sillä Suomi on lisännyt omaa energiantuotantoaan, samalla vähentäen fossiilisten polttoaineiden käyttöä (Energiateollisuus ry s.a.).

Sodan seurauksena vuonna 2022 inflaatio nousi Suomessa n. 7,1 %. Erityisesti energianhinnan nousulla on ollut suuri vaikutus kokonaiskuluttajahintojen nousuun eli inflaatioon. Energianhinnan nousun seurauksena myös muiden tavaroiden sekä tuotteiden hinnat ovat nousseet. Tästä syystä keskuspankit ovat nostaneet korkojaan ja esimerkiksi Euribor-korko singahti nousuun vuonna 2022 eikä pysyvää laskua ole vielä näkynyt. (Mikkonen 23.2.2023.) 12 kuukauden Euribor-korko on siis Suomen suosituin asuntolainojen viitekorko (OP Ryhmä s.a.b.). Euribor-koron nousulla on ollut vaikutusta asuntomarkkinoihin niin asuntojen hintojen laskulla kuin kauppamäärillä. Euribor-koron huippu on jo nähty monien ennusteiden mukaan ja sen on ennustettu laskevan vähitellen, kesällä 2024 jopa alle kolmeen prosenttiin. (Pikkor 2024.)

2.3 Korot yleisesti

Koron voidaan ajatella olevan rahasumma, jonka lainanottaja maksaa lainanantajalle siitä, että hän on ottanut tietyn summan rahaa lainaan. Pankki on yleensä ensisijainen lainanantaja ja pankki maksaa saamistaan talletuksistaan myös korkoa. (Euroopan keskuspankki 25.5.2016.) Korko on korvaus, jonka yksityisasiakas tai yritys maksaa lainanantajalle siitä, että voi käyttää rahaa nyt enemmän kuin omasta takaa löytyy varallisuutta. Lainan oton yhteydessä sovitaan koron määrä, joka lainasta maksetaan. (Paavoseppä 25.8.2023.)

Lainan korko on yleensä joko kiinteä tai vaihtuva. Kiinteä korko tarkoittaa nimensä mukaisesti korkoa, joka pysyy koko laina-ajan samana ja sen summa on määritelty usein jokaiselle lainanottajalle henkilökohtaisesti. Vaihtuva korko taas tarkoittaa korkoa, joka tarkastetaan tasaisin väliajoin. Se koostuu viitekorosta sekä pankin perimästä marginaalista. Vaihtuvasta korosta hyvänä esimerkkinä toimii 12 kuukauden Euribor-korko, joka vaihtuu 12 kuukauden välein, tarkistuspäivän mukaan. (Paavoseppä 25.8.2023.)

Korko toimii keskuspankkien ensisijaisena työkaluna inflaatiota vastaan. Korkojen nousu on keskuspankkien päätettävissä. Mikäli keskuspankit päättävät nostaa ohjauskorkoa niin sen yhteydessä nousevat muutkin korot. (Paavoseppä 25.8.2023.)

Yleisin korko Suomessa on Euribor-korko, joka on Euromaiden yhteinen viitekorko. Euribor-korko julkaistaan päivittäin ja se on käytössä erityisesti pankkien välisillä rahamarkkinoilla sekä lainoissa yleisesti. Tämän lisäksi se toimii talletusten viitekoroissa. Euribor-koron lisäksi on olemassa reaali-korko, joka tarkoittaa inflaation ja koron välistä erotusta. Reaalikoron avulla saadaan selville esimerkiksi sijoittamisen oikea tuotto inflaation aikana. (Paavoseppä 25.8.2023.)

2.3.1 Korkotilanne

EKP rupesi kiristämään rahapolitiikkaansa vuoden 2021 joulukuussa, sillä inflaatio oli alkanut kiihtymään nopeaa tahtia ja tämä vaikutti ilmiselvästi talouden kasvuun negatiivisesti. (Lindblad, Silvo & Viertola 19.12.2023.) Koska talouden kasvu on hidastunut entisestään, pyrki Euroopan keskuspankki vaikuttamaan siihen nostamalla ohjauskorkoja 0,25 prosenttiyksikköä syyskuussa 2023. (Euroopan keskuspankki 14.9.2023.) Ohjauskoron nosto vaikuttaa sekä lyhyisiin, että pitkiin markkinakorkoihin. Näitä markkinakorkoja ovat muun muassa Euribor-korko sekä valtiolainojen korot. (Lindblad, Silvo & Viertola 19.12.2023.) Muutoksen jälkeen perusrahoitusoperaatioiden korko nousi 4,5 %, maksuvalmiusluoton korko nousi 4,75 % sekä talletuskorko 4 %. Tällä ohjauskorkojen nostamisella EKP tavoittelee inflaatiolle asetetun tavoitteen saavuttamista kohtuullisen ajan sisällä. (Euroopan keskuspankki 14.9.2023.)

EKP:n asettama ohjauskorko on siis korkotaso, joka toimii pohjana keskuspankin lainaamalle rahalle pankeille. Se toimii ikään kuin välineenä, jonka avulla rahan arvo määrittyy. (Hallipelto 2021.) Syyskuussa nostettujen ohjauskorkojen jälkeen inflaatio on hidastunut sen verran, että EKP näki parhaaksi pitää ohjauskorot ennallaan joulukuussa pidetyssä kokouksessa (Euroopan keskuspankki 14.12.2023).

Yleinen korkotilanne Suomessa on ollut vuodesta 2021 alkaen todella heikko ja korot ovat olleet todella korkealla. Muun muassa 3 kuukauden Euribor-korko on noussut tänä aikana 4,5 %-yksikköä ja vuonna 2023 se oli yli 3,5 %-yksikköä korkeampi vuoteen 2021 verrattuna. Korkojen nousu on ollut ennätyksellistä, eikä vastaavaa korkojen nousua euroaikana ole aiemmin nähty. (Lindblad, Silvo & Viertola 19.12.2023) Korkojen nousu on tietenkin koskenut kaikkia, mutta korkojen nopea nousu näkyy ja tuntuu erityisesti asuntovelallisen taskussa. (Aho s.a.)

2.3.2 Asuntolainojen korot

12 kuukauden Euribor-korko on Suomen suosituin asuntolainojen viitekorko (OP Ryhmä s.a.b.) Vuonna 2023 kesäkuussa 12 kuukauden Euribor-korko oli lähes 4 % kun taas vuonna 2022 Euribor-korko oli vain 0,9 %. Eli Euribor-korko on vuodessa noussut noin 3,1 %-yksikköä. (Aho s.a.) Korkeiden korkojen vuoksi asuntolainoihin on lähes kolmasosa lainanottajista ottanut korkosuojaus. (Aho s.a.) Korkosuojauksella tarkoitetaan korkokattoa, jonka yli lainan korko ei nouse. (OP Ryhmä s.a.c.)

Euribor-koron nousulla on ollut vaikutusta asuntomarkkinoihin monella eri tapaa. Sen myötä asuntojen hinnat ovat laskeneet mutta tämän lisäksi kauppamäärät ovat vähentyneet. Asuntolainojen korkojen nousulla on myös vaikutusta siihen, miten helposti pankit suostuvat myöntämään lainaa

korkojen ollessa huipussa. Kun korot ovat korkealla, niin tällöin pankit ovat entistä tarkempia lainan myöntämisen suhteen. (Leppänen 1.9.2022.)

Marraskuussa 2023 asuntolainoissa näkyi kasvua. Asuntolainoja nostettiin 5 % enemmän kuin mitä marraskuussa 2022 nostettiin. Tähän asuntolainojen noston kasvupiikkiin on voinut vaikuttaa varainsiirtoveroon tuleva muutos, josta tuli päätös lokakuussa 2023. Tämän lisäksi myös Euribor-korko rupesi laskemaan marraskuussa, jolla on mahdollisesti ollut positiivinen vaikutus asuntolainamarkkinoihin. Vaikka Euribor-korko on Suomen yleisin asuntolainojen korko, niin marraskuussa 2023 sidottujen asuntolainojen määrä Euribor-korkoon laski 7 % vuoteen 2022 verrattuna. Toisaalta vaikka Euribor-korkoihin sidottiin vähemmän asuntolainoja vuonna 2023, pankkien prime-korkoihin sidottujen asuntolainojen osuus puolestaan kasvoi. (Suomen pankki 4.1.2024.) Prime-korko on jokaisen pankin itse määrittämä viitekorko. Siinä on otettu huomioon markkinakorkojen odotettu kehitys sekä yleisesti taloustilanne. Prime-koron muuttuessa, pankki ilmoittaa muutoksesta vähintään 14 päivää ennen kuin muutos astuu voimaan asianomaisille. (Aktia Pankki Oyj s.a.)

Vaikka 12 kuukauden Euribor-korko on ollut suosituin asuntolainojen viitekorko Suomessa, niin 3 kuukauden Euribor-korko sekä 6 kuukauden Euribor-korko ovat yleistyneet asuntolainoissa huomattavasti. Viime vuosina korkojen nousun sekä inflaation seurauksena, monet ovat ruvenneet käyttämään lyhyempiä Euribor-korkoja 12 kuukauden Euribor-koron sijaan. (Suomen pankki 4.1.2024.)

3 Ensiasunnon osto

Ensiasunnon hankinta on merkittävä päätös ensiasunnon ostajalle. Siinä täytyy ottaa todella monta eri asiaa huomioon, jotka liittyvät omistusasuntoon. (YIT s.a.) Ensiasunnon ostossa on erityisen tärkeää, että omasta takaa löytyy säästöjä, sillä ensiasuntoa ostaessa tulee maksaa omarahoitusosuus. Tätä varten onkin hyvä, jos on aloittanut jo nuorena säästämään omaan asuntoon. Ensiasunnon säästöön on monta eri keinoa, kuten ASP-tili, erilaiset rahastot sekä ihan perinteinen säästötili. (OP Ryhmä s.a.d.)

3.1 ASP-tili

ASP-tilillä tarkoitetaan asunnonsäästöpalkkiotiliä, johon voi alkaa säästämään 15-44-vuotiaana. Se on valtioin tukema järjestelmä, joka on perustettu tukeakseen ASP-säästäjiä ensiasunnon ostossa. ASP-tilin avaamiselle ehtona on se, että ei ole aiemmin omistanut asuntoa eikä edes 50 % asunnosta. (Valtiokonttori 9.2.2024c.) Mitä aiemmin omaan asuntoon säästämisen aloittaa niin sen parempi. ASP-tilin avulla saa säästettyä kätevästi ensiasuntoon sekä samalla sillä kerryttää parempaa korkoa säästöille kuin mitä perinteisellä säästötilillä kerryttää. (OP Ryhmä s.a.a.)

ASP-tili on perustettu sitä varten, että jopa niillä, joilla ei ole varallisuutta tai vakuuksia olisi mahdollisuus ostaa ensiasunto. (Lehto s.a.b.) Eli käytännössä valtio tukee ensiasunnon ostajia ASP-tilin avulla (Valtiokonttori 9.2.2024c). Tämän avulla pyritään vähentämään eriarvoisuuden tunnetta, joka onkin myös yksi YK:n kestävä kehityksen tavoitteista (Suomen YK-Liitto s.a.). ASP-säästämisen ansiosta pankin on helpompi myöntää asuntolainaa jopa sellaiselle henkilölle, jolla ei ole muuten hirveästi varallisuutta. ASP-säästötili toimii siis ikään kuin vakuutena pankille asuntolainan myöntämiselle. (Lehto s.a.b.)

ASP-tilin avaamisen yhteydessä tehdään sopimus, josta ilmenee 1 prosentin verovapaa vuosittainen talletuskorko. Tämän lisäksi, kun ASP-tilin omistaja on säästänyt tarvitsemansa määrän ensiasuntoa varten, hän saa säästöilleen 2–4 % lisäkoron ensiasunnon ostovaiheessa. (Valtiokonttori 9.2.2024c.) Lisäkoron määrä vaihtelee pankeittain, esimerkiksi Osuuspankilla se on 4 % (OP Ryhmä s.a.a.).

Kun ASP-tili avataan, niin sen yhteydessä tehdään ensimmäinen talletus tilille. Tämän jälkeen ASP-tilille täytyy tallettaa kahden vuoden ajan kolmen kuukauden välein 150 €–4500 €, jotta ASP-tilin ehdot täyttyvät. Ostaessa ensiasuntoa ASP-tilillä täytyy olla vähintään 10 % asunnon ostohinnasta, jotta pankki voi myöntää ASP-lainan. (OP Ryhmä s.a.a.) Ensiasunnon voi myös ostaa yhdessä toisen henkilön kanssa, mutta tällöin asunto pitää ostaa puoliksi ja ASP-tilin omaavan henkilön täytyy säästää vähintään 10 % omasta osuudestaan. (Lehto s.a.a.)

ASP-tili ei ole sidottu vain yhteen pankkiin vaan sen voi tarvittaessa siirtää pankista toiseen. Siirron täytyy olla tehtynä viimeistään asunnon ostohetkellä ja pankin vastuulla on huolehtia siitä, että siirron yhteydessä myös ASP-tilin historia siirtyy uudelle pankille. ASP-tili voidaan myös tarvittaessa purkaa ja nostaa säästöt sieltä pois. Mikäli ASP-tili puretaan niin säästöille ei makseta niille muuten kuuluvia verovapaita lisäkorkoja. Jos ASP-tili halutaan kuitenkin avata uudestaan jossakin kohtaa, niin se onnistuu, kunhan ASP-tilin avaaja on yhä ensiasunnon ostaja. (Valtiokonttori 9.2.2024c.)

3.2 ASP-laina Vs Asuntolaina

ASP-laina eroaa perinteisestä asuntolainasta erityisesti sen tarjoamien etujen sekä joustavuuden suhteen. ASP-laina on valtion takaama laina, jolloin lainaan ei muita takauksia tarvita (Lehto s.a.d.). Vaikka ASP-laina on edullisempi sekä turvallisempi laina ensiasunnon ostajalle, niin tavallisella asuntolainallakin on omat etunsa. Esimerkiksi tavallisella asuntolainalla ostetulla asunnolla on joustavammat ehdot asunnon vuokrauksen suhteen. (Lehto s.a.b.)

ASP-tili siis tarjoaa säästöille ASP-tilin koron, joka on yksi prosenttia. Tämän lisäksi ensiasunnon ostovaiheessa ASP-säästöille lisätään 2–4 prosentin lisäkorko ja tämä kyseinen lisäkorko lisätään ensimmäisten 6 vuoden säästöihin. Eli toisin sanoen mitä aiemmin ASP-tilille säästämisen on aloittanut, ja mitä enemmän sinne on saanut säästettyä, sitä paremman tuoton tili tuottaa. ASP-tilin tarjoamat korot ovat verovapaita ja ASP-tilin etuihin kuuluu myös matalampi lainakorko. Laki velvoittaa pankkeja tarjoamaan ASP-asiakkailensa edullisinta mahdollista lainaa, kun on kyse ensiasunnon ostosta. Tämän vuoksi perinteinen asuntolaina onkin kalliimpi kuin ASP-laina, sillä perinteisessä asuntolainassa marginaali on korkea. (Lehto s.a.b.)

ASP-lainan ottajalle valtio takaa kymmeneksi vuodeksi korkotukea. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että mikäli korko ylittää 3,8 prosenttia niin valtio maksaa ylittävältä osalta 70 prosenttia. Valtion takaamaa korkotukea ei taas perinteiselle asuntolainalle saa vaan se on tarkoitettu vain ASP-lainan ottajalle. Jos korkojen nousulta kuitenkin halutaan suojautua, niin hyvä vaihtoehto on asuntolainan maksullinen korkokatto perinteiselle asuntolainalle. (Lehto s.a.b.) Korkokatto on suoja lainalle ja se sopii erityisesti asuntolainalle. Siinä asetetaan tietylle ajanjaksolle viitekoron yläraja ja tänä aikana viitekorko ei voi nousta asetetun ylärajan yli. (OP Ryhmä s.a.c.)

Valtioneuvosto on ilmoittanut korottavansa 1.4.2024 alkaen ASP-lainojen enimmäismäärää 15 000–25 000 eurolla. Korotuksen tavoitteena on kannustaa nuoria aikuisia ensiasunnon säästöön ja tämän kautta ensiasunnon ostoon. ASP-lainan määrä vaihtelee asunnon sijainnin mukaan ja esimerkiksi Helsingissä lainan enimmäismäärä tulee olemaan korotuksen myötä 230 000 €, kun taas Tampereella ja Turussa ASP-lainan enimmäismäärä tulee olemaan 160 000 €. Vantaalle, Espooseen sekä Kauniaisiin tulee suurin korotus, jonka myötä ASP-lainan enimmäismäärä nousee

näillä paikkakunnilla 185 000 euroon. Aiemmin tämän alueen ASP-lainan enimmäismäärä on ollut 160 000 €. Muissakin kunnissa enimmäismäärää on korotettu, mutta enimmäismäärät ovat huomattavasti vähemmän kuin yllä mainituissa kunnissa. (Valtioneuvosto 25.1.2024.)

ASP-lainaa saa kokonaisuudessaan korkeintaan 90 prosenttia asunnon ostohinnasta. Tämän vuoksi täytyykin olla vähintään 10 prosenttia säästettynä omalla ASP-tilillä, jotta ASP-laina myönnetään. Mikäli saatu ASP-laina ei kuitenkaan kata asunnon ostohintaa, niin täytyy kääntyä pankin puolelle. Pankit tarjoavat ASP-lainan lisäksi tällaisen tilanteen tullen tavallista asuntolainaa, johon ei tarvitse vakuuksia. (Valtiokonttori 9.2.2024b.) Perinteinen asuntolaina eroaa ASP-lainasta siten, että ensiasuntoa ostaessa lainan määrä voi olla jopa 95 %, jolloin omia säästöjä tarvitsee olla vain 5 %. Yleisesti asuntolainaa hakiessa erityisesti säästöt mutta myös tulotiedot otetaan huomioon lainaa myöntäessä. Tällä pankit pyrkivät varmistamaan sen, että lainanottaja on maksukykyinen ja pystyy maksamaan lainan takaisin. (Finanssivalvonta 2.7.2020.) Jos tarve asuntolainalle on yli 70 % asunnon arvosta, niin pankki voi tarvita lisävakuuksia asunnon lisäksi, jotta se voi myöntää asuntolainaa. Näitä vakuuksia voivat olla esimerkiksi rahastosäästöt tai Garantian asuntolainatakaus. (OP Ryhmä s.a.c.)

Asuntoon säästämisvaiheessa ASP-tililtä ei voi nostaa varoja, joka onkin ASP-tilin yksi huonoista puolista. Jos ASP-tilillä olevia rahoja halutaan käyttää, niin ASP-tili on purettava. Kun taas perinteiseltä säästötililtä pystyy nostamaan säästöjä huoletta, jos tarve vaatii. (Lehto s.a.b.)

ASP-laina sopii erityisesti sellaiselle henkilölle, jolla ei löydy alkupääomaa tai muita vakuuksia eikä välttämättä ole niin suurta kiinnostusta sijoittamiseen, mutta halu ostaa oma ensiasunto on suuri (Lehto s.a.b.). ASP-laina ei kuitenkaan sovi henkilölle, jolla on kiinnostus ensiasunnon ostoon, mutta ei halua välttämättä asettua yhteen paikkaan asumaan. Tällöin ASP-laina on riski, sillä halutessa esimerkiksi vuokrata ASP-lainalla ostettua asuntoa pidemmäksi aikaa, täytyy ASP-laina ensin muuttua tavalliseksi lainaksi. ASP-lainalla ostetun asunnon voi vuokrata vain 2 vuodeksi. (Valtiokonttori 9.2.2024a.) Mikäli haaveena on ruveta asuntosijoittajaksi, niin tällöin parempi vaihtoehto ASP-lainan sijaan on perinteinen asuntolaina. Perinteisellä asuntolainalla ostetun asunnon voi vuokrata heti ilman, että lainaehtoja täytyy ruveta katsomaan. (Lehto s.a.b.)

3.3 Ensiasuntoa ostaessa huomioon otettavat kulut

Ensimmäinen huomioon otettava kulu on asuntolaina. Asuntolainaa hakiessa on tärkeää tietää, minkä verran asuntolainaa halutaan ja minkä verran sitä edes saadaan. Tämän lisäksi on tiedostettava mihin sitoutuu, kun asuntolainaa haetaan. Lainaan liittyen täytyy määritellä myös se, millä aikavälillä lainan aikoo maksaa pois ja miten paljon lainaa lyhennetään. Tämän takia onkin hyvä

lainaa harkittaessa laskelmoida omat tulot sekä menot ja miettiä, jääkö lainanhoitokulujen jälkeen peruselämiseen rahaa. (Finanssivalvonta 2.7.2020.)

Asuntolainan lyhennys ei ole suinkaan ainoa huomioon otettava kulu ensiasuntoa ostaessa. Tämän lisäksi on tärkeää tiedostaa ensiasunnon ostoon liittyvät muut kulut, joita ovat kaikki vastikkeet. Yhtiövastike on kuukausittain perittävä kulu, jonka taloyhtiö perii jokaiselta osakkaalta. Se on eri vastikkeiden yhteenlaskettu summa, joka pitää sisällään hoitovastikkeen ja rahoitusvastikkeen sekä ylimääräiset mahdolliset remonttikulut. Hoitovastikkeella rahoitetaan kiinteistön huoltoon ja kunnossapitoon liittyvät kulut. Näitä kuluja ovat esimerkiksi porraskäytävien siivouskulut, ulkoalueiden hoitotyöt, kuten lumityöt, jätehuolto sekä kiinteistön vesi- ja jätevesimaksut. Hoitovastikkeen summa vaihtelee asunnon koon mukaan. Mitä isompi asunto on, sen korkeampi vastike. (Sormunen 5.6.2023.)

Rahoitusvastiketta tai toiselta nimeltään pääomavastiketta käytetään kattamaan yhtiölainan kulut sekä niiden lyhennykset (YIT s.a.). Näitä kuluja ovat esimerkiksi kiinteistön hankinnasta tai rakentamisesta aiheutuneet menot sekä kiinteistön peruskorjaukseen liittyvät kulut. Sen summan suuruuteen koskee samat ehdot kuin hoitovastikkeen summan suuruuteen, eli asunnon koko vaikuttaa tähänkin. Pääomavastikkeella rahoitetaan esimerkiksi uudiskohteissa rakentamiseen otetut yhtiölainat. Yhtiölainaa ei uudiskohteissa kuitenkaan lyhennetä ensimmäisen parin vuoden aikana, sillä tämä aika on lyhennysvapaata aikaa. Tänä aikana maksetaan vain yhtiölainan korkoja. (Lehto s.a.c..)

Pääomavastiketta ei kuitenkaan aina tarvitse maksaa. Mikäli uudiskohteen ostovaiheessa maksetaan asunnosta velaton hinta, niin tällöin kuukausittaisiksi kuluiksi jää pelkästään hoitovastike eikä pääomavastikkeesta tarvitse huolehtia. Velaton hinta eroaa tavallisesta myyntihinnasta siten, että se sisältää asunnon myyntihinnan lisäksi myös asunnon yhtiölainaosuuden summan (YIT s.a.). Pääomavastiketta ei myöskään tarvitse maksaa tilanteessa, jossa taloyhtiössä päätetään esimerkiksi putkiremontista. Tällöin omaan asuntoon kohdistuvat lainat voi maksaa heti pois alta, jolloin pääomavastiketta ei tarvitse maksaa. (Lehto s.a.c..)

Ensiasuntoa ostaessa on hyvä ottaa huomioon esimerkiksi se, että mitä remonteja asuntoon on tehty, jos kyseessä on vanhempi talo. Kunnossapitosuunnitelma on hyvin hoidetussa taloyhtiössä laadittu yleensä kymmeneksi vuodeksi ja siinä on eritelty remonttikulut. Kunnossapitosuunnitelmaan on hyvä tutustua ennen asunnon ostoa. (YIT s.a..) Onko asuntoon esimerkiksi tehty putkiremonttia, julkisivuremonttia, hissiremonttia tai vaikkapa kattoremonttia? Mikäli näitä ei ole tehty, niin näiden ajankohdan tullessa asunnon vastikkeiden hinnat nousee. On tärkeää ottaa selvää ennen ensiasunnon ostamista, millaiset suunniteltujen remonttien kustannukset ovat ja milloin ne ovat toteutumassa. Mikäli asuntoon on esimerkiksi tulossa iso putkiremontti, niin se laskee asunnon

kauppahintaa, koska se tulee kustantamaan asunnon ostajalle todella paljon. Ennen asunnon ostoa on siis syytä selvittää vähintään se, mitä remontteja asuntoon tullaan tekemään, millaisella aikataululla ja kustannusarvio remonteista. (Remax Finland 2023.) Halvimmalla ja helpoimmalla siis pääsee, jos asuntoon on jo isot remontit tehty, kuten putkiremontti eikä isoa remonttia ole lähitulevaisuudessa tulossa.

4 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on valtiolle maksettava osuus kiinteistön, asunto-osakkeen tai arvopaperin luovutuksesta. Esimerkiksi asunnon ostamisen yhteydessä on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus sekä maksettava varainsiirtovero. Varainsiirtovero osuuden maksaa sen ostaja eli tässä tapauksessa asunnon ostaja. (Verohallinto 17.1.2024.)

Mikäli kiinteistö on esimerkiksi saatu perintönä tai lahjana, niin varainsiirtoveroa ei tällöin tarvitse maksaa. (Valtiovarainministeriö s.a.) On olemassa monia muitakin tapauksia, jolloin ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Esimerkiksi veron ollessa alle 10 euroa, siitä ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Tässä tapauksessa varainsiirtoveroilmoitus on silti tehtävä, vaikka maksua ei tarvitse suorittaa. Tämän lisäksi ASO eli asumisoikeusasunnot ovat varainsiirtoverovapaita eikä niistä tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Myöskään arvopaperipörssissä ostetuista osakkeista sekä osakkeiden uusmerkinnästä yleisesti ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. (Verohallinto 17.1.2024.)

Ennen 1.1.2024 solmitut ensiasuntokaupat ovat olleet myös varainsiirtoverovapaita. Varainsiirtoverovapaudessa oli omat ehtonsa: Se koski 18–39-vuotiaita ensiasunnon ostajia, jotka kaupanteko hetkellä omistivat asunnosta vähintään 50 % ja aikoivat asua siinä asunnossa vakituisesti. Tämän lisäksi heidän täytyi muuttaa siihen 6 kuukauden sisällä kaupantekohetkestä ja ehtona oli myös se, että ei ole omistanut mistään kiinteistöstä edes 50 %. Mikäli nämä ehdot täyttyivät, niin tällöin oli varainsiirtoverovapaa. Kuitenkin 1.1.2024 varainsiirtoverolakiin tuli muutos, joka koski ensiasunnon varainsiirtoverovapautta. Uuden varainsiirtoverolain myötä ensiasunnon varainsiirtoverovapaus poistui 1.1.2024. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että jokainen asunnon ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa. (Verohallinto 1.1.2024b.)

Varainsiirtoverolain muutoksesta tuli 12.10.2023 päätös, jolloin myös varainsiirtoveroa koskevat veroporosentit muuttuivat. Verohallinto aikoo palauttaa ylimääräisen maksetun varainsiirtoveron korkoineen, sillä varainsiirtoveroprosentti on laskenut muutoksen mukana. Palautettava osuus koskee niitä, jotka ovat ostaneet asunnon tai osakkeita 2023 loppuvuodesta. Kiinteistöjen ja rakennusten varainsiirtovero oli aiemmin 4 prosenttia mutta muutoksen jälkeen se on laskenut 3 prosenttiin. Tämä kyseinen muutos koskee esimerkiksi omakotitaloa sekä tonttia. Tämän lisäksi myös asunto-osaketta sekä kiinteistöyhtiöiden osakkeita koskeva varainsiirtovero laski 1,5prosenttiin 2 prosentista. Tämä koski esimerkiksi kerrostalo- sekä rivitalo-osakkeita mutta myös autopaikka ja varasto kuuluivat tähän kategoriaan. Myös varainsiirtovero muista arvopapereista koki muutoksen, jolloin se muuttui 1,5 prosenttiin 1,6 prosentista. Tämä taas koski erityisesti osakeyhtiön osakkeita, jotka on hankittu muualta kuin arvopaperipörssistä. (Verohallinto 17.1.2024.)

4.1 Asunto-osakkeen varainsiirtovero

Ostaessa asunto-osaketta täytyy tehdä varainsiirtoveroilmoitus ja maksettava varainsiirtovero, oli kyseessä ensiasunto tai sijoitusasunto. Varainsiirtoveroilmoitus sekä maksu on suoritettava 2 kuukauden kuluessa kaupan käynnistä. Jos asuntokauppa tehdään kiinteistövälittäjän välityksellä, niin tällöin kiinteistövälittäjä tekee ilmoituksen puolestasi. Varainsiirtoveron määrä vaihtelee asunto-osakkeen mukaan. Asunto-osakkeen velattomasta hinnasta varainsiirtoveron määrä on 12.10.2023 alkaen 1,5 %. Ennen 12.10.2023 allekirjoitetuissa kauppakirjoissa tai sopimuksissa vero on ollut 2 %. Velattomalla hinnalla tarkoitetaan kauppahinnan ja esimerkiksi yhtiölainan summaa. Velaton hinta saadaan siis lisäämällä kauppahintaan mahdolliset vastikkeet. (Verohallinto 1.1.2024a.)

5 Tutkimuksen toteutus

Tässä kappaleessa käsitellään, miten tutkimus on toteutettu sekä mikä tutkimusmenetelmä tutkimuksen toteuttamista varten on valittu ja miksi. Tämän lisäksi tässä kappaleessa käsitellään tutkimuksen kohderyhmän valinta sekä avataan, miten tutkimus on konkreettisesti toteutunut ja onko se onnistunut halutulla tavalla.

Tutkimuksen pääongelmana on selvittää, onko Suomen yleisellä taloustilanteella sekä varainsiirtoverovapauden poistumisella ollut vaikutusta ensiasunnon ostoon 18–39-vuotiailla. Alaongelmina tutkimuksessa toimii seuraavat: Miten suhtaudutaan omistusasunnon ostoon, miten korkojen nousu ja inflaatio vaikuttavat ensiasunnon ostopäätökseen sekä viimeisempänä selvittää miten varainsiirtoverovapauden poistuminen on koettu.

5.1 Tutkimusmenetelmän valinta

Opinnäytetyön voi toteuttaa monen eri tutkimusmenetelmän avulla. Kuitenkin yleisimmät tutkimusmenetelmät ovat kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä eli määrällinen tutkimusmenetelmä sekä kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä eli laadullinen tutkimusmenetelmä. Tutkimusmenetelmän valinta riippuu siitä, mikä on tutkimuskysymyksenä ja mitä tutkimuksella halutaan selvittää. (Vilkkä 2021, OSA 1 Opinnäytetyötyypit mahdollisuutena.)

Kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä on menetelmä, jossa ei syvennytä hirveästi ongelmaan vaan se antaa yleisen kuvan mitattavien asioiden suhteista tai niiden eroista. Ominaispiirteitä kvantitatiiviselle tutkimusmenetelmälle on mittaaminen, tuloksien esittäminen numeroin sekä tutkimuksen objektiivisuus. Objektiivisuudella tässä tapauksessa tarkoitetaan tutkijan puolueettomuutta. Yksi olennaisimmista piirteistä määrällisessä tutkimusmenetelmässä on se, että yleisesti ottaen määrällisessä tutkimusmenetelmässä vastaajia on paljon. Periaatteessa, mitä enemmän vastauksia on, sen luotettavampi tutkimustulos. Määrällinen tutkimusmenetelmä vastaa yleensä kysymyksiin: Montako, kuinka usein ja kuinka moni. (Vilkkä 2007, OSA 1 Mitä on määrällinen tutkimus?.)

Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä taas eroaa kvantitatiivisesta tutkimusmenetelmästä siten, että siinä pyritään perehtymään aiheeseen syvemmin. Siinä tulkitaan ihmisten kokemusten avulla se, millainen vaikutus tutkittavalla aiheella on ollut eri elämäntilanteissa olevien ihmisten arkipäivään. Kokemukset muodostuvat ihmisille oikeasta elämästä ja koetuista asioista, joten näiden avulla saadaan tarkempi ja syvempi kuva siitä, miten tutkittava aihe on vaikuttanut eri ihmisiin. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmässä pyritään siis saamaan vastaus esimerkiksi siihen millä tavalla jokin asia on vaikuttanut, miksi se on vaikuttanut ja millainen merkitys tutkittavalla asialla on ollut. (Vilkkä 2021, OSA 1 Opinnäytetyöt mahdollisuutena.)

Kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän tekijän olisi suotavaa yrittää ymmärtää vastaajan näkökulmaa, koska sillä on merkitystä tutkimuksen analysoinnissa. Kvalitatiivinen tutkimus siis tapahtuu analysoimalla haastateltavien tai vastaajien vastauksia, kun taas kvantitatiivisessa tutkimusmenetelmässä johtopäätökset ja analysointi tapahtuu vastaajien määrän perusteella eli numeeristen tietojen avulla. Valittaessa tutkimusmenetelmää täytyy olla tarkasti tiedossa se, mitä tutkimuksella halutaan selvittää. Onko tavoitteena selvittää vain pintapuolisesti tutkimuksen aihetta vai syventyä aiheeseen ja sen vaikutukseen ihmisten kokemusten pohjalta. (Vilkkä 2021, OSA 1 Opinnäytetyöt mahdollisuutena.)

Tässä opinnäytetyössä käsitellään kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän avulla sitä, että onko Suomen yleisellä taloustilanteella sekä varainsiirtoverovapauden poistumisella ollut vaikutusta ensiasunnon ostoon 18–39-vuotiailla. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä valikoitui tutkimusmenetelmäksi sen vuoksi, koska tavoitteena oli saada syvempi kuva tutkittavasta aiheesta ja sen vaikutuksista eri elämäntilanteissa oleviin nuoriin aikuisiin.

5.2 Tutkimuksen kohderyhmä

Kohderyhmäksi tutkimukseen valikoitui 18–39-vuotiaat nuoret aikuiset. Tutkittava aihe koski ensiasunnon ostajia, jonka vuoksi kohderyhmäksi määräytyikin kyseinen ikähaarukka. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on nykyään 29 vuotta, joka kuuluu kyseiseen ikähaarukkaan (Rämö, A. 22.3.2024). Tämän lisäksi ensiasunnon ostajan edut koskevat pääosin 18–39-vuotiaita. Esimerkiksi ASP-tili eli asuntosäästöpalkkiotili on perustettu 18–39-vuotiaita varten. Myös varainsiirtoverovapauden poistuminen on koskettanut pääosin 18–39-vuotiaita, joten kohderyhmän valinta oli tämän vuoksi hyvin selkeä.

Koska tutkimusmenetelmänä toimii kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä, niin otannan ei tarvitse olla yhtä laaja kuin kvantitatiivisessa tutkimusmenetelmässä. Tutkimus toteutettiin Webropol-kyselyn avulla ja sen tavoitteena oli saada mahdollisimman tarkka kuva siitä, miten tutkittava aihe on vaikuttanut eri elämäntilanteissa oleviin henkilöihin. Toiveena oli saada vastauksia rajatun kohderyhmän kummastakin ääripäästä sekä siltä väliltä. Kyselyn linkki lähetettiin kuvan kera (Liite 1) opinnäytetyön tekijän tuttaville, ystäville, perheenjäsenille ja myös eri sosiaalisen median kanavia hyödynnettiin kyselyn vastauksien keräämisessä. Näin varmistettiin, että tavoitteet tutkimustulokseen saavutetaan.

5.3 Tutkimusaineiston kerääminen

Kvalitatiivisessa tutkimusmenetelmässä on monia eri aineistonhankintamenetelmiä, kuten havainnointi tai ryhmäkeskustelut, joita voi hyödyntää tutkimusta tehdessä. Yleisimpiä aineistonhankintamenetelmiä ovat kuitenkin haastattelut sekä kyselytutkimukset. Kyselytutkimuksella kerätyillä

vastauksilla pyritään saamaan vastauksia erilaisiin ongelmiin ja ilmiöihin. Kyselytutkimus voidaan toteuttaa lomakekyselyn tai lomakehaastattelun avulla. Kvalitatiivisessa tutkimusmenetelmässä lomakekysely on kuitenkin yleisempi, sillä lomakekyselyssä ei ole vastaus vaihtoehtoja valmiina, vaan kysymykset ovat pääosin avoimia kysymyksiä. Tämän vuoksi lomakekyselyyn riittääkin vähäisempi määrä vastauksia, koska vastaukset ovat perusteltuja ja tarkkoja. Lomakekysely voi toimia teemahaastattelun eli puolistrukturoidun haastattelun tavoin, jolloin siinä ei voi kysyä mitä tahansa, vaan aihe on rajattu. Teemahaastattelussa on teema, jonka mukaan kysymyksissä edetään, mutta haastattelua voidaan tarkentaa lisäkysymyksillä. (Tuomi & Sarajärvi 2018, Luku 3 Aineiston hankinta ja määrä laadullisessa tutkimuksessa.).

Empiirisen osion aineistonhankintamenetelmänä tässä opinnäytetyössä käytetään lomakekyselyä, joka on toteutettu Webropol-työkalun avulla. Webropol-työkalu on Haaga-Helian opiskelijoiden käytävissä oleva työkalu, jota voi hyödyntää kyselylomakkeiden laatimisessa sekä kyselyiden lähettämässä vastattaviksi. Kyselyn kokoamisessa on hyödynnetty teemahaastattelun periaatetta eli aihe on rajattu ja kysymykset on luotu tarkasti harkiten niin, että tutkimuskysymykseen saadaan mahdollisimman laaja ja kattava vastaus. Lomakekysely sisälsi 15 kysymystä, joihin täytyi vastaajan vastata. Tämän lisäksi oli myös kaksi tarkentavaa kysymystä, joihin tuli vastata, mikäli kahteen monivalintakysymykseen oltiin valittu tietty vastausvaihtoehto vastaukseksi. Webropol-kyselyn ensimmäisellä sivulla oli saateteksti, jossa vastaajalle kerrottiin kyselyn menettelystä ja sen tarkoituksesta. Saatetekstin lopussa oli myös maininta, että vastaukset ovat anonyymeja ja niitä käsitellään vain opinnäytetyötä varten. Suostumalla saatetekstissä mainittuihin tietoihin pääsi vastaamaan itse kyselyyn. Mikäli ehdot eivät kuitenkaan olleet sopivia vastaajalle niin kyselyyn vastaaminen päättyi siihen. Kyselyyn saatiin kokonaisuudessaan 48 vastausta. Vastauksia kerättiin 1,5 viikon ajan 4.4.–14.4.2024.

5.4 Aineiston analyysi

Aineiston analysoimiseen voidaan käyttää montaa eri tapaa, yleisin analysointimenetelmä kuitenkin kvalitatiivisessa tutkimuksessa on sisällönanalyysi. Sisällönanalyysin tavoitteena laadullisessa tutkimuksessa on syväoppia, jolloin aineisto tiivistetään ja tämän myötä aineisto myös täsmentyy. Sisältöanalyysin voi toteuttaa kahdella eri tavalla joko pragmaattisen analyysin tai narratiivisen analyysin avulla. (Vilkkä 2021, OSA 3, alaluku laadullinen analyysi.) Pragmaattinen analyysin toteutustapoja on kolme: Aineistolähtöinen-, teorialähtöinen- ja teorianohjaama sisällönanalyysi. Aineistolähtöisen sisältöanalyysin ensimmäinen vaihe on määritellä analyysiyksikkö ennen lopullisen analyysin tekoa. Analyysiyksiköllä tarkoitetaan jotain tiettyä sanaa tai esimerkiksi lausetta jostain isommasta kokonaisuudesta, joka perustuu yleensä tutkimusongelmaan tai siihen käytettävän aineiston laatuun. (Tuomi & Sarajärvi 2018, Luku 4.4.3. Aineistolähtöinen sisällönanalyysi.)

Aineistolähtöisen analyysin ensimmäinen vaihe on kerätä teoreettinen viitekehys, joka toimii pohjana analyysiin. Kun teoria on koottu niin aineisto tiivistetään hyödyntämällä käsitteitä. Tämän jälkeen analysoidaan ja tulkitaan aineistoa. Aineiston tiivistämisessä pyritään siihen, että aineisto on helposti käsiteltävissä ja se sisältää kaiken olennaisen ja tarvittavan tiedon tutkimusongelmaa varten. Aineistolähtöisessä analyysissä eräs tavoitteista on jäsentää esimerkiksi kyselyistä tai haastatteluista saadut eri havainnot yhdeksi kokonaisuudeksi teorian kanssa. (Vilkkä 2021, OSA 3, alaluku laadullinen analyysi.) Kun aineisto on tiivistetty siten, että siinä on olennaisimmat asiat tutkimusongelmaa varten, niin alkaa aineiston ryhmitely. Aineisto ryhmitellään eri alaluokkiin sen mukaan, mitä samankaltaisuuksia tai käsitteitä toistuu tiivistetyssä aineistossa. Alaluokkia yhdistämällä syntyy yläluokkia, joka toimii aineiston tarkastelun apuna. Luotuja yläluokkia yhdistämällä saadaan pääluokat eli teoreettiset käsitteet, joiden avulla aineistoa ruvetaan käsittelemään. Käytännössä siis aineistolähtöisessä analyysissä pyritään ensimmäisenä tiivistämään aineisto, jonka jälkeen erotellaan tiivistelmästä käytetyimmät käsitteet ja niiden avulla aineisto analysoidaan ja lopulta tutkimusongelmaan saadaan vastaus. (Tuomi & Sarajärvi 2018, Luku 4.4.3. Aineistolähtöinen sisällönanalyysi.)

Teorialähtöinen sisällönanalyysi eroaa aineistolähtöisestä sisällönanalyysistä siten, että siinä täytyy olla teoreettinen viitekehys jo määritelty. Valmiina olevaa teoriapohjaa hyödyntäen ruvetaan keräämään lisää aineistoa, josta lopulta muodostuu analyysi. Teorianohjaama sisällönanalyysi toimii melko samalla tavalla kuin teorialähtöinen sisällönanalyysi. Siinä tutkija tekee tulkintoja jatkuvasti lähteiden, tietoperustan ja omien päätelmien välillä. Tehdessään omia päätelmiä tutkijan on syytä olla tarkka siitä, että hänen tekemänsä tulkinnat ovat paikkansa pitäviä. Omien tulkintojen täytyy olla yhteensopivia tietoperustan kanssa. (Vilkkä 2021, OSA 3, alaluku laadullinen analyysi.)

Narratiivinen sisällönanalyysi taas eroaa pragmaattisesta sisällönanalyysistä siten, että siinä ensimmäisenä kootaan aineistot ja vasta sen jälkeen siinä otetaan huomioon mahdolliset haastattelut ja kertomukset. Mahdollisten haastatteluiden ja kertomusten aihe tiivistetään niin, että siinä on kaikki olennaisimmat tiedot ja lopulta tiivistettyä aineistoa hyödynnetään teoreettisessa viitekehysessä. Narratiivisessa analyysissä ajatellaan, että tieto konkretisoituu kokemusten ja aiempien tietojen pohjalta. Tiedon tulkinta on iso osa narratiivista analyysia ja tulkintaa hyödyntäen pyritään tiivistämään haastatteluista tai kertomuksista pääjuoni ymmärrettävämpään muotoon. Narratiivinen sisällönanalyysin menetelmä sopii parhaiten silloin, kun tutkimusongelma halutaan ratkaista esimerkiksi haastatteluista tai kertomuksista tehtyjen tiivistelmien pohjalta. (Vilkkä 2021, OSA 3 alaluku laadullinen analyysi.)

Kvalitatiiviseen opinnäytetyöhön on siis vain kaksi sisällönanalyysimenetelmää, joita siihen voi käyttää. Tämän vuoksi analyysimenetelmän valinta opinnäytetyöhön olikin hyvin selkeää, sillä

vaihtoehtoja ei ole montaa. Koska opinnäytetyössä pyritään saamaan vastaus tutkimusongelmaan 18–39-vuotiaiden kokemusten pohjalta, niin analyysimenetelmäksi valikoitui narratiivinen sisälönanalysointimenetelmä. Siinä pyritään saamaan vastaus tutkimusongelmaan pääasiassa ihmisten kokemuksia tulkitsemalla ja analysoimalla niitä syvällisesti tietoperustaan viitaten (Vilkkä 2021, OSA 3 alaluku laadullinen analyysi).

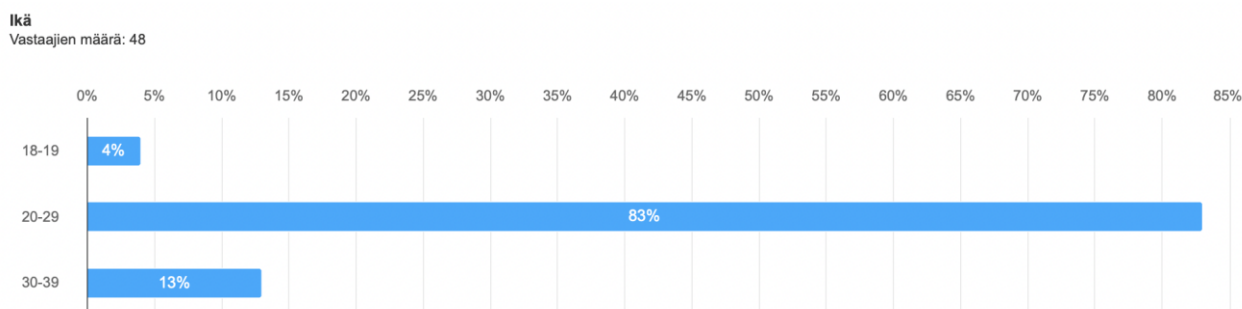
6 Tutkimuksen tulokset

Tässä kappaleessa käsitellään kyselylomakkeeseen saatuja tuloksia. Tutkimuksen tulokset jakautuvat peittomatriisissa määriteltymiin kolmeen eri alakysymykseen, joiden perusteella on myös kyselylomakkeen kysymykset laadittu. Näiden alakysymysten pohjalta on luotu alalukuja, jotka perustuvat kyselylomakkeen kysymyksiin. Kyselyyn saatiin siis kokonaisuudessaan 48 vastausta ja vastauksia kerättiin aikavälillä 4.4.–14.4.2024. Tutkimuksen tuloksien muodostamiseen kaavioiksi hyödynnettiin Webropolin tarjoamia työkaluja, Exceliä sekä sanapilveä.

6.1 Kyselyn otos ja vastaajien taustatiedot

Kyselylomake lähetettiin konkreettisesti 40:lle tutkimuksen tekijän lähipiirissä olevalle henkilölle vastattavaksi. Tämän lisäksi vastausten keräämiseen hyödynnettiin sosiaalisen median eri kanavia. Tutkimuksen tekijä laittoi muun muassa Instagramin, Snapchatin ja Facebookin tarinoihin kuvan (Liite 1), jossa hän kertoi tutkimuksen tarkoituksesta ja tämän lisäksi kuvassa oli linkki, mitä kautta halukkaat pääsivät vastaamaan anonyymisti kyselyyn. Webropol-kyselyssä oli yhteensä 17 kysymystä, joista pakollisia kysymyksiä oli 15. Yksi näistä 15:sta pakollisesti kysymyksestä oli suostumus tutkimukseen osallistumisesta ja todiste siitä, että kyselyyn luotu saateteksti oltiin luettu. Kaksi tarkentavaa kysymystä kysyttiin vain niiltä henkilöiltä, jotka vastasivat kahteen pakolliseen kysymykseen tietyllä tavalla. Vastauksia kyselyyn saatiin kokonaisuudessaan 48.

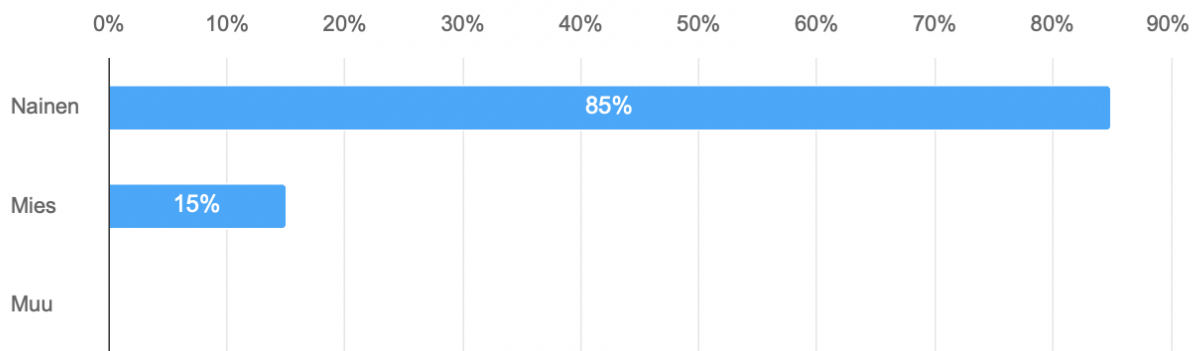
Taustatietoja varten laadittuja kysymyksiä oli yhteensä kuusi. Ensimmäisenä kysymyksenä kysyttiin ikäjakaumaa ja vastaus vaihtoehdot olivat: 18–19, 20–29 & 30–39, jotka voidaankin todeta kuvasta 2. Vastaajista vain 4 % kuului 18–19 vuotiaisiin, 13 % kuului 30–39 vuotiaisiin ja loput 83 % vastaajista kuului samaan ikäryhmään kuin tutkimuksen tekijä eli 20–29 vuotiaisiin. Kuva 3 puolestaan kuvaa vastaajien sukupuolijakaumaa, josta voidaankin nähdä, että 85 % vastaajista oli naisia ja vain 15 % oli miehiä. Muun sukupuolisia ei ollut lainkaan. Koska vastaajia oli kokonaisuudessaan 48 niin naisia oli keskimäärin 41 ja miehiä 7.



Kuva 2 Kyselyyn vastanneiden ikäjakauma

Sukupuoli

Vastaajien määrä: 48

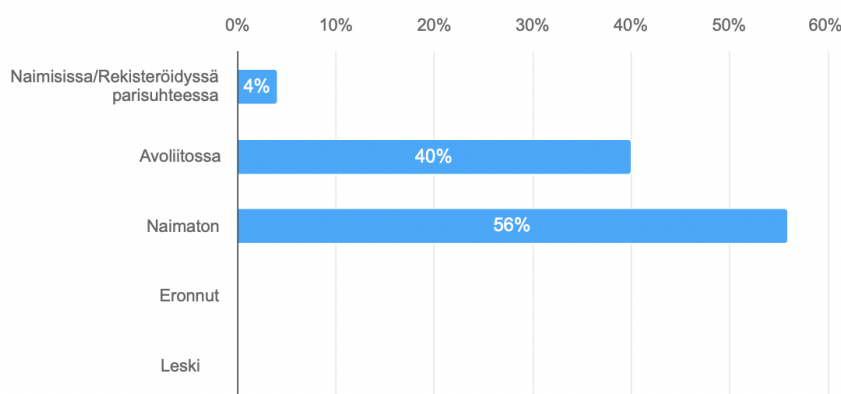


Kuva 3 Kyselyyn vastanneiden sukupuolijakauma

Seuraavana lähdettiin kartoittamaan vastaajien parisuhdetilannetta, koska ajateltiin sen olevan olennainen taustatieto. Parisuhdetilanne voi kuitenkin vaikuttaa esimerkiksi juuri suhtautumiseen ensiasunnon ostoon. Kuvasta 4 nähdään, mitkä oli vastaajien parisuhdetilanteet. 4 % vastaajista oli naimisissa, kun taas 40 % vastaajista oli avoimessa suhteessa. 56 % vastaajista vastasivat olevansa naimattomia, joka tarkoittaakin enemmistöä vastaajista. Tätä kysymystä varten laadittiin myös tarkentava kysymys (kysymys 17), joka kysyttiin myöhemmässä vaiheessa.

Parisuhdestatus

Vastaajien määrä: 48



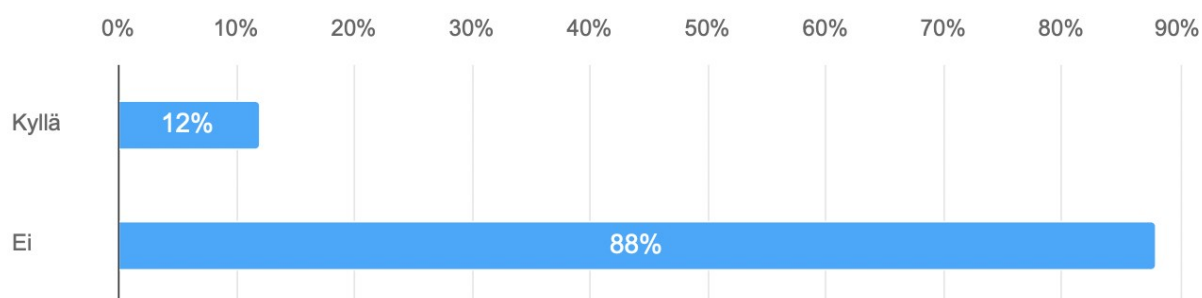
Kuva 4 Kyselyyn vastanneiden parisuhdetilanne

Parisuhdetilanne -kysymyksen jälkeen kysyttiin, kuuluiko vastaajien talouteen lapsia. Yleisin asu-
mismuoto Suomessa vuokra-asumisen lisäksi on kuitenkin omistusasuminen (InfoFinland
5.10.2023), joten sillä, että onko perheessä lapsia voi olla merkitystä suhtautumiseen ensiasunnon

ostoon. Kuva 5 kuvaa talouksien lapsitilannetta ja 88 % vastaajista vastasivat, että heidän kotitalouksiinsa ei kuulu lapsia. 12 % taas vastasi, että kuuluu. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että vastaajista vain kuudella kuuluu talouteensa lapsia. Tämä jälkeen vastaajilta kysyttiin heidän työtilannetta, jolla voi olla mahdollisesti myös vaikutusta ensiasunnon oston ajankohtaisuuteen, jos vaikka on vielä opiskelija tai työtön. Kuvasta 6 nähdään, että vastaajista 58 % vastasi olevansa opiskelijoita, 35 % vastasi olevansa kokopäivätyöissä ja 29 % vastasi olevansa osa-aikatyössä. Loput 2 % vastasi olevansa työttömiä, joka voi jopa olla esteenä ensiasunnon ostoon, sillä esimerkiksi asuntolainaa ei yleensä myönnetä ilman säännöllisiä tuloja.

Kuuluuko teidän talouteenne lapsia?

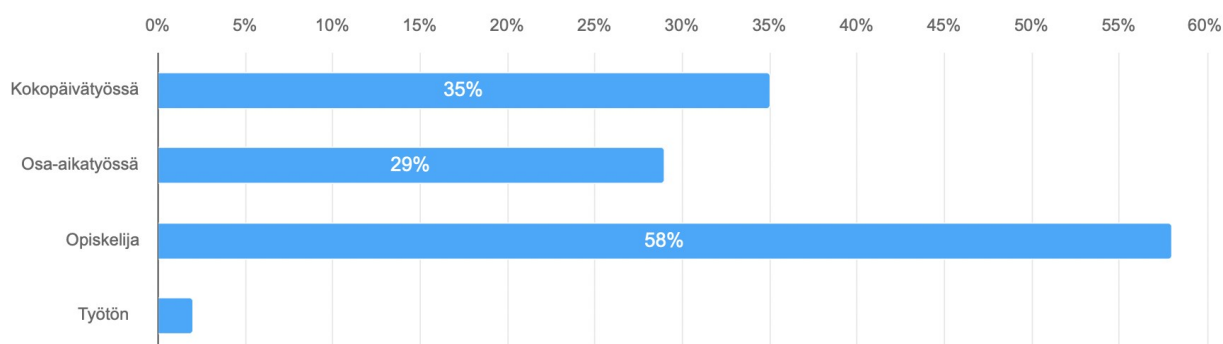
Vastaajien määrä: 48



Kuva 5 Vastaajien lapsitilanne

Mikä on tällä hetkellä työtilanteesi?

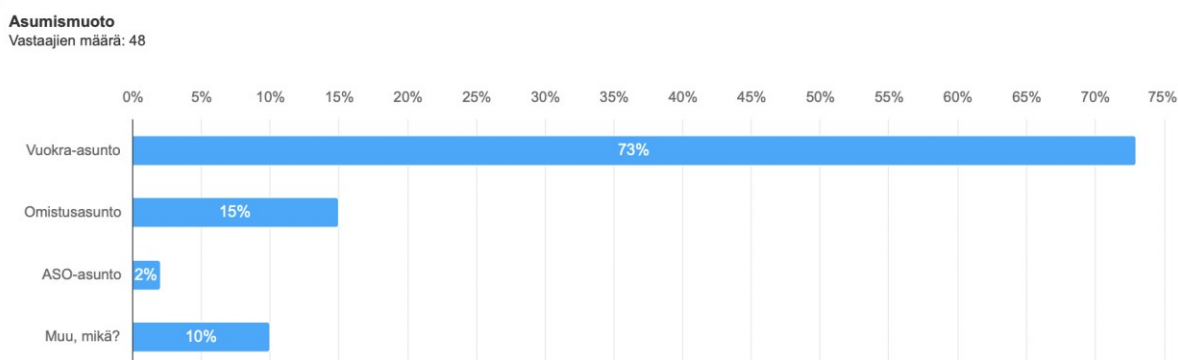
Vastaajien määrä: 48, valittujen vastausten lukumäärä: 60



Kuva 6 Vastaajien työtilanne

Viimeisenä taustatietoja varten laaditussa kysymyksessä kysyttiin asumismuotoa. Asumismuodon ajateltiin olevan tärkeä osa taustatietoja, sillä mikäli jo omistaa oman asunnon, niin tällöin ensiasunnon osto ei ole enää ajankohtainen. Kuvasta 7 nähdään, että vastaajista 15 % vastasi asuvansa omistusasunnossa. Tutkimuksen osalta tämä taustatieto voi jopa olla hyvä asia, sillä nämä jo ensiasunnon ostaneet voivat konkreettisesti verrata omia ensiasunnon ostajan etuja siihen, millaisia etuja nykyään ensiasunnon ostajat saa. Kuvasta 7 nähdään, että vähiten eli 2 % kyselyyn vastanneista asuu ASO-asunnoissa, kun taas jopa 73 % vastanneista vastasi asuvansa vuokra-asunnossa. Tähän tulokseen voi vaikuttaa varmasti vastaajien työtilanne, sillä esimerkiksi 56 % vastaajista oli opiskelijoita (Kuva 6), jolloin heidän rahatilanteensa ei välttämättä kata ensiasunnon osto.

Tässä kysymyksessä oli vastaus vaihtoehtona myös ”Muu, mikä?” johon vastasi 10 % kokonaisuudessaan. Näille vastaajille avautui avoin laatikko, johon heidän täytyi kirjoittaa asumismuotonsa. Tämän vaihtoehdon valinnoita oli yhteensä viisi, joista kolme vastasi asuvansa vielä vanhempiensa luona, yksi vastasi asuvansa puolisonsa omistamassa asunnossa ja yksi vastasi asuvansa joukkueensa asunnossa.



Kuva 7 Vastaajien asumismuodot

6.2 Omistusasuntoon suhtautuminen

Kyselylomakkeen kysymyksillä 10, 13, 14, 15, 16 ja 17 pyrittiin saamaan vastaus siihen, miten omistusasunnon ostoon suhtaudutaan nykyään. Kysymyksessä 10 kysyttiin mitkä tekijät vastaaja kokee merkitykselliseksi ensiasunnon osto harkittaessa. Kuvaan 8 on koottu vastaajien mielestä merkityksellisimmät tekijät. Suurin osa vastaajista vastasi yhdeksi merkitykselliseksi tekijäksi sijainnin. Monet vetosivat siihen, että eivät halua sijoittaa asuntoon, jossa eivät välttämättä haluaisi koko loppuelämänsä asua. Tämän lisäksi työtilanne oli monen huolenaiheena ja erityisesti se, että saako vakituista työpaikkaa. Tällä on taas suora yhteys seuraaviin huolenaiheisiin, jotka tulivat useamman kerran esille eri henkilöiltä. Nämä huolenaiheet olivat niin yleinen, kuin vastaajan

henkilökohtainen taloudellinen tilanne ja korkotasojen tilanne. Yleisen taloustilanteen ollessa melko huono sekä korkotasojen ollessa korkealla on ymmärrettävää, että nämä tekijät tuovat lisää huolenaihetta ensiasunnon ostoon, koska kuitenkin maksukyvykyys halutaan säilyttää. Kaksi seitsemästä omistusasunnon jo omaavasta henkilöstä vastasi, että ei olisi välttämättä ostanut omaa ensiasuntoa, jos olisi ollut viitteitä korkojen noususta. He kokivat siis korkojen nousun merkittäväksi tekijäksi. Muita esille tulleita merkityksellisiä tekijöitä oli asunnon kunto, siihen tehdyt remontit ja mahdolliset tulevat remontit. Tämä on aika merkityksellinen ja ymmärrettävä huolenaihe, sillä jos asuntoon on suunnitteilla esimerkiksi putkiremontti, niin se tulee kustantamaan asunnon ostajalle ison summan asunnon ostamisen lisäksi. Yleensä asunnon ostohinta on huomattavasti alhaisempi asunnossa, jossa putkiremontti on suunnitteilla, kun vertaa asuntoon, johon putkiremontti on juuri tehty (Remax Finland 2023).



Kuva 8 Sanapilvi merkityksellisistä tekijöistä ensiasunnon ostoa harkittaessa

Kysymyksessä 13 kysyttiin vastaajien suhtautumista oman asunnon omistamista kohtaan verrattuna vuokralla asumiseen. Tämän lisäksi kysymyksessä haluttiin tarkentava vastaus siitä, kumpaa vastaaja suosii omalla kohdallaan enemmän ja mitkä ovat syyt siihen. 18–19-vuotialta saatiin vain yksi vastaus ja hän sanoi suosivansa asunnon ostamista enemmän kuin vuokralla asumista. Hän toi esille vastauksessaan myös vanhan asunnon korkeat remonttikustannukset, jonka vuoksi hän

suosi uuden asunnon ostoa. Vanhan asunnon remontoimiseen voi tosiaan mennä useita tuhansia euroja, jos taloyhtiöön on vaikka tulossa iso remontti (Remax Finland 2023).

20–29-vuotiailta tuli yhteensä 39 vastausta ja suurin osa heistä kannatti omistusasuntoa. Monen taloudellinen tilanne oli vastausten mukaan epävakaa, sillä suurin osa vastaajista oli vielä opiskelijoita. Tämän vuoksi 20–29-vuotiaat vastaajat vastasivat suosivansa tällä hetkellä vuokralla asumista enemmän heidän elämäntilanteensa vuoksi. Myös omistusasunnon tuomat vastuut, kuten lainan maksu sekä vastikkeiden maksu ja mahdolliset taloyhtiön remontit huolestutti osaa vastaajista. Tämän lisäksi useat kyselyyn vastanneet 20–29-vuotiaat eivät olleet vielä valmiita asettumaan aloilleen, joten vuokralla asuminen sopi heille paremmin. Tulevaisuudessa kuitenkin lähes jokainen vastaaja sanoi haluavansa ostaa omistusasunnon, sillä vuokralla asumisen nähtiin pitkällä tähtäimellä epätehokkaana rahan käyttönä ja omistusasunto olisi taloudellisesti kannattavampaa.

Vastauksista 6 oli 30–39-vuotiailta ja 4 heistä vastasi suosivansa omistusasumista, sillä siinä maksetaan rahat lopulta itselleen ja näin ollen kasvatetaan omaa varallisuutta. 2 vastaajista kuitenkin vastasi suosivansa nykyään enemmän vuokralla asumista ja toinen heistä harkitsi jopa oman asuntonsa myymistä. Hänen mukaansa omistusasunnon kustannukset ovat nousseet niin paljon, että hän koki vuokralla asumisen olevan taloudellisesti kannattavampaa tällä hetkellä. Tämä kyseinen vastaaja oli myös opiskelija, joka toisaalta selittääkin hänen kantaansa asiaan. Hänellä ei ollut säännöllisiä tuloja, joka vaikeuttaa asumiskustannusten maksua korkojen ollessa korkealla. Korkojen nousu on näkynyt siis erityisesti asuntolainojen koroissa, joka on nostanut asumiskustannuksia huomattavasti (Aho s.a.).

Kysymyksessä 14 kysyttiin, että ovatko vastaajat valmiita luopumaan jostakin, jotta he saisivat säästettyä rahaa omistusasuntoa varten ja, jos ollaan niin mistä oltaisiin valmiita luopumaan. Kuvaan 9 on koottu vastaajien vastauksia kysymykseen 14. Muutama vastasi, että voisi luopua asunnon sijainnista sekä koosta, jolloin säästettävää ensiasuntoa varten olisi vähemmän. Myös autosta oltiin valmiita luopumaan ja sen sijaan käytettäisiin julkista liikennettä tarvittaessa. Tämän lisäksi viihteestä ja matkustelusta osa sanoi olevansa valmis luopumaan jonkin verran, jotta säästöön jäisi enemmän rahaa. Näillä keinoilla osa vastaajista pyrki säästämään enemmän rahaa. Iso osa vastaajista ei kuitenkaan ollut valmis luopumaan mistään, sillä osalla ei ollut mitään konkreettista mistä luopua.

4 vastaajista sanoi haluavansa ostaa asunnon, joka täyttäisi heidän asettamat kriteerit kokonaan. Tämän vuoksi he eivät olleet valmiita luopumaan asettamistaan kriteereistään ensiasuntoa varten. Näin heille ei kertyisi remonttikuluja, sillä asunto vastaisi heidän toiveitaan jo entuudestaan. 2 vastaajista taas oli eri mieltä, he olivat valmiita luopumaan asunnon kunnosta jonkin verran. Toiveena heillä oli kuitenkin, että asunto olisi ihan asuttavassa kunnossa. Heidän mukaansa pientä

pintaremonttia voi aina tehdä, eikä siihen välttämättä menisi niin paljon kuluja. Näin asunnon ostohinta mahdollisesti laskisi ja omaan asuntoon säästäminen olisi nopeampaa.



Kuva 9 Sanapilvi asioista, mistä kyselyn vastaajat olisivat valmiita luopumaan

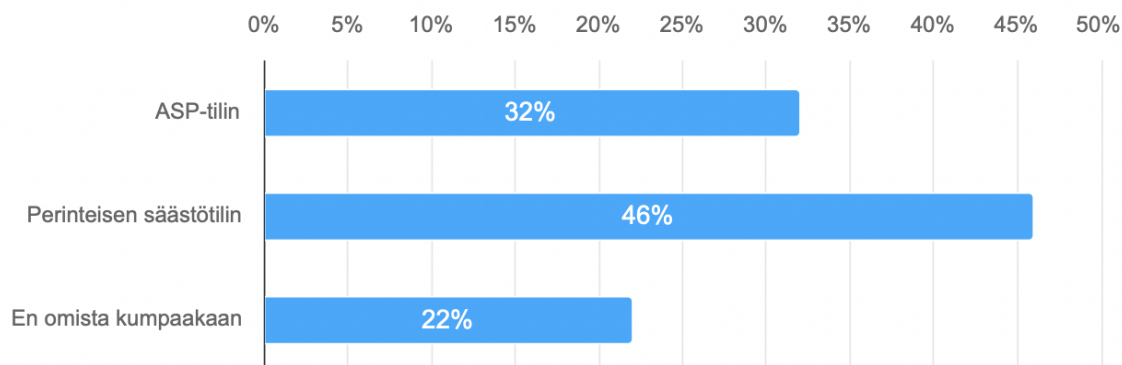
Seuraavana kysyttiin kysymys 15, jossa haluttiin selvittää, onko vastaajilla ASP-tiliä tai perinteistä säästötiliä, johon he säästävät mahdollisesti omaa asuntoa varten. Kuvasta 10 nähdään, että 32 % vastaajista vastasi, että heillä on ASP-tili eli asunnon säästöpalkkiotili, joka on tarkoitettu 15–44-vuotiaille. Se on valtion tapa tukea nuoria-aikuisia oman ensiasunnon ostossa, sillä ASP-tilin omistajan täytyy säästää vain 10 % asunnon lopullisesta ostohinnasta. Loput ostohinnasta saa valtion takaamana ASP-lainana. (Valtiokonttori 9.2.2024c.) Vastaajista 46 % vastasi omistavansa perinteisen säästötilin ja loput 22 % vastasi, että he eivät omista kumpaakaan.

Mikäli vastaaja valitsi vastaukseksi vaihtoehtoista ”en omista kumpaakaan”, niin tämän jälkeen avautui pakollinen tarkentava avoin lisäkysymys (kysymys 16). Siinä pyrittiin selvittämään, minkä takia vastaaja ei omista lainkaan säästötiliä. Tähän saatiin yhteensä 10 vastausta, joista 6 henkilöä totesi, että he eivät pysty säästämään heidän vähäisistä tuloistaan rahaa, joten tämän vuoksi säästötilin tai ASP-tilin perustaminen on jäänyt tekemättä. Muutama heistä oli opiskelija, jolla he perustelivat heidän vähäiset tulonsa. Kun taas 2 vastasi, että ei ole saanut vain aikaiseksi perustettua säästötiliä. Yksi vastaajista totesi omistavansa etutilin ja yksi vastasi tottuneensa säästämään rahat käteisenä.

Omistatko jomman kumman seuraavista?

ASP-tili eli asunnonsäästöpalkkio tili, joka on tarkoitettu 15–44-vuotiaille. ASP-tilin avulla valtio tukee nuoria-aikuisia omistusasunnon ostoon ja ASP-tilin omaavan täytyy säästää vain 10% asunnon ostohinnasta, sillä loput saa ASP-lainana.

Vastaajien määrä: 46



Kuva 10 Vastanneiden säästötilitilanne

Kysymys 17 oli tarkentava kysymys taustatietoja varten luotuun kysymykseen parisuhdetilanteesta (kuva 4). Kysymys 17 tuli vastattavaksi, mikäli kysymykseen parisuhdetilanteesta vastasi joko naimissa/rekisteröidyssä parisuhteessa tai avoliitossa. Siinä kysyttiin, että oltaisiinko valmiita ottamaan asuntolaina kumppanin kanssa ja, jos ei jostain syystä oltu, niin mikä siihen oli syynä. Vastaajia tähän kysymykseen oli yhteensä 20 ja heistä 15 sanoi voivansa ottaa lainan yhdessä heidän kumppaninsa kanssa. Useampi vastaajista toi esille ensikertalaisen edut ensiasuntoa ostaessa ja monella oli tilanne, jossa kumpikin osapuoli saa ensikertalaisen edut. Tämän vuoksi he olivatkin valmiita ottamaan asuntolainan yhdessä kumppaninsa kanssa. Yksi taas vastasi ottavansa lainan mieluummin vain toisen nimille, jotta ei molemmat menettäisi ensikertalaisuutta asuntoa ostaessa. Lopuista vastaajista 3 vastasi, että asiaa ei ole tullut ajateltua ja yksi vastasi omistavansa jo oman asunnon, joten tämän vuoksi ei ottaisi lainaa kumppaninsa kanssa.

6.3 Korkojen nousun ja inflaation vaikutus ensiasunnon ostopäätökseen

Kyselylomakkeen kysymykset 8, 9 ja 11 luotiin, jotta voitaisiin selvittää, millainen vaikutus korkojen nousulla ja inflaatiolla on ollut ensiasunnon ostopäätökseen. Kysymyksessä 8 kysyttiin, millä eri tavoin nykyinen taloustilanne on vaikuttanut vastaajien arkeen. Kuva 11 on kooste vastaajien vastauksista siihen, miten taloustilanne on vaikuttanut heidän arkeensa. Tähän kysymykseen saatiin todella monipuolinen näkökanta eri vastaajilta. Monet vastasivat, että ruoan ja muiden hyödykkeiden hintojen nousulla on ollut negatiivinen vaikutus heidän arkeensa. Heidän täytyy entistä enemmän miettiä, mihin heillä riittää rahat. Monen heistä täytyi esimerkiksi budjetoida kuukauden menot kunnolla, jotta rahaa riittäisi koko kuukaudelle pakollisiin menoihin, kuten vuokraan, ruokaan ja mahdollisiin polttoainekuluihin, jotta pääsee kouluun tai töihin. Tämän vuoksi suurin osa vastasi

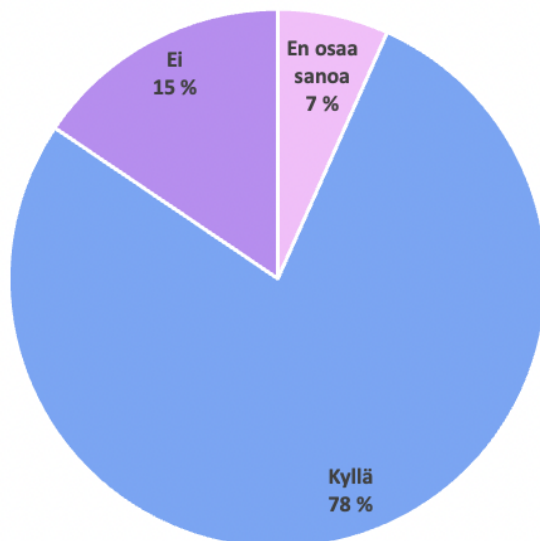
Pakottavista syistä osa vastaajista on joutunut elämään säästeliäämmin, jotta rahat riittäisivät koko kuukaudeksi. Tämän lisäksi vapaa-ajan huvittelu, ulkona syöminen sekä ylimääräinen tarpeeton kulutus oli vähentynyt hintojen nousun seurauksena. Muutama, jonka talouteen kuului lapsia vastasi, että heillä ei enää riitä rahat heidän omiin tarpeisiinsa. He sanoivat käyttävänsä kaikki rahansa lapsiin, ruokaan ja laskuihin, sillä ylimääräistä ei ollut.

Kysymys 11 luotiin sitä varten, että sillä haluttiin selvittää, onko korkojen nousulla ollut vaikutusta ensiasunnon ostopäätökseen. Kuva 12 kuvaa prosentuaalisesti, kuinka monella on korkojen nousu vaikuttanut ostopäätökseen tai ajatukseen ensiasunnon ostosta. 78 % vastaajista vastasi, että korkojen nousu on vaikuttanut heillä ensiasunnon ostopäätökseen. Useammalla heistä ensiasunnon ostoon oli korkojen nousun seurauksena isompi kynnys, sillä korkojen nousu vaikutti heidän kuukausittaisiin asumismenoihinsa. Eräs vastaaja toi esille, että esimerkiksi kaksi vuotta sitten ensiasunnon osto ei tuntunut yhtä kaukaiselta ajatukselta kuin se tuntui nyt. Hänen mukaansa myös korkojen nousu ja taloudellisen tilanteen jatkuva seuraaminen oli uuvuttavaa. Hän lisäsi vastaukseensa, että erityisesti tässä maailmantilanteessa täytyi olla tarkkana ensiasuntoa ostaessa, että tapahtuuko koroissa ja taloudessa muutosta. Monet myös vastasivat, että he ovat siirtäneet ensiasunnon oston myöhäisemmäksi tulevaisuuteen, siinä toivossa, että korot laskisivat.

15 % vastaajista vastasi, että korkojen nousu ei ole vaikuttanut ensiasunnon ostopäätökseen. Näistä lähes jokainen vetosi siihen, että asia ei ole vielä ajankohtainen heille eikä sitä ole sen enempää tullut ajatelleeksi. 2 näistä vastaajista asui jo omistusasunnossa ja he perustelivat heidän vastauksensa sillä. Toinen heistä lisäsi vastaukseensa että, mikäli korot olisivat olleet yhtä korkealla kuin ne ovat nyt, korot olisivat vaikuttaneet ostopäätökseen ensiasunnosta. Toinen heistä taas vastasi, että korkeat korot ei ole vaikuttaneet häneen, koska hänellä on korkokatto lainassaan.

Loput 7 % vastaajista vastasi, että ei osaa vielä sanoa vaikuttaako korkojen nousu heillä ensiasunnon ostopäätökseen. 2 heistä perusteli vastauksensa sillä, että heillä ei riitä varat ensiasuntoon, joten tämän vuoksi asiaa ei ole tullut edes mietittyä. Kun taas yksi vastasi, että asiaa ei ole tullut ajateltua, koska se ei ole hänelle ajankohtaista taloudellisen tilanteensa vuoksi.

Vaikuttaako sinulla korkojen nousu ensiasunnon ostopäätökseen?



Kuva 12 Kyselyyn vastanneiden kanta siihen, onko korkojen nousulla ollut vaikutusta ensiasunnon ostopäätökseen

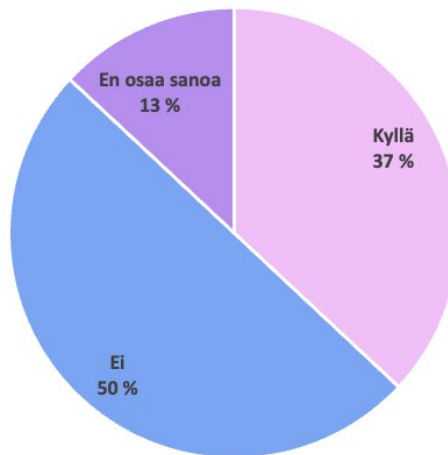
6.4 Varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus

Kyselylomakkeen kysymyksellä 12 pyrittiin saamaan vastaus siihen, miten varainsiirtoverovapauden poistuminen on otettu vastaan ja millaisia tunteita se on mahdollisesti herättänyt ensiasunnon ostoon liittyen. Kysymyksessä 12 kysyttiin, että onko varainsiirtoverovapauden poistumisella ollut merkitystä ajatukseen ensiasunnon ostosta. Kuvasta 13 voidaan nähdä vastaajien vastaukset prosentuaalisesti.

Puolet vastaajista vastasi, että ei koe varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikuttaneen merkittävästi heidän suhtautumiseensa ensiasunnon ostoon. Yksi vastaajista perusteli vastauksensa sillä, että varainsiirtovero tulisi joka tapauksessa jossain kohtaa maksettavaksi, jos vaikka aikoo ostaa sijoitusasunnon oman asuntonsa lisäksi. 13 % vastaajista taas ei osannut ottaa kantaa varainsiirtoverovapauden poistumiseen oikein millään tavalla. Suurin osa heistä vastasi, että he eivät ole ajatelleet asiaa ollenkaan. Tämän perustelivat sillä, että se ei ole heille vielä ajankohtaista. Näistä vastaajista iso osa oli opiskelijoita, joka toisaalta selittää sen, miksi asia ei ole heille vielä ajankohtainen. Loput 37 % vastaajista vastasi, että varainsiirtoverovapauden poistumisella on ollut merkitystä ja heidän mielestään varainsiirtoverovapaus on ollut kannustava tekijä ajatukseen ensiasunnon ostamisesta. Yksi vastaajista toi esille sen, että monet hänen tuttavistaan kiirehtivät vuoden 2023 lopussa ostamaan oman ensiasuntonsa, kun ilmeni varainsiirtoverovapauden poistuminen.

Uudistuksen myötä vuonna 2024, hän ei ollut kuullut, että kukaan hänen lähipiiristään olisi omaa asuntoa kiirehtinyt enää ostamaan. Vastaajien mielestä varainsiirtoverovapauden poistumisella on siis iso ero aiempaan. Näiden kaikkien tekijöiden seurauksena useat vastasivat ensiasunnon oston siirtyvän yhä myöhemmäksi tulevaisuuteen.

Onko varainsiirtoverovapauden poistumisella ollut merkitystä ajatukseen ensiasunnon ostosta?



Kuva 13 Kyselyyn vastanneiden kanta siihen, onko varainsiirtoverovapauden poistumisella ollut merkitystä ajatukseen ensiasunnon ostosta

6.5 Tutkimustulosten yhteenveto

Tässä alaluvussa käsitellään tutkimuskysymyksiä, kyselyyn saatujen vastauksien avulla. Kyselylomakkeen avulla kerätty aineisto analysoidaan sisällönanalyysimenetelmää apuna käyttäen. Sisällönanalyysimenetelmänä toimii narratiivinen sisällönanalyysimenetelmä. Tutkimuksen tulokset ovat pääasiassa tutkimuksen vastaajien omia kokemuksia sekä tuntemuksia, jonka vuoksi tutkimusaineiston analysointiin hyödynnetään pääasiassa narratiivista sisällönanalyysimenetelmää. Kyselylomakkeen tulokset tiivistetään aihekerrallaan yhdeksi kokonaisuudeksi, niin että olennaisimmat tiedot ja vastauksien juoni säilyy.

6.5.1 Miten omistusasunnon ostoon suhtaudutaan?

Lähes jokainen kyselyyn vastanneista toi ilmi omistusasunnon oston halukkuuden. Suurella osalla vastaajista elämäntilanne ja taloudellinen tilanne ei kuitenkaan ollut sillä tasolla, että omistusasunnon osto olisi vielä ajankohtaista. Monella esimerkiksi sijainti ja asunnon kunto oli merkittäviä

tekijöitä omaa asuntoa ostaessa, jonka vuoksi asunnon hintakin nousi sen verran, ettei heillä ollut varaa vielä omistusasuntoon. Asunnon sijainnista ei haluttu luopua, sillä monet kokivat tärkeäksi sen, että asunto sijaitsee suhteellisen lähellä työpaikkaa ja koulua. Kuitenkin asunnon koosta osa oli valmis joustamaan, jolloin säästettävää olisi vähemmän.

Monia huolestutti omistusasunnon korkeat ylläpitokustannukset sekä asuntolainan korkeat korot. 2 jo omistusasunnon omaavaa henkilöä on ruvennut suosimaan vuokralla asumista omistusasunnon sijaan, sillä korkojen noustessa heillä on noussut radikaalisti asumiskustannukset. (ks. 2.3.2) Korkeiden ylläpitokustannusten ja korkeiden korkojen vuoksi suurin osa muistakin vastaajista koki vuokralla asumisen toistaiseksi järkevämpänä vaihtoehtona kuin omistusasunnossa asumisen. Vastaajia oli kokonaisuudessaan 48, joista 27 oli opiskelijoita, joka selittääkin sen, minkä takia suurin osa vastaajista vetosi heidän elämäntilanteeseensa sekä taloudelliseen tilanteeseen vastauksissaan. Monet kokivat, että opiskeluiden aikana, kun ei ole vielä vakituista työpaikkaa ja tämän myötä säännöllisiä tuloja, niin vuokralla asuminen oli väliaikaisesti parempi vaihtoehto. Säännölliset tulot ovat kuitenkin yksi asuntolainan saamisen ehdoista, sillä tämän avulla pankit haluavat varmistaa sen, että lainanottajalla on maksukykyä maksaa laina pois. (ks. 3.2) Koska vastaajilla ei ollut säännöllisiä tuloja, niin osalla vastaajista ei ollut myöskään asuntoa varten perustettua säästötiliä, sillä heillä ei ollut tuloja mistä säästää. Kuitenkin ASP-tili oli lähes kolmasosalla vastaajista ja hieman useammalla oli perinteinen säästötili perustettu omaa ensiasuntoa varten. Lähes jokaisella vastaajista oli unelmana jossain kohtaa tulevaisuutta ostaa oma asunto, sillä pitkällä tähtäimellä siinä kasvatetaan omaa varallisuutta. Onhan omistusasuminen lopulta Suomen yleisin asumismuoto (ks. 1), joten tämä on ihan ymmärrettävää.

6.5.2 Miten korkojen nousu ja inflaatio vaikuttavat ensiasunnon ostopäätökseen?

Vastauksissaan monet toivat esille sen, että korkojen nousun ja inflaation seurauksena heidän on vaikeampi säästää rahaa omaa ensiasuntoa varten. Heillä riittää inflaation vuoksi rahat pääasiassa perustarpeisiin eikä ylimääräistä ole. Tämän vuoksi ensiasunnon osto tuntui osalla vastaajista kaukaiselta ajatukselta ja se on siirtynyt myöhemmäksi tulevaisuuteen monella. Heidän toiveenansa on, että Suomen yleinen taloustilanne tasoittuisi ja korot laskisivat, jonka jälkeen he voisivat jopa harkita ensiasunnon ostamista. Monet vastaajista eivät koe siis järkeväksi ostaa nyt asuntoa, kun on inflaatio ja erityisesti korot todella korkealla. (ks.2) Suurin osa näistä vastaajista vetosi vastauksissaan siihen, että korkeat korot vaikuttaisivat heidän kuukausittaisiin asumismenoihinsa huomattavasti ja tällöin heistä ainakin tuntuisi siltä, että he maksavat vain korkoja eikä lainaa pois.

6.5.3 Miten varainsiirtoverovapauden poistuminen on koettu?

Puolella kyselyyn vastanneista varainsiirtoverovapauden poistuminen ei ole herättänyt minkäänlaisia tuntemuksia eikä se ole tämän vuoksi vaikuttanut suhtautumiseen ensiasunnon ostoon. Osa ei osannut ottaa taas kantaa asiaan, sillä asia ei ole vielä heille ajankohtainen eikä he ole ajatelleet sitä sen syvemmin. Näistä vastaajista, jotka eivät osanneet ottaa kantaa asiaan, lähes jokainen oli opiskelija, joten oman asunnon osto ei ole heille vielä ajankohtaista.

Vastaajista 17 taas sanoi, että yksi kannustava tekijä ensiasunnon ostoon on revitty pois heiltä. Kun he kuulivat varainsiirtoverovapauden poistuvan, niin se herätti heissä vihaa ja turhautumista. Heidän mukaansa nykyään on isompi kynnyks ostaa oma asunto, kun ei ole enää varainsiirtoverovapautta. Eräs vastaaja toi myös esille sen, kuinka useat hänen tuttavansa kiirehtivät loppuvuodesta 2023 ostamaan oman asunnon, jotta saisivat vielä varainsiirtoverovapauden. Suomen Pankin julkaiseman tilastotiedotteenkin mukaan asuntolainoja nostettiin marraskuussa noin 5 % enemmän kuin edellisvuoden marraskuussa ja perusteluna tässä oli varainsiirtoveromuutos (Suomen Pankki 4.1.2024). (kt. 2.3.2)

7 Pohdinta

Tässä pääluvussa käsitellään tutkimuksen olennaisimmat havainnot sekä tutkimuksen luotettavuutta. Tämän lisäksi tässä esitellään jatkotutkimusehdotukset sekä arvioidaan omaa opinnäytetyötä ja oppimista opinnäytetyöprosessin aikana.

Tämän opinnäytetyön päätavoitteena oli selvittää Suomen yleisen taloustilanteen sekä varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus ensiasunnon ostoon 18–39-vuotiailla. Kolmen eri alakysymyksen avulla luotiin kyselylomake, joka toimi aineistonkeruu menetelmänä tässä opinnäytetyössä.

Alakysymyksiä olivat:

1. Miten omistusasunnon ostoon suhtaudutaan?
2. Miten korkojen nousu ja inflaatio vaikuttavat ensiasunnon ostopäätökseen?
3. Miten varainsiirtoverovapauden poistuminen on koettu?

7.1 Tutkimuksen havainnot

Kyselylomake sisälsi kokonaisuudessaan 17 kysymystä ja kyselyyn saatiin yhteensä 48 vastausta, joka onkin kiitettävä määrä vastauksia kvalitatiivisessa tutkimuksessa. Kyselylomakkeeseen saatujen vastauksien avulla päätutkimusongelmaan sekä alaongelmiin saatiin vastaus, joten voidaankin sanoa tutkimuksen olevan onnistunut.

Tutkimustuloksista voidaan tehdä johtopäätös, että kyselyyn osallistuneet henkilöt kokivat erityisesti Suomen taloustilanteen vaikuttavan merkittävästi ensiasunnon ostoon. Suomen yleisen taloustilanteen ollessa melko huono ja korkojen ollessa korkealla, monen vastaajan on täytynyt karsia omista menoistaan, jolloin rahaa on jäänyt vain perustarpeisiin. Suurin osa vastaajista halusi kuitenkin ostaa asunnon, joka täyttää heidän tarpeensa täysin. He halusivat saada ostamastaan asunnostaan pysyvän kodin itselleen. Tämän vuoksi suurin osa vastaajista ei ole pystynyt säästämään ensiasuntoa varten ja ensiasunnon osto on siirtynyt myöhemmäksi tulevaisuuteen.

Lähes jokainen kyselyyn vastanneista kuitenkin haluaisi jossain kohtaa ostaa omistusasunnon, sillä sen avulla kasvatetaan omaa varallisuutta. Yleisen taloustilanteen lisäksi vastaajat kokivat korkeat korot merkittävänä tekijänä ensiasunnon ostoa harkittaessa. Monia vastaajia mietitytti korkojen tilanne ja se, milloin asuntolainaa olisi kannattavinta hakea. Vastaajat pohtivat, että korkojen laskiessa omistusasunnon ostamisen ja lainan hakemisen prosessi olisi mielekkäämpää.

Varainsiirtoverovapauden poistuminen ei ole sen sijaan herättänyt vastaajissa niin paljon tunteuksia, mitä sen ajateltiin herättävän. Sen ajateltiin olevan yksi merkittävimmistä tekijöistä ensiasunnon ostoa harkittaessa, mutta vastausten perusteella asia ei suinkaan ollut niin.

Varainsiirtoverovapauden poistuminen on kuitenkin osaa vastaajista turhauttanut ja heillä on nykyään isompi kynnys ostaa oma asunto, koska kannustava tekijä on heiltä viety pois.

Alakysymysten avulla saatiin siis päätutkimuskysymykseen vastaus. Vastausten perusteella voidaan todeta se, että kiinnostus ensiasunnon ostosta ei ole täysin haudattu. Ajankohta sen sijaan ensiasunnon ostolle on suurella osalla vastaajista siirtynyt myöhemmäksi tulevaisuuteen pääasiassa yleisen taloustilanteen vuoksi. Suomen yleisen taloustilanteen takia säästäminen ensiasuntoa varten on vaikeutunut. Varainsiirtoverovapaudenkin poistuminen on tuottanut hieman harmia, mutta sen oletettiin vaikuttavan enemmän päätökseen ensiasunnon ostosta. Voi olla, että varainsiirtoverovapaus ei ole niin tuttu etu kyselyyn vastanneille, jonka vuoksi siihen ei otettu niin paljon kantaa. Kaiken kaikkiaan tutkimus oli varsin onnistunut kokonaisuus ja tutkimuskysymykseen saatiin kattava vastaus. Mikäli tutkimus toteutettaisiin uudestaan muutaman vuoden päästä, jolloin Suomen yleinen taloustilanne olisi parempi, tulokset olisivat varmasti erilaiset.

7.2 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuus on todella olennainen osa koko opinnäytetyöprosessia, jossa vastausten tulisi olla puolueettomia. Opinnäytetyön luotettavuuteen voi vaikuttaa läpi koko opinnäytetyöprosessin esimerkiksi aineiston valinnan suhteen sekä olemalla lähdekriittinen. Lähdekriittisyyteen voi siis vaikuttaa jo opinnäytetyön suunnitteluvaiheessa ja erityisesti opinnäytetyön toteutusvaiheessa, sillä aineisto kootaan valittujen lähteiden perusteella. (Vilkkä 2021, OSA 4 Kokonaisluotettavuus.) Tätä opinnäytetyötä varten on laadittu tarkka suunnitelma, mitä opinnäytetyössä käsitellään ja missä vaiheessa opinnäytetyötä asiat käydään läpi. Opinnäytetyön empiiristä osiota varten laadittu kyselylomakkeessa oltiin myös mietitty tarkasti kysymykset, jotta opinnäytetyön tutkimusongelmaan saadaan vastaus. Pakollisten kysymysten lisäksi kyselyyn oltiin laadittu tarkentavia kysymyksiä, jotta kyselyn tulos on mahdollisimman tarkka ja näin ollen luotettava. Kyselylomakkeen kysymykset oltiin laadittu määrättyjen alakysymysten pohjalta. Tutkimus on pääosin onnistunut varsin hyvin ja tutkimustulokset ovat luotettavat. Kuitenkin asia, minkä olisin tehnyt toisin olisi ollut se, että kyselylomakkeeseen olisin laatinut vielä vähintään yhden kysymyksen lisää varainsiirtoverovapauden poistumiseen liittyen. Nyt tutkimustulos varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutuksesta ensiasunnon ostoon liittyen on melko suppea, koska kysymyksiä kyselylomakkeessa oli aiheeseen liittyen vain yksi.

Opinnäytetyössä käytetty aineisto on valikoitu todella kriittisesti, sillä aihe on todella ajankohtainen ja siitä löytyy paljon eri lähteitä. Tämän vuoksi olikin syytä olla lähdekriittinen. Tutkimuksessa käytettiin lähteinä E-kirjoja, sekä pääasiassa virallisten tahojen ja pankkien omia verkkosivuja ja artikkeleita aiheeseen liittyen. Ajantasaisimmat tiedot aiheeseen liittyen löytyivät virallisten tahojen ja pankkien sivuilta, joten tämän vuoksi niitä käytettiin kirjojen sijasta. Esimerkiksi

varainsiirtoverovapaus poistui vasta 1.1.2024, eikä kirjoja tästä aiheesta oltu vielä tehty. Yleinen taloustilanne myös elää jatkuvasti ja ajantasaisinta tietoa saa esimerkiksi valtiovarainministeriön sivuilta. Tutkimuksessa käytettyjen lähteiden lähdemerkinnät on merkitty Haaga-Helian ohjeiden mukaan lähdeluetteloon sekä tekstiviitteisiin, jotta luotettavuus säilyisi.

Empiiristä osiota varten luotu kyselylomake lähetettiin 40:lle tutkimuksen tekijän lähipiirissä olevalle henkilölle, jotka kuuluivat kohderyhmään. Tämän lisäksi tutkimustulosten keräämiseen hyödynnettiin sosiaalisen median eri kanavia, joissa julkaistiin tarinoin kuva (Liite 1) ja linkki, josta halukkaat pääsivät vastaamaan kyselyyn. Kokonaisuudessaan vastauksia tuli 48, mutta kyselyn ovat avanneet yhteensä 267 henkilöä. Eli vain n. 18 % kyselylomakkeen avanneista vastasivat kyselyyn. Kyselyn tulos on silti suhteellisen hyvä siihen nähden, että kyseessä on laadullinen tutkimusmenetelmä.

7.3 Jatkotutkimusmenetelmä

Tutkimus voitaisiin toteuttaa muutaman vuoden päästä uudestaan. Tällöin kyselylomakkeen tutkimuskysymykset voitaisiin päivittää ajantasaisimmiksi ja esimerkiksi varainsiirtoverovapauden poistumista varten laadittu kysymys voitaisiin poistaa kokonaan. Muutaman vuoden päästä varainsiirtoverovapauden poistuminen ei ole enää ajankohtainen asia, joten se ei välttämättä herätä enää kyselyn vastaajissa minkäänlaisia tuntemuksia. Suomen yleinen taloustilanne on kuitenkin luultavasti toipunut taantumasta, joka saattaisi näkyä vastaajien vastauksissa. Tutkimuksen vastauksien keräämiseen voitaisiin hakea Haaga-Helian tutkimuslupa, jolloin kysely voitaisiin lähettää kaikille Haaga-Helian opiskelijoille sähköpostitse. Näin voitaisiin saada enemmän vastauksia ja mahdollisesti tasaisemmin jokaiselta ikäluokalta. Nyt toteutetun kyselylomakkeen vastaajista 40 oli 20–29-vuotiaita, joka näkyikin tutkimustuloksissa. Mikäli jatkotutkimus toteutetaan, niin sillä voitaisiin myös selvittää, onko esimerkiksi ajatusmaailma muuttunut pysyvästi ensiasunnon ostamista kohtaan nykyisten korkeiden korkojen ja huonon taloustilanteen vuoksi.

7.4 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointia

Opinnäytetyön aiheen valintaa rupesin miettimään marraskuussa 2023 ja itse opinnäytetyön tekeminen alkoi helmikuussa 2024. Aiheen valinta oli suhteellisen helppoa minulle, sillä aihe oli kiinnostava ja ajankohtainen. Opinnäytetyön teko oli tästä syystä myös mielekästä. Minua on kiinnostanut jo pidemmän aikaa omistusasunnon ostaminen, mutta en itse aiheesta ole hirveästi tiennyt. Kiinnostukseni kyseistä opinnäytetyön aihetta kohtaan vahvistui, kun varainsiirtoverovapauden poistumisesta ilmoitettiin marraskuussa 2023. Aiheeni siis keskittyi aluksi pelkästään varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutukseen ensiasunnon ostoon nuorilla aikuisilla. Opinnäytetyön aihe kuitenkin muuttui opinnäytetyön teon myötä ja lopulta varainsiirtoverovapauden lisäksi tässä

käsitellään Suomen yleistä taloustilannetta, kuten inflaatiota sekä korkoja ja niiden vaikutusta nuorten aikuisten ensiasunnon ostoon. Koska opinnäytetyöni aihe on niin ajankohtainen, niin siihen löytyi lähteitä käytettäväksi todella monipuolisesti. Opinnäytetyötä varten valitut lähteet on valittu lähdekriittisesti ja opinnäytetyötä tehdessä pystyin yhdistämään eri lähteitä, jolloin ne ”keskustelivat” keskenään.

Opinnäytetyön haasteina koin erityisesti työn ja opinnäytetyön teon yhdistämisen. Opinnäytetyön ohella tein lähes täysipäiväisesti töitä, joka vei ajan lisäksi myös voimia, joita olisin tarvinnut opinnäytetyön tekoa varten. Alkukeväästä opinnäytetyön teko oli todella hidasta ja tekstiä ei syntynyt melkein millään. Loppua kohden motivaatiota kuitenkin löytyi ja paineen alla tekstiä sain kirjoitettua todella hyvin. Huomasin, että toimin parhaiten paineen alla.

Koen, että opinnäytetyö on ollut kokonaisuudessaan onnistunut. Opinnäytetyön tavoitteet saavutettiin sekä tutkimusongelmiin saatiin vastaukset. Tämän lisäksi opin tämän opinnäytetyöprosessin ansiosta lisää tutkittavasta aiheesta. Opittuja tietoja tulen varmasti hyödyntämään tulevaisuudessa niin työelämässä kuin erityisesti ensiasuntoa ostaessa.

Lähteet

Aho, H. s.a. Korot nousevat – mitä tehdä? Lainat. Ajankohtaista. Lainojen kilpailuttaminen. Luettavissa: <https://nordicbank.fi/korot-nousevat-mita-tehda/>. Luettu: 24.3.2024.

Aktia Pankki Oyj s.a. Mitä eri korkovaihtoehtot tarkoittavat? Usein kysytyt kysymykset. Luettavissa: <https://www.aktia.fi/fi/usein-kysytyt-kysymykset/kategoria/lainat/muutokset-lainoihin/mita-eri-korkovaihtoehtot-tarkoittavat>. Luettu: 25.3.2024.

Energiateollisuus ry. s.a. Sähköntuotanto. Energiantuotanto. Energiatietoa. Luettavissa: <https://energia.fi/energiatietoa/energiantuotanto/sahkontuotanto/>. Luettu: 17.3.2024.

Euro ja talous. 19.12.2023. Talous taantumassa ja toipuminen takkuua. Suomen talouden ennuste – Joulukuu 2023. Suomen Pankki. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/6/talous-taantu-massa-ja-toipuminen-takkuua/>. Luettu: 6.3.2024.

Euroopan keskuspankki. 25.5.2016. Mikä on korko? Ja mitä eroa on nimelliskorolla ja reaalikorolla? Eurojärjestelmä. Luettavissa: https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.fi.html. Luettu: 23.3.2024.

Euroopan keskuspankki 2024. Mitä on inflaatio? Oheistietoa. Oppimateriaalia. Euroopan keskuspankki. Luettavissa: https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html. Luettu: 14.3.2024.

Euroopan keskuspankki. 14.9.2023. Rahapoliittisia päätöksiä. Päivämäärän mukaan. Lehdistötiedotteet. Media. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230914~aab39f8c21.fi.html>. Luettu: 15.3.2024.

Euroopan keskuspankki. 14.12.2023. Rahapoliittisia päätöksiä. Päivämäärän mukaan. Lehdistötiedotteet. Media. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp231214~9846e62f62.fi.html>. Luettu: 18.3.2024.

Finanssivalvonta. 2.7.2020. Asuntolainat ja lainakatto. Pankkipalvelut. Kuluttajalle. Luettavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>. Luettu: 24.4.2024.

Hallipelto, A. 2021. Talousosaaminen 2020-luvulla. Tietosanoma. Helsinki. E-kirja. Luettu: 20.3.2024.

InfoFinland. 5.10.2023. Asuminen Suomessa. Asuminen. Luettavissa: <https://www.infofinland.fi/fi/housing/housing-in-finland>. Luettu: 26.2.2024.

Lehto s.a.a. ASP-lainan ehdot 13 kysymystä. ASP-laina. Ensiasunnon ostaja. Luettavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/ensiasunnon-ostaja/asp-laina/asp-lainan-ehdot/>. Luettu: 25.3.2024.

Lehto s.a.b. ASP vs tavallinen asuntolaina. ASP-laina. Ensiasunnon ostaja. Luettavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/ensiasunnon-ostaja/asp-laina/asp-vs-tavallinen-asuntolaina/>. Luettu: 25.3.2024.

Lehto. s.a.c. Pääomavastike. Asunnon ostaminen. Asunnon sijoittaminen. Luettavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/asunnon-ostaminen/paaomavastike/>. Luettu: 26.3.2024.

Lehto s.a.d. ASP-takaus. ASP-laina. Luettavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/ensiasunnon-ostaja/asp-laina/asp-takaus/>. Luettu: 24.4.2024.

Leppänen, N. 1.9.2022. Mitä inflaatio tarkoittaa ja mistä se johtuu? Tämä inflaatiosta kannattaa tietää nyt. Talous. OP-Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/talous/mita-inflaatio-tarkoittaa-ja-mista-se-johtuu/>. Luettu: 12.3.2024.

Lindblad, A., Silvo, A. & Viertola, H. 19.12.2023. Korkojen nousu hidastaa inflaatiota ja talouskasvua Suomessa. Vaihtoehtoislaskelma. Euro & Talous. Suomen Pankki. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/6/vaihtoehtoislaskelma-korkojen-nousu-hidastaa-inflaatiota-ja-talouskasvua-suomessa/>. Luettu: 24.3.2024.

Mikkonen, H. 23.2.2023. Välitilinpäätös Ukrainan sodan vaikutuksista Suomen talouteen. Kauppalehti. Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/kumppanisisallot/saastopankki/valitilinpaaotos-ukrainan-sodan-vaikutuksista-suomen-talouteen/>. Luettu: 16.3.2024.

Nieminen, K. 7.9.2023. Pandemia ja inflaatio ovat myllänneet kotitalouksien kulutusta. Tieto & Trendit. Tilastokeskus. Blogi. Luettavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2023/pandemia-ja-inflaatio-ovat-myllanneet-kotitalouksien-kulutusta/>. Luettu: 11.3.2024.

OP Ryhmä s.a.a. ASP-tili. Kaikki tilit. Rahat. Henkilöasiakkaat. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloiasiakkaat/paivittaiset/tilit/asp-tili>. Luettu: 25.3.2024.

OP Ryhmä s.a.b. Euribor ja muut viitekorot. Euribor on yleisin viitekorko. Lainat. Henkilöasiakkaat. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloiasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>. Luettu: 17.3.2024.

OP Ryhmä s.a.c. Korkokatto. Lainat ja asunnot. Henkilöasiakkaat. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>. Luettu: 24.4.2024.

OP Ryhmä s.a.d. Omaan ensiasuntoon säästäminen. Ensiasunnon ostajan opas. Asiakkaalle. Henkilöasiakkaat. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/omaan-asuntoon-saastaminen>. Luettu: 25.3.2024.

Paavoseppä, M. 21.8.2023. BKT: Mitä bruttokansantuote tarkoittaa? Talous. OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/talous/bkt-mita-bruttokansantuote-tarkoittaa/>. Luettu: 6.3.2024.

Paavoseppä, M. 25.8.2023. Mikä on korko ja mihin se liittyy? Talous. OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/talous/mika-on-korko-ja-mihin-se-liittyy/>. Luettu: 23.3.2024.

Pikkor, H. 2024. Euribor ennuste 2024–2025. NordicBank. Luettavissa: <https://nordicbank.fi/euribor-ennuste-2024-2025/>. Luettu: 17.3.2024.

Remax Finland 2023. Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan? Luettavissa: <https://remax.fi/miten-taloyhtion-remontit-vaikuttavat-asunnon-hintaan/>. Luettu: 26.4.2024.

Rämö, A. 22.3.2024. Ensiasunnon ostajien keski-ikä noussut – osake-asunnon hankkivista yhä useampi on toimihenkilö. Uutiset 2024. Ajankohtaista. Etusivu. Statista. Luettavissa: <https://stat.fi/uutinen/ensiasunnon-ostajien-keski-ika-noussut-osake-asunnon-hankkivista-ya-useampi-on-toimihenkilo>. Luettu: 25.4.2024.

Siljamäki, E. 3.11.2023. Ensiasunnon määrä rajussa kasvussa – Emma Raappana, 29: ”Nyt en ainakaan enää mieti, ostanko oman asunnon”. Verotus. Yle. Luettavissa: <https://yle.fi/a/74-20058129>. Luettu: 2.3.2024.

Sormunen, T. 5.6.2023. Yhtiövastike, rahoitusvastike ja hoitovastike – Huomaa vastikkeiden erot. Taloyhtiö. Asuminen. OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/halpa-vastike-voi-kayda-myos-kalliiksi--tiedatko-mita-vastiketta-maksat-ja-miksi/>. Luettu: 26.3.2024.

STT Viestintäpalvelut Oy. 19.2.2024. Inflaatio palautunut maltilliselle tasolla – tammikuussa inflaatio oli 3,3 %. Tilastokeskus. Tiedote. Luettavissa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/70104863/inflaatio-palautunut-maltilliselle-tasolle-tammikuussa-inflaatio-oli-33-percent?publishingId=69818838&lang=fi>. Luettu: 13.3.2024.

Suomen Pankki. 26.3.2021. Korona ajoi Suomen syvään taantumaan vuonna 2020. Vuosikertomus. Luettavissa: <https://vuosikertomus.suomenpankki.fi/2020/toimintakertomus/vaikuttaminen-ja-yhteisty/korona-ajoi-suomen-syvaan-taantumaan-vuonna-2020/>. Luettu: 6.3.2024.

Suomen pankki. 4.1.2024. Marraskuussa asuntolainoja nostettiin enemmän kuin vastaavana aikana edellisvuonna. Tilasto. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2023/marraskuussa-asuntolainoja-nostettiin-enemman-kuin-vastaavana-aikana-edellisvuonna/#_ftn1. Luettu: 25.3.2024.

Suomen pankki. 15.3.2024. Suomen Pankin väliennuste: Tukevasta taantumasta kohti kasvua. Tiedotteet. Media ja julkaisut. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/media-ja-julkaisut/tiedotteet/2024/suomen-pankin-valiennuste-tukevasta-taantumasta-kohti-kasvua/>. Luettu: 5.4.2024.

Suomen YK-Liitto s.a. Kestävä kehitys. Luettavissa: <https://www.ykliitto.fi/kestava-kehitys>. Luettu: 16.5.2024.

Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Helsinki. E-kirja. Luettu: 17.4.2024.

Valtiokonttori. 9.2.2024a. ASP-asunnon vuokraaminen. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Rahoitus- ja lainapalvelut. Palvelut. Etusivu. Luettavissa: https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina_asp-asunnon-vuokraaminen. Luettu: 26.3.2024.

Valtiokonttori. 9.2.2024b. ASP-laina. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Rahoitus- ja lainapalvelut. Palvelut. Etusivu. Luettavissa: <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-laina>. Luettu: 25.3.2024.

Valtiokonttori. 9.2.2024c. ASP-säästäminen. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Rahoitus- ja lainapalvelut. Palvelut. Etusivu. Luettavissa: https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen_asp-saastaja. Luettu: 25.3.2024.

Valtioneuvosto. 25.1.2024. ASP-lainojen enimmäismäärät nousevat huhtikuussa. Luettavissa: <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/asp-lainojen-enimmaismaarat-nousevat-huhtikuussa>. Luettu: 26.3.2024.

Valtiovarainministeriö s.a. Varainsiirtoverotus. Henkilöverotus. Verotus. Vastuualueet. Luettavissa: <https://vm.fi/verotus/henkiloverotus/varainsiirtoverotus>. Luettu: 27.3.2024.

Valtiovarainministeriö. 19.12.2023. Suomen talous kääntyy taantumasta jälkeensä kasvuun. Luettavissa: <https://vm.fi/-/suomen-talous-kaantyy-taantumasta-jalkeen-kasvuun>. Luettu: 4.3.2024.

Verohallinto. 1.1.2024a. Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero. Varainsiirtovero. Asuminen. Henkilöasiakkaat. Luettavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/. Luettu: 27.3.2024.

Verohallinto. 1.1.2024b. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Ensiasunto. Varainsiirtovero. Asuminen. Henkilöasiakkaat. Luettavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/. Luettu: 18.3.2024.

Verohallinto. 17.1.2024. Varainsiirtovero. Asuminen. Henkilöasiakkaat. Luettavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu: 25.2.2024.

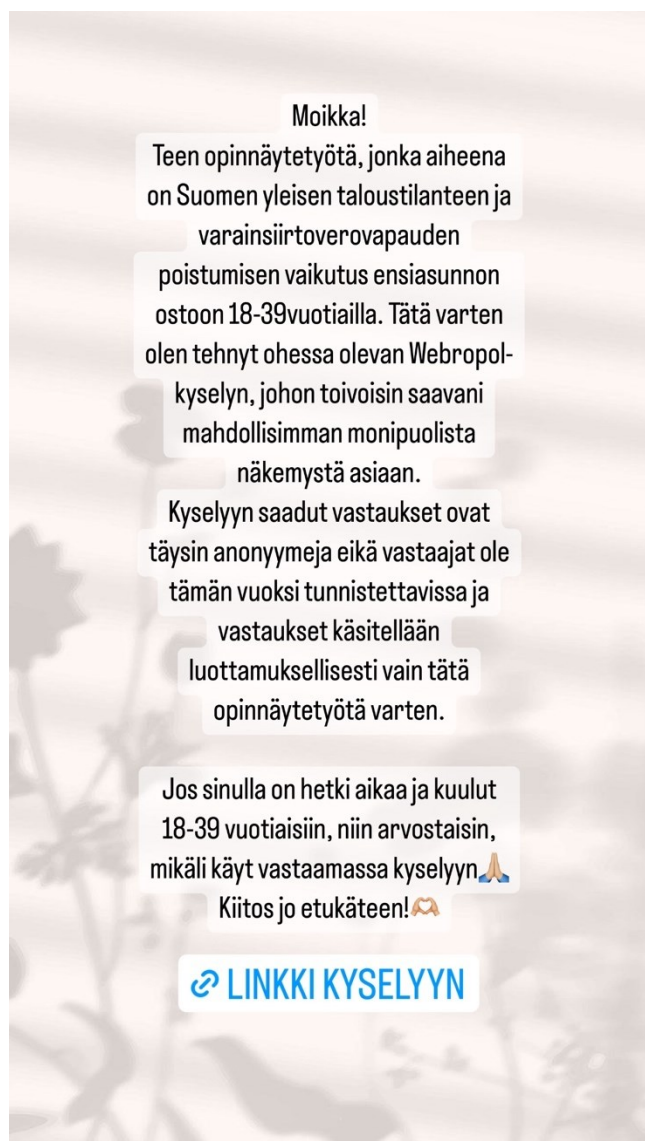
Vilkka, H. 2007. Tutki ja mittaa. Määrällisen tutkimuksen perusteet. E-kirja. Luettu: 18.4.2024.

Vilkka, H. 2021. Näin onnistut opinnäytetyössä: ratkaisut tutkimuksen umpikujiin. PS-Kustannus. Jyväskylä. E-kirja. Luettu: 18.4.2024.

YIT. s.a. Vinkit ensiasunnon ostajalle. Viisi vinkkiä. Ensiasunnon ostajalle. Asunnon osto. Myytävät asunnot. Asunnot. Luettavissa: <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-osto/ensiasunnon-ostajalle/viisi-vinkkia>. Luettu: 25.3.2024.

Liitteet

Liite 1. Sosiaalisen median kanaville julkaistu kuva kyselyn vastauksien keräämistä varten



Liite 2. Kyselylomake

Suomen yleisen taloustilanteen ja varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus ensiasunnon ostoon 18-39vuotiailla

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

Arvoisat kyselyn vastaajat: tervetuloa vastaamaan kyselylomakkeeseeni, joka on tehty osaksi opinnäytetyön tutkimusta.

Kyselylomakkeen tarkoituksena on selvittää vaikuttaako Suomen yleinen taloustilanne sekä 1.1.2024 poistunut varainsiirtoverovapaus 18-39 vuotiaiden ostokäyttäytymiseen ensiasunnon ostoa kohtaan. Jos vaikuttaa, niin millä eri tavoin?

Kyselyyn saadut vastaukset ovat täysin anonyymeja eikä vastaajat ole tämän vuoksi tunnistettavissa. Vastaukset käsitellään luottamuksellisesti ja ainoastaan opinnäytetyön tutkimusta varten.

Vastaamalla kyselyyn suostut siihen, että vastauksiasi hyödynnetään opinnäytetyössä. Kyselyyn vastaaminen vie kokonaisuudessaan n. 10-15minuuttia ja tähän voi vastata vain kerran.

Kysely sulkeutuu 14.4.2024.

Kiitos jo etukäteen vastauksistanne!

Ystävällisin terveisin,
Egzona Sallahu
Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

1. Olen tutustunut saatekirjeeseen ja annan suostumuksen tutkimukseen osallistumiseen. (Lomakkeen täyttäminen edellyttää suostumuksen antamisen) *

☐ Kyllä

☐ En

2. Ikä *

- ☐ 18-19
- ☐ 20-29
- ☐ 30-39

3. Sukupuoli *

- ☐ Nainen
- ☐ Mies
- ☐ Muu

4. Parisuhdestatus *

- ☐ Naimisissa/Rekisteröidyssä parisuhteessa
- ☐ Avoliitossa
- ☐ Naimaton
- ☐ Eronnut
- ☐ Leski

5. Kuuluuko teidän talouteenne lapsia? *

- ☐ Kyllä
- ☐ Ei

6. Mikä on tällä hetkellä työtilanteesi? *

- ☐ Kokopäivätyössä
- ☐ Osa-aikatyössä
- ☐ Opiskelija
- ☐ Työtön

7. Asumismuoto *

- ☐ Vuokra-asunto
- ☐ Omistusasunto
- ☐ ASO-asunto
- ☐ Muu, mikä?

Suomen yleisen taloustilanteen ja varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus ensiasunnon ostoon 18-39vuotiailla

 Pakolliset kysymykset merkitty tähdellä (*)

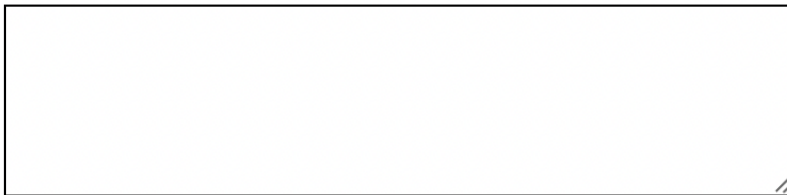
8. Millä eri tavoin nykyinen taloustilanne on vaikuttanut arkeesi? *

9. Miten hintojen nousu on vaikuttanut kulutukseesi viime aikoina? *

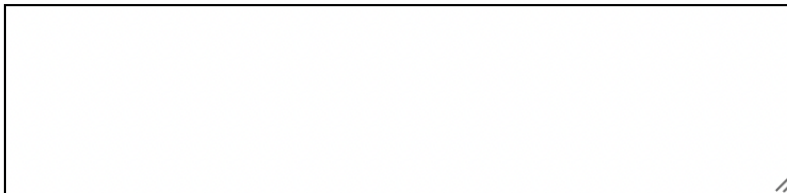
10. Mitkä tekijät koet merkityksellisiksi tällä hetkellä ensiasunnon ostoa harkittaessa? *

A large, empty rectangular text box with a thin black border, intended for the respondent to list factors they consider significant when thinking about buying a first home. A small double-slash icon is visible in the bottom right corner.

11. Vaikuttaako sinulla korkojen nousu ensiasunnon ostopäätökseen? *

A large, empty rectangular text box with a thin black border, intended for the respondent to describe how the rise in interest rates affects their decision to buy a first home. A small double-slash icon is visible in the bottom right corner.

12. Onko varainsiirtoverovapauden poistumisella ollut merkitystä ajatukseen ensiasunnon ostosta? *

A large, empty rectangular text box with a thin black border, intended for the respondent to explain the impact of the removal of the capital gains tax exemption on their decision to buy a first home. A small double-slash icon is visible in the bottom right corner.

13. Mikä on suhtautumisesi oman asunnon omistamista kohtaan verrattuna vuokralla asumiseen? Kumpaa suosit omalla kohdallasi enemmän ja miksi? *



14. Oletko valmis luopumaan jostakin, jotta saisit säästettyä rahaa omistusasuntoon? Jos olet niin mistä? *

Esimerkkejä tästä ovat: asunnon sijaintipaikka, asunnon koko tai sen kunto.



15. Omistatko jomman kumman seuraavista? *

ASP-tili eli asunnonsäästöpalkkio tili, joka on tarkoitettu 15-44vuotiaille. ASP-tilin avulla valtio tukee nuoria-aikuisia omistusasunnon ostoon ja ASP-tilin omaavan täytyy säästää vain 10% asunnon ostohinnasta, sillä loput saa ASP-lainana.

- ☐ ASP-tilin
- ☐ Perinteisen säästötilin
- ☐ En omista kumpaakaan

16. Vastasit kysymykseen 15, että et omista lainkaan säästötiliä. Mikä tähän on syynä, ettet omista säästötiliä? *



17. Olisitko valmis ottamaan asuntolainan yhdessä kumppanisi kanssa? Mikäli et olisi, niin miksi? *

Jos olet ostamassa ensiasuntoa, kannattaa huomioida ensikertalaisen edut. Mikäli olet ostamassa ensiasuntoa, mutta kumppanisi ei täytä ensikertalaisuuden ehtoja, voi olla parempi hakea 2 eri asuntolainaa. Näin varmistat, että saat varmasti sinulle kuuluvat edut käyttöösi mm. valtion 70% korkotuen.

