



Jasmiin Cole

# Etätyön vaikutukset asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2025

## Tiivistelmä

Tekijä:	Jasmiin Cole
Otsikko:	Etätyön vaikutuksen asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla
Sivumäärä:	36 sivua + 1 liite
Aika:	Toukokuu 2025
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Suuntautumisvaihtoehto:	Rahoitus ja laskenta
Ohjaaja:	Lehtori Susanna Honka

---

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia etätyön yleistymisen vaikutuksia asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla. Etätyön lisääntyminen on muuttanut työelämää ja vaikuttanut olennaisesti ihmisten asumiseen liittyviin toiveisiin ja tarpeisiin. Työn tarkoituksena oli selvittää, miten nämä muutokset näkyvät asuntosijoittajien toiminnassa, asuntomarkkinoiden kehityksessä sekä vuokralaisten asumispreferensseissä.

Työ toteutettiin monimenetelmällisesti kyselomakkeen avulla. Kyselyn kohderyhmänä olivat Facebookin keskusteluryhmään kuuluvat asuntosijoittajat. Aineiston avulla karotettiin sijoittajien havaintoja asuntojen kysynnän muutoksista, vuokramarkkinoiden kehityksestä sekä sijoitusstrategioiden mahdollisista muutoksista. Tulosten mukaan etätyö on lisännyt erityisesti tilavien asuntojen kysyntää ja nostanut esiin uusia ominaisuuksia sijoituskohteiden valinnassa, kuten erillisen työhuoneen ja rauhallisen ympäristön merkityksen. Lisäksi osa sijoittajista on osoittanut kasvavaa kiinnostusta sijoituskohteisiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Vaikka kaikki sijoittajat eivät olleet muuttaneet toimintaansa, tutkimus osoitti, että asumisen ja sijoittamisen trendit ovat murrosvaiheessa. Selvitys antaa viitteitä siitä, että etätyön yleistyminen voi muokata asuntomarkkinoita pitkällä aikavälillä ja vaikuttaa siihen, millaisiin kohteisiin asuntosijoittajat jatkossa suuntaavat. Tulokset tarjoavat hyödyllistä tietoa ja neuvoja niille asuntosijoittajille, jotka haluavat ymmärtää muuttuvaa asuntomarkkinaa ja kehittää strategioitaan sen mukaisesti.

Avainsanat: Etätyö, asuntosijoittaminen, asuntomarkkinat, vuokramarkkinat, asumispreferenssit

---

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla.

## Abstract

Author: Jasmiin Cole  
Title: The Impact of Remote Work on Real Estate Investment in the Capital Region  
Number of Pages: 36 pages + 1 appendix  
Date: May 2025  
Degree: Bachelor of Business Administration  
Degree Programme: Economics and Business Administration  
Specialisation option: Accounting and Finance  
Instructor: Susanna Honka, Senior Lecturer

---

The aim of this thesis was to find out the impact of remote work on real estate investment in the capital region. The rise of remote work has changed working life and significantly influenced people's housing preferences and needs. The purpose of the study was to explore how these changes are reflected in the actions of real estate investors, the development of the housing market, and the preferences of tenants.

The study was carried out using a mixed methods approach through a questionnaire. The target group consisted of real estate investors who are members of a Facebook discussion group. The collected data was used to investigate investors observations on changes in housing demand, developments in the rental market, and potential shifts in investment strategies. According to the results, remote work has particularly increased the demand for more spacious apartments and highlighted new features in selecting investment properties, such as the importance of a separate home office and a peaceful living environment. Furthermore, some investors have shown growing interest in properties outside the capital region.

Although not all investors have changed their actions in investing, the study indicated that trends in living preferences and investing are undergoing a transitional phase. The findings suggest that the expansion of remote work may change the housing market in the long term and influence the types of properties investors will target in the future. The results provide valuable insights and guidance for real estate investors who wish to understand the evolving housing market and adapt their strategies accordingly.

Keywords: Remote work, real estate investment, housing market, rental market, housing preferences

---

The originality of this thesis has been checked using Turnitin Originality Check service.

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Aihe ja tavoite	1
1.2	Työn rakenne ja rajaukset	2
1.3	Tutkimusmenetelmät	4
1.4	Tietoperusta	4
1.5	Hypoteesi ja keskeiset käsitteet	6
2	Etätyö ja sen vaikutukset asuntomarkkinoihin	7
2.1	Etätyön määritelmä, kehitys ja vaikutukset	7
2.2	Vaatimukset etätyöhön soveltuvalla asunnolla	11
2.3	Etätyön hyödyt, haasteet ja edellytykset	12
2.4	Asuntosijoittaminen ja sijoitusstrategiat	13
2.5	Vuokramarkkinoiden kehitys	15
2.6	Etätyön vaikutukset asuntomarkkinoihin	17
3	Tutkimustulokset	18
3.1	Aineistonkeruu	18
3.2	Aineiston analysointi	19
3.3	Vastaajien taustatiedot	20
3.4	Etätyön vaikutukset asuntojen kysyntään ja vuokramarkkinoihin	20
3.5	Etätyön vaikutus asuntosijoittajien strategioihin	22
3.6	Etätyön vaikutukset asuntojen houkuttelevuuteen	24
3.7	Asuntomarkkinoiden tulevaisuus sekä sijoittajien neuvot	26
4	Johtopäätökset ja suositukset	27
4.1	Asuntojen kysyntä ja vuokramarkkinat	27
4.2	Asuntosijoittajien strategiat ja asuntojen houkuttelevuus	28
4.3	Asuntomarkkinoiden tulevaisuus ja sijoittajien näkemykset	29
5	Pohdinta	30
5.1	Työn onnistuminen ja haasteet	30
5.2	Tutkimuksen kattavuus	30
5.3	Hypoteesiin vertailu	31

5.4	Oppimiskokemus ja jatkotutkimusmahdollisuudet	32
	Lähteet	34
	Liitteet	
	Liite 1. Kyselylomake	

# 1 Johdanto

## 1.1 Aihe ja tavoite

Opinnäytetyöni käsittelee etätyön vaikutuksia asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla. Aihe on tällä hetkellä ajankohtainen ja yhteiskunnallisesti merkittävä, sillä koronapandemian myötä yleistynyt etätyö on muuttanut suomalaisten työkentelytapoja ja sitä kautta arkea ja asumispreferenssejä. Samaan aikaan tätä aihetta kuitenkin koskee tutkimusvaje, sillä vaikka asuntosijoittamista on tutkittu laajasti, etätyön vaikutuksia asuntomarkkinoihin ja sijoittamiseen pääkaupunkiseudulla on käsitelty huomattavasti vähemmän. Tämä tutkimusvaje tarjosi mahdollisuuden tarkastella aihetta syvällisemmin ja tarjota uutta tietoa asuntosijoittajien käyttöön.

Opinnäytetyön päätavoitteena on selvittää, miten etätyön yleistyminen on vaikuttanut asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla. Työssä tarkastellaan erityisesti sitä, millaisia muutoksia etätyö on aiheuttanut asuntojen kysyntään, vuokramarkkinoihin sekä sijoittajien strategisiin valintoihin. Lisäksi pyritään ymmärtämään, miten vuokralaisten asumispreferenssit ovat mahdollisesti muuttuneet ja miten nämä muutokset vaikuttavat sijoitusasuntojen houkuttelevuuteen. Työn tavoitteena on myös tarjota konkreettisia suosituksia ja näkemyksiä asuntosijoittajille, jotka haluavat sopeutua uuteen toimintaympäristöön ja tehdä tietoisempia sijoitusvalintoja.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

- Miten etätyön yleistyminen on vaikuttanut asuntojen kysyntään ja vuokramarkkinoihin?
- Miten etätyö on vaikuttanut asuntosijoittajien strategioihin?
- Miten etätyö on vaikuttanut asuntojen houkuttelevuuteen vuokralaisille?

- Miten etätyön yleistyminen vaikuttaa asuntomarkkinoiden tulevaisuuteen ja sijoittajien näkemyksiin?

Tutkimuskysymyksiin vastattiin keräämällä aineistoa suoraan asuntosijoittajilta kyselylomakkeen avulla. Kohderyhmäksi rajattiin tarkoituksella vain asuntosijoittajat, sillä heiltä löytyy ajankohtaisinta tietoa ja kokemusta siitä, miten markkinoiden muutokset kuten etätyön yleistyminen ovat vaikuttaneet konkreettisesti sijoitustoimintaan. Rajauksen avulla pystyttiin kohdentamaan analyysi suoraan sijoittajien näkökulmaan.

Vuokralaisten tai muiden osapuolten näkemyksiä ei sisällytetty tutkielmaan, koska työn painopiste oli nimenomaan asuntosijoittajien toiminnassa ja havainnoissa. Lisäksi tiedonkeruun rajaaminen vain yhteen kohderyhmään oli järkevintä myös työn laajuuden ja resurssien näkökulmasta. Näin pystyttiin varmistamaan, että työ pysyy hallittavana ja keskittyy johdonmukaisesti valittuun näkökulmaan.

## 1.2 Työn rakenne ja rajaukset

Opinnäytetyö on jäsennelty viiteen pääosioon alkaen tutkielman johdannosta ja työn lähtökohdista ja jatkuen kohti johtopäätöksiä ja pohdintaa. Johdannossa esitellään tutkimuksen tausta, tavoitteet, tutkimuskysymykset, rajaukset, tutkimusmenetelmät sekä keskeiset käsitteet ja hypoteesi.

Tämän jälkeen toisessa luvussa muodostetaan työn teoreettinen viitekehys, jossa käsitellään etätyön käsitettä ja kehitystä, vaatimuksia etätyöhön soveltuvalla asunnolla, etätyön hyötyjä ja haasteita, asuntosijoittamisen strategioita sekä vuokramarkkinoiden nykytilaa ja kehitystä. Kolmas luku sisältää työn tutkimustulokset, joita on tarkasteltu teemakohtaisesti.

Neljännessä luvussa esitetään johtopäätökset ja suositukset, joissa tuloksia tarkastellaan suhteessa tutkimuskysymyksiin ja esitetään käytännön ohjeita asuntosijoittajille. Lopuksi työ päättyy vielä pohdintaosioon, jossa arvioidaan selvityk-

sen onnistumista, haasteita, oppimiskokemuksia sekä vertaillaan tuloksia hypoteesin sekä esitetään jatkotutkimusmahdollisuuksia. Liitteessä on myös mukana käytetty kyselylomake.

Opinnäytetyön tarkastelun alueeksi rajautui pääkaupunkiseutu, eli Helsinki, Kauniainen, Espoo ja Vantaa. Rajaukseen valikoitui pääkaupunkiseutu, koska pääkaupunkiseutu muodostaa Suomen suurimman kaupunkialueen, jossa on suurin väestö sekä työmarkkinat ja asuntomarkkinat ovat aktiivisempia ja vilkkaampia verrattuna muuhun Suomeen. Lisäksi alueella etätyön lisääntyminen on ollut merkittävää erityisesti pandemian jälkeen, mikä tekee siitä asianmukaisen ja ajankohtaisen tutkimuskohteen.

Alueellinen rajausta oli myös tutkielman käytännön kannalta järkevin ratkaisu, sillä jos rajausta olisi kohdistunut koko Suomeen, alueellinen vaihtelu esimerkiksi vuokratasoissa, etätyön mahdollisuuksissa ja työmatkojen pituuksissa olisi ollut huomattavan suurempaa. Tämä olisi tehnyt työn hallinnasta ja analysoinnista vaikeampaa ja uskon, että myös johtopäätösten tekeminen ei olisi ollut yhtä selkeää tai johdonmukaista. Pääkaupunkiseudun valitseminen mahdollisti yhtenäisemmän tarkastelun ja vertailukelpoisten havaintojen tekemisen.

Pääkaupunkiseudun tarkastelu mahdollistaa myös tarkemman ja syvällisemmän analyysin, sillä alueelta on saatavilla runsaasti ajankohtaista ja relevanttia tietoa esimerkiksi vuokrakehityksestä, hintamuutoksista ja muuttoliikkeestä, mitä ei välttämättä ole vielä saatavalla kaikkialta muualta Suomesta. Rajauksen avulla työssä voidaan keskittyä konkreettisiin ilmiöihin ja havaintoihin ilman, että tutkimus jää liian yleiselle tai hajanaiselle tasolle.

Alueellisen rajauksen lisäksi työssä keskitytään erityisesti yksityisiin asuntosi-joitajiin, jotka sijoittavat asuinkäyttöön tarkoitettuihin vuokra-asuntoihin. Esimerkiksi toimitilakiinteistöjen vaikutuksia ei käsitellä tässä työssä. Rajauksien tarkoituksena oli pitää tutkielma mahdollisimman hallittavana, mutta samaan aikaan myös syvällisenä ja merkityksellisenä valittua aihealuetta koskien.

### 1.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö toteutettiin monimenetelmäisenä tutkielmana, jossa hyödynnettiin kyselylomaketta asuntosijoittajien näkemysten selvittämiseksi. Yhdistäen kyselyyn sekä kvalitatiivisia että kvantitatiivisia tutkimusmenetelmän piirteitä ja elementtejä pyrittiin saamaan tutkimustuloksista mahdollisimman syvä ja kokonaisvaltainen kuva.

Tiedonkeruussa käytettiin kyselylomaketta, jonka avulla selvitettiin asuntosijoittajien näkemyksiä etätyön vaikutuksista sijoitustoimintaan pääkaupunkiseudulla. Tutkimuksessa hyödynnettiin kvantitatiivisia kysymyksiä, joissa vastaajat valitsivat valmiista vaihtoehdoista, sekä kvalitatiivisia kysymyksiä, joissa vastaajilla oli mahdollisuus antaa avoimia vastauksia kysymyksiin sekä jättää omia kommentteja. Menetelmävalinta mahdollisti sekä määrällisten että laadullisten tietojen keräämisen yhdellä lomakkeella.

Monimenetelmä valittiin, jotta tutkielmasta saataisiin mahdollisimman kattava, syvä ja monipuolinen kokonaiskuva. Kyselylomakkeen monivalintakysymykset tuottivat määrällistä dataa esimerkiksi siitä, kuinka moni sijoittaja on muuttanut strategiaansa etätyön yleistymisen myötä, kun taas avoimet kysymykset antoivat vastaajille tilaa tuoda esiin omia kokemuksiaan, näkemyksiään ja perusteluitaan. Näin tutkimuksessa yhdistyivät kvantitatiivisen tutkimuksen yleistettävyyden ja kvalitatiivisen tutkimuksen syvyys. Lisäksi etätyön vaikutukset asuntosijoittamiseen on melko uusi ilmiö ja pelkästään määrällinen tai laadullinen menetelmä ei olisi riittänyt tuottamaan riittävän laajaa ja syvää ymmärrystä aiheesta.

### 1.4 Tietoperusta

Viitekehyksessä käytetty tietoperusta muodostuu ajankohtaisesta kirjallisuudesta, tutkimuksista sekä tilastoista, jotka käsittelevät etätyötä, sen vaikutuksia asumistoiveisiin sekä pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin ja niiden kehitykseen. Tietoperustan tavoitteena on luoda lukijalle kokonaiskuva tekijöistä, jotka

vaikuttavat asuntosijoittamiseen muuttuvassa työelämän ja asumisen ympäristössä sekä auttaa ymmärtämään aihetta monipuolisemmin.

Etätyön ilmiötä tarkastellaan muun muassa Tilastokeskuksen ja Eurofoundin tekemien tutkimusten ja aineistojen avulla. Niissä tuodaan esille etätyön yleistymisen eri toimialoilla ja alueilla sekä yleistymisen tuomat vaikutukset työn ja vapaa-ajan yhteensovittamiseen. Lisäksi myös muita aineistoja hyödynnetään avaamaan etätyön käsitettä sekä sen kehitystä ja vaikutuksia kuten esimerkiksi Työterveyslaitoksen, Työturvallisuuskeskuksen, Kotiofficen ja Rakennuslehden julkaisuja ja artikkeleita.

Asuntomarkkinoiden näkökulman avaamisessa hyödynnetään muun muassa Kotiofficen, Forbesin ja Oikotien julkaisuja, jotka käsittelevät etätyön vaikutuksia asumispreferensseihin. Asuntosijoittamista ja sen sijoitusstrategioita käsittelevässä osuudessa käytetään muun muassa Sijoitustiedon ja Asuntosalkunrakentajien artikkeleita, jotka tarjoavat kattavan kuvan erilaisista sijoitusstrategioista ja asuntosijoittamisen peruseräistä. Näiden avulla pystytään kuvaamaan, millaisia mahdollisuuksia ja haasteita asuntosijoittajat voivat kohdata nykyisessä markkinatilanteessa.

Tietoperustassa hyödynnetään myös Suomen Vuokranantajien julkaisua vuokramarkkinoiden kehityksestä sekä OP Median kuvausta vuokralaisten toiveista ja asunnon valintakriteereistä. Näiden tietojen avulla saadaan konkreettinen kuva siitä, miten vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat kehittyneet viime vuosina pääkaupunkiseudulla.

Kokonaisuutena tietoperusta muodostaa vahvan pohjan tutkimuksen empiiriselle osalle ja auttaa ymmärtämään laajemmin, miten etätyö on vaikuttanut sekä asukkaiden tarpeisiin että asuntosijoittajien päätöksentekoon. Kirjallisuuden ja tilastojen avulla jäsennetään tutkimusaihetta monipuolisesti ja yhdistetään teoria käytännön havaintoihin.

## 1.5 Hypoteesi ja keskeiset käsitteet

Opinnäytetyön taustalla on hypoteesi, jonka mukaan etätyön lisääntyminen on vaikuttanut merkittävästi asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla. Koronapandemian myötä etätyöskentely yleistyi vaikuttaen puolestaan suomalaisten asumistoiveisiin ja sitä kautta myös asunto- ja vuokramarkkinoiden kehitykseen.

Etätyön mahdollistama joustavuus on saanut monet suomalaiset harkitsemaan muuttoa kauemmas työpaikastaan. Nordean tutkimuksen mukaan yhä useampi suomalainen on valmis muuttamaan etätyön lisääntyessä kauemmas työpaikastaan, jopa toiselle paikkakunnalle (Nordea 2021). Tämä kehitys on näkynyt erityisesti suurkaupungeissa, missä etätyön yleistyminen on vähentänyt asuntojen kysyntää tiheästi asutuissa ydinkeskustoissa ja lisännyt kiinnostusta esikaupunkialueisiin. (Mischke, Jan 2023).

Etätyön yleistymisen vaikutukset ovat heijastuneet myös asuntomarkkinoihin. Koronapandemian ensimmäinen aalto nosti asuntojen hintoja, kun ihmiset muuttivat suurempiin asuntoihin. Vuokramarkkinoilla on muutenkin havaittu kysynnän siirtymistä tilavampiin asuntoihin, mikä viittaa siihen, että asunnoissa kaivataan lisätilaa myös työpisteelle (Isbom, Hanna 2023).

Etätyön yleistyminen on kuitenkin vaikuttanut asuntojen hintoihin ja kysyntään usealla eri tavoin. Vaikka esimerkiksi Helsingissä hinnat ovat säilyneet korkealla tasolla, on kysynnän painopiste siirtynyt eri alueille. Keskustojen aiemmin vahva vetovoima on voinut heikentyä, samalla kun kiinnostus esikaupunkialueita ja pienempiä paikkakuntia kohtaan taas on selvästi kasvanut (Kotioffice.fi 2024).

Hypoteesin mukaan voidaan todeta, että etätyön yleistyminen on vaikuttanut merkittävästi pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin ja sitä kautta asuntosijoittamiseen. Toimistojen fyysisistä sijainneista irtautuminen on muuttanut ihmisten asumistoiveita ja ohjannut kysyntää kohti tilavampia asuntoja, joissa on mahdollisuus etätyöhön ja sen lisäksi parempaan elämänlaatuun. Näiden muutosten

myötä myös asuntosijoittajien on sopeuduttava uuteen tilanteeseen, jossa asunnon sijainti ei ole enää yksin ratkaiseva tekijä. Sen sijaan kodin toiminnallisuus, lisätila sekä elinympäristön viihtyisyys ja laatu korostuvat entistä tärkeämpinä asumispreferensseinä (Mischke, Jan 2023, Isbom, Hanna 2023, Kotioffice.fi 2024, Nordea 2021).

Opinnäytetyössä käytettäviä keskeisiä käsitteitä ovat muun muassa etätyö, asuntosijoittaminen, vuokratuotto, pääkaupunkiseutu, vaikutukset, kysyntä, hintakehitys, sijoitusstrategiat, asuinalueiden preferenssit, markkinavaikutukset, haastatteluaineisto, tilastotiedot, tutkimusvaje, suositukset. Nämä käsitteet auttavat jäsentämään opinnäytetyötä ja rajaamaan työn näkökulmaa.

## **2 Etätyö ja sen vaikutukset asuntomarkkinoihin**

### **2.1 Etätyön määritelmä, kehitys ja vaikutukset**

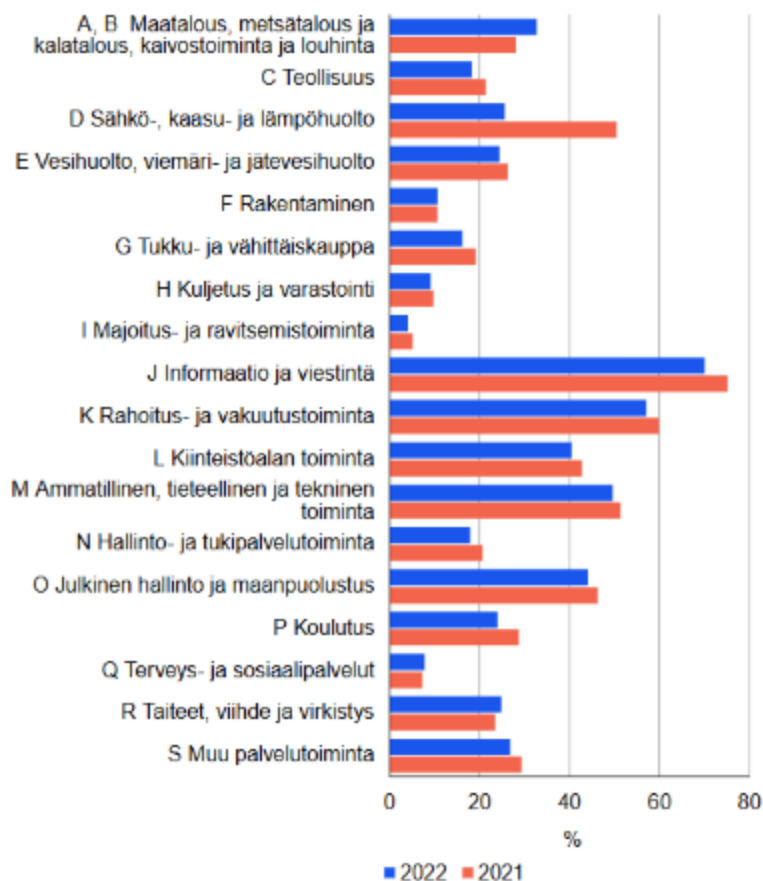
Etätyöllä viitataan palkkatyöhön, jota suoritetaan muualla kuin varsinaisella työpaikalla kuten esimerkiksi kotona, vapaa-ajan asunnolla tai matkustaessa. Etätyö perustuu työnantajan ja työntekijän väliseen sopimukseen, ja etätyön toteuttaminen edellyttää usein tietoteknisten välineiden käyttöä. Etätyössä työn sisältö on sellaista, että se voitaisiin tehdä myös työpaikalla, joten tietyt tehtävät, kuten puhelinasentajan tai lähetin työ, eivät kuulu etätyön piiriin (Tilastokeskus). Olennaista etätyölle ovat ajasta ja paikasta riippumattomuus, ja työaika voi olla joko kokoaikaista tai osittaista etätyötä (Työsuojelu.fi 2023). Etätyön käsite juontaa juurensa jo 1970-luvulle, jolloin amerikkalaistutkijat tutkivat työmatkaliikenteen vähentämisen vaikutuksia kansantalouteen. Alun perin etätyön taustalla olivat vahvasti ympäristötekijät (Helle 2004, 16).

Teknologian kehittymisen myötä etätyöskentely oli lisääntynyt voimakkaasti eri toimialoilla jo ennen COVID-19-pandemiaa, erityisesti tieto- ja asiantuntijaaloilla. Pandemia kuitenkin kiihdytti etätyöskentelyn suosioita merkittävästi, ja vuonna 2021 kaksi kymmenestä eurooppalaisesta työntekijästä teki jo etätyötä.

Ilman pandemiaa tähän määrään ei todennäköisesti olisi päästy ennen vuotta 2027 (Llave, Oscar Vargas 2022).

Tilastokeskuksen vuonna 2022 tekemän tutkimuksen mukaan 11 % työntekijöistä työskenteli kokoaikaisesti kotona, kun taas ainakin puolet työajastaan etänä työskentelevien osuus nousi 13 prosenttiin. Tämä viittaa hybridityömalliin siirtymiseen, jossa yhdistetään etä- ja lähityötä. Etätyön yleisyys myös vaihteli eri toimialojen ja sektorien välillä. Valtiolla etätyötä tehtiin huomattavasti enemmän kuin kunnissa tai yksityisellä sektorilla, ja erityisesti koulutuksen sekä asiantuntijatyön aloilla etätyö pysyi merkittävässä roolissa. Lisäksi naiset tekivät etätyötä hieman miehiä useammin (Leskinen 2024).

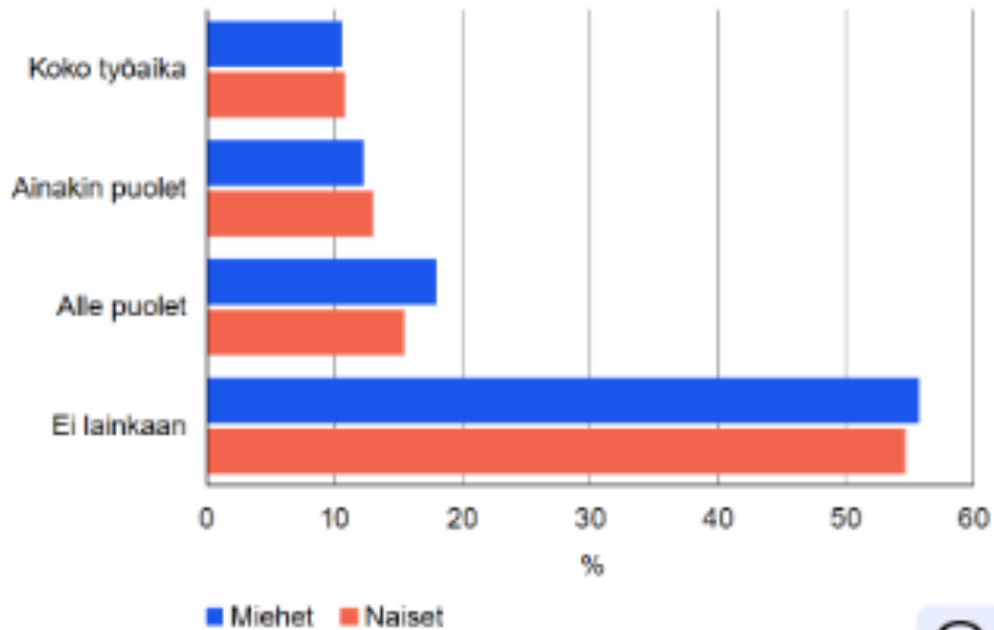
**Kuvio 4. Ainakin puolet työajasta kotona työskennelleiden osuus työllisistä toimialoittain 2021 ja 2022, 15–74-vuotiaat**



Lähde: Tilastokeskus, työvoimatutkimus

Kuva 1. Ainakin puolet työajastaan kotona työskennelleiden osuus työllisistä toimialoittain 2021 ja 2022, 15–74-vuotiaat (Leskinen 2024).

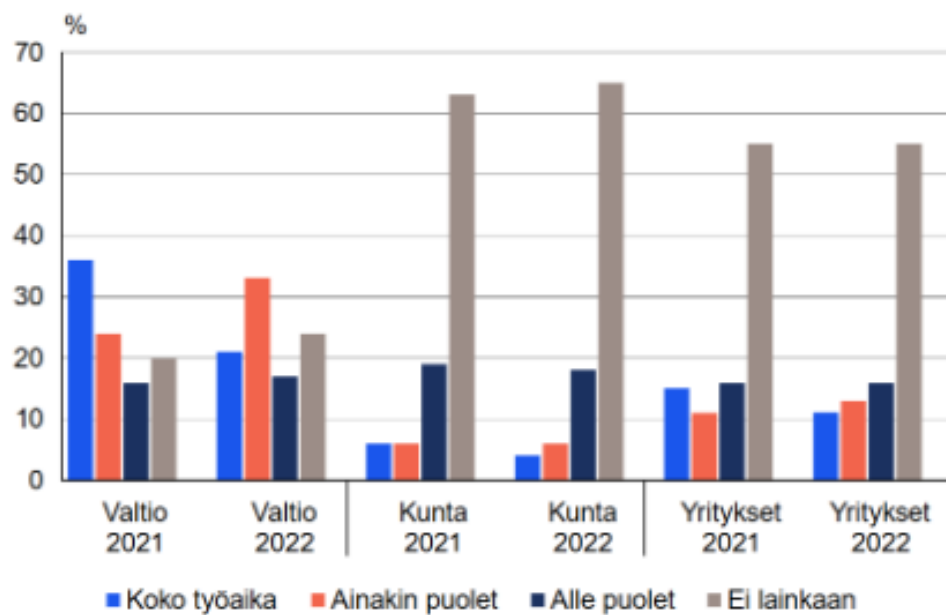
Kuvio 2. Kotona työskennelty aika sukupuolen mukaan vuonna 2022, osuus työllisistä, 15–74-vuotiaat



Lähde: Tilastokeskus, työvoimatutkimus

Kuva 2. Kotona työskennelty aika sukupuolen mukaan 2022, osuus työllisistä, 15–74-vuotiaat (Leskinen 2024).

Kuvio 3. Kotona työskennelty aika eri sektoreilla 2021 ja 2022, osuus työllisistä, 15–74-vuotiaat

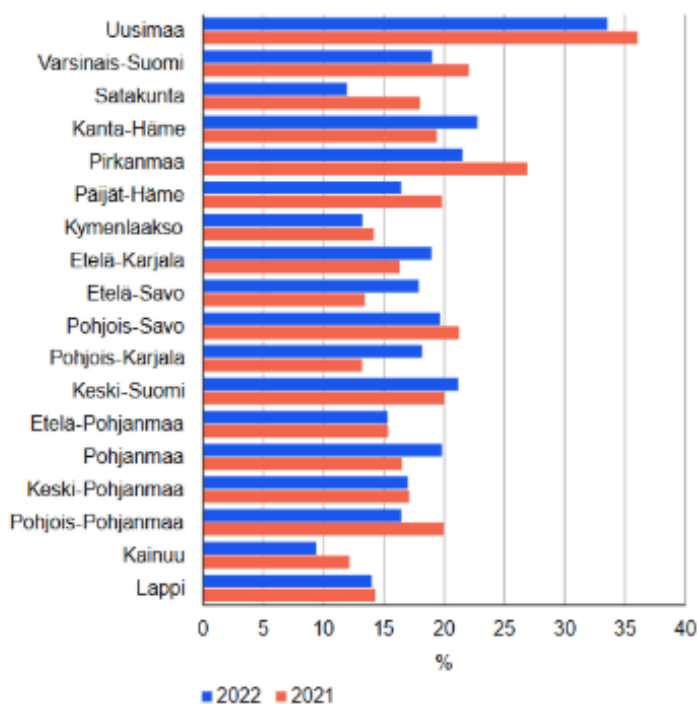


Lähde: Tilastokeskus, työvoimatutkimus

Kuva 3. Kotona työskennelty aika eri sektoreilla 2021 ja 2022, osuus työllisistä, 15–74-vuotiaat (Leskinen 2024).

Tutkimuksessa huomattiin myös, että alueellisesti tarkasteltuna etätyö lisääntyi erityisesti Pohjois-Karjalassa, Etelä-Savossa ja Kanta-Hämeessä, kun taas Uudellamaalla ja muilla suurilla kaupunkialueilla sen osuus laski hieman (Leskinen 2024).

Kuvio 5. Ainakin puolet työajasta kotona työskennelleiden osuus asuinmaakunnan mukaan 2021 ja 2022, 15–74-vuotiaat



Lähde: Tilastokeskus, työvoimatutkimus

Kuva 4. Ainakin puolet työajasta kotona työskennelleiden osuus asuinkunnan mukaan 2021 ja 2022, 15–74-vuotiaat (Leskinen 2024).

Etätyön yleistymisellä on ollut merkittävä vaikutus työelämään ja työoloihin. Työntekijät ovat voineet sovittaa työaikansa paremmin yhteen yksityis- ja perhe-elämän kanssa sekä työmatkoihin käytetty aika on vähentynyt. Toisaalta etätyö on saattanut lisätä työntekijöiden eriarvoisuutta, sillä etätyö on yleistynyt pääasiassa paremmin palkatuissa ja vaativamman osaamistason ammateissa (Llave, Oscar Vargas 2022).

## 2.2 Vaatimukset etätyöhön soveltuvalle asunnolle

Etätyön yleistyessä asunnon toiminnalliset vaatimukset ovat muuttuneet. Työskentely kotona edellyttää tilaa, joka tukee keskittymistä, ergonomiaa ja teknistä toimivuutta. Ergonominen työpiste on keskeinen osa etätyöympäristöä. Siihen kuuluu ergonominen työtuoli, -pöytä sekä hyvä valaistus, joka edistää työhyvinvointia ja ehkäisee tuki- ja liikuntaelinsairauksia (Työterveyslaitos). Luonnonvalo myös parantaa työtehoa ja mielialaa, joten asunnon tulisi tarjota riittävästi päivänvaloa työtilaan. (Delloye 2024.)

Työskentelyrauha on myös olennainen osa etätyön onnistumista. Kotitoimiston tulee olla terveellinen, turvallinen, rauhallinen ja työhön sopiva (Työturvallisuuskeskus). Etätyöhön soveltuvan asunnon tulee tarjota riittävästi tilaa erillisen työtilan järjestämiseen. Erillinen työhuone tai ainakin selkeästi rajattu työskentelyalue auttaa erottamaan työn ja vapaa-ajan, mikä on tärkeää työhyvinvoinnin kannalta (Kotioffice 2024).

Etätyö vaatii myös nopean ja luotettavan internet-yhteyden. Asunto, jossa on saatavilla laadukas internet-yhteys, on tärkeä, koska se mahdollistaa muun muassa sujuvat etäpalaverit (Kotitalo 2021). Joissain työpaikoissa tietoturvaa ja turvallisuutta koskevat säännöt ovat tiukemmat, jolloin asunnon tulisi myös tarjota turvallinen ympäristö tietoturvan ja tietosuojan onnistumiselle. (Työturvallisuuskeskus.)

Työpäivän aikana on myös tärkeää pitää säännöllisiä taukoja, mikä auttaa työntekijöitä palautumaan ja välttämään uupumusta. (Kotioffice 2024.) Lähiluonto on tärkeä osa hyvinvointia, sillä luonnossa liikkuminen lisää kokonaisvaltaista hyvinvointia ja vähentää stressiä. Kun viheralueet sijaitsevat kodin lähellä, niistä on helppo nauttia säännöllisesti. VTT:n, Suomen Tekstiili & Muodin sekä YIT:n teettämän tutkimuksen mukaan suomalaiset haluavat asua mahdollisimman lähellä luontoa ja pitävät tärkeinä etenkin luonnontilaisen metsän tai metsäisen puistoalueen läheisyyttä (YIT).

### 2.3 Etätyön hyödyt, haasteet ja edellytykset

Etätyöllä on sekä myönteisiä että haasteellisia vaikutuksia työtehokkuuteen ja työntekijöiden hyvinvointiin. Etätyötä tekevien suomalaisten etätyökokemukset kuvaavat etätyön tuottavuuden nousua, mikä osaltaan selittyy aiemmalla etätyökokemuksella, kehittyneellä teknologialla ja joustavammilla työaikajärjestelyillä. Vähentyneet keskeytykset ja työajan hallinnan paraneminen mahdollistavat paremman työn ja vapaa-ajan yhteensovittamisen, mikä edesauttaa työntekijöiden työtehokkuuden kasvua (Työterveyslaitos 2020).

Toisaalta merkittävä haaste etätyöskentelyssä on fyysisen työyhteisön puute, joka korostuu digitaalisten viestintävälineiden kautta tapahtuvassa vuorovaikutuksessa. Vaikka teknologia mahdollistaa etätyön sujuvuuden, se ei täysin vastaa kasvotusten tapahtuvan yhteistyön tarjoamaa sosiaalista vuorovaikutusta. Tämä voi johtaa työntekijöiden eristäytymisen tunteeseen, heikentää yhteisöllisyyden kokemusta sekä lisätä työkuormitusta ajan mittaan (Työterveyslaitos 2020). Lisäksi haasteena voivat olla myös työntekijöiden pitkäksi venyvät työpäivät, jatkuva saatavuuden tunne sekä työn ja vapaa-ajan rajojen hämärtyminen, jotka voivat lopulta johtaa työkuormituksen kasvuun ja sitä kautta heikentää työhyvinvointia. (Lapin AMK 2023).

Onnistunut ja turvallinen etätyö edellyttää myös sekä fyysisen työskentely-ympäristön että digitaalisten työkalujen ja prosessien huolellista suunnittelua ja hallintaa. Turvallinen etätyöskentely ei rajoitu ainoastaan kotitoimiston ergonomiaan ja työasentojen soveltuvuuteen, vaan ulottuu laajemmin myös työorganisaatioon ja johtamisen järjestelmiin. Riskienhallinta ja työterveyteen liittyvien ohjeistusten integrointi ovat keskeisiä keinoja varmistaa, että etätyötä voidaan tehdä vaarantamatta työntekijöiden fyysistä ja psyykkistä hyvinvointia. Digitaalisten viestintävälineiden ja tietotekniikan rooli korostuu erityisesti, sillä niiden avulla voidaan hallita tiedon virtausta, estää tietoturvaohkat ja samalla tukea työntekijöiden sosiaalista yhteenkuuluvuutta parhaalla mahdollisella tavalla (Työturvallisuuskeskus).

Lisäksi kotityöympäristön turvallisuuden parantaminen edellyttää työntekijän omaa aktiivista roolia riskien tunnistamisessa ja työolojen parantamisessa ja ylläpitämisessä. Organisaation tarjoama tuki ja yksilön oma panostus vaikuttavat turvalliseen ja tuottavaan etätyökokemukseen (Työturvallisuuskeskus).



Kuva 5. Etätyön edellytykset (Työturvallisuuskeskus).

## 2.4 Asuntosijoittaminen ja sijoitusstrategiat

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jossa hankitaan asuinhuoneistoja tai kiinteistöjä tavoitteena saada passiivista tuloa vuokrauksen ja mahdollisen arvonnousun kautta. Keskeinen periaate asuntosijoittamisessa on, että sijoittaja ostaa asunnon, vuokraa sen ja ajan myötä vuokralainen kattaa lainanlyhennykset, jolloin lopputuloksena on velaton asunto ja säännölliset vuokratulot. Asuntosijoittaminen on yleisesti ottaen suosittu ja vakaa tapa kasvattaa varallisuutta. (Asuntosalkunrakentaja.fi).



Kuva 6. Asuntosijoittamisen perusajatus (Asuntosalkunrakentaja.fi).

Asuntosijoittamisen strategiat voidaan jakaa kolmeen strategiaan. Yleisin strategia on "osta ja pidä" jossa sijoittaja ostaa asunnon, vuokraa sen ja pitää sitä pitkäaikavälin sijoituksena. Tavoitteena on jatkuva vuokratulo sekä mahdollinen asunnon arvonnousu. Pitkäaikaisvuokrauksen etuna on tasainen kassavirta ja suhteellisen matala riskitaso (Vuorensola 2024).

Erityisesti kasvukeskuksissa, kuten Helsingissä, Tampereella ja Turussa, pitkän aikavälin sijoitukset ovat houkuttelevia sijoittajille, koska asuntojen arvo on historiallisesti ollut aina noususuuntainen, ja alueilla on jatkuvaa asuntokysyntää. Korkeiden sekä muiden kulujen nousu on kuitenkin hetkellisesti vaikeuttanut positiivista kassavirtaa tuottavien kohteiden löytämistä (Vuorensola 2024).

Toinen asuntosijoittamisen strategia on "flippaus", joka tarkoittaa asuntosijoitusstrategiaa, jossa sijoittaja ostaa asunnon, remontoi ja myy sen voitolla eteenpäin. Tämä strategia voi tuottaa sijoittajalle suuria tuottoja lyhyessä ajassa, mutta se

vaatii hyvää markkinatuntemusta, remontointiosaamista ja riskinsietokykyä (Vuorensola 2024).

Asunto-flippauksessa onnistuminen edellyttää sitä, että asunto saadaan ostettua alle markkinahinnan ja remonti tehdään kustannustehokkaasti. Lisäksi myyntijankohta tulee ottaa huomioon, sillä jos asuntomarkkinat heikkenevät, sijoittaja voi joutua myymään asunnon pienellä tai jopa negatiivisella tuotolla (Vuorensola 2024).

Kolmantena strategiana asutosijoittamisessa toimii lyhytaikaisuokraus. Lyhytaikaisuokrauksessa asunto vuokrataan lyhyiksi jaksoiksi esimerkiksi turisteille tai työmatkajille mm. Airbnb:n tai booking.comin kautta. Strategian etuna on korkeampi vuokratuotto verrattuna pitkäaikaisuokraukseen. Lyhytaikaisuokraus kuitenkin vaatii enemmän hallinnointia, sillä asunto täytyy pitää siistinä, huolehtia jatkuvasta asiakasviestinnästä ja varautua siihen, että asunto voi olla ajoittain myös tyhjillään (Vuorensola 2024).

## 2.5 Vuokramarkkinoiden kehitys

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat ovat kehittyneet vuokralaisen markkinoiksi koronaepidemian jälkeen. Pääkaupunkiseudulla oli keväällä 2023 noin 16 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, ja vuokra-asuntotarjonta ylitti sen kysynnän (Huovinen 2023). Vuokra-asumisen kiinnostavuus on kasvanut, sillä epävarmassa taloustilanteessa vuokraamista pidetään turvallisempänä vaihtoehtona kuin omistamista. Tarjonnan monipuolisuus vaikuttaa kiinnostukseen, ja erityisesti erikokoisten ja eri elämäntilanteisiin sopivien asuntojen kysyntä on tällä hetkellä vahvaa. Omistusasuntolainakanta taas pieneni yhä vuonna 2024, kun taas sijoitusasuntolainakanta kasvoi 2,1 %. Suurimmat asutosijoittamisen ostoaiheet kohdistuvat alle 80 000 asukkaan kaupunkeihin, kun taas Helsingin ja Vantaan sijoitusinto jäi vähäisemmälle (Karlsson & Laakkonen 2025).

Suomen Vuokranantajien ja Vuokraoven tekemän analyysin mukaan vuokra-asuntojen kysyntä pysyi vuonna 2024 ennätystasolla, ja niiden tarjonta oli runsasta. Markkinointiajat eivät juurikaan muuttuneet edellisvuodesta, mutta uusien ilmoitusten määrä ei enää kasvanut. Vuoden 2025 ennustetaan kuitenkin tuovan muutoksen tilanteeseen, kun vähäisen asuntorakentamisen vaikutukset alkavat näkyä vuokramarkkinoilla (Karlsson & Laakkonen 2025).

Vuonna 2024 vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko maassa 1,3 %, mutta alueelliset erot olivat kuitenkin suuria. Nopeinta nousu vuokrissa oli Rovaniemellä 2,8 %, Oulussa 2,7 % ja Hämeenlinnassa 2,6 %, kun taas Vantaalla 0,2 %, Raumalla 0,3 % sekä Helsingissä ja Espoossa 0,5 % vuokrien kasvu pysyi maltillisena. Pääkaupunkiseudun runsas asuntotarjonta on pitänyt vuokratason maltillisena, kun taas muualla Suomessa vuokrat nousivat keskimäärin 1,9 % (Karlsson & Laakkonen 2025).

Perheasuntojen kysyntä kasvoi vuonna 2024, ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen vuokrat nousivat 1,6 %. Kaksioiden vuokrat nousivat 1,3 % ja yksiöiden 1,2 %. Vuokra-asuntojen markkinointiajat pitenevät keskimäärin yhdellä päivällä vuodesta 2023. Pisimmät markkinointiajat olivat Uudellamaalla, jossa tyhjät kuu-kaudet vuokralaisten vaihtuessa ovat yhä yleisiä (Karlsson & Laakkonen 2025).

Kolme keskeisintä kriteeriä asunnon houkuttelevuudessa ovat kohtuullinen vuokra, hyvä sijainti ja asunnon kunto. Asiantuntijat ovat myös huomanneet, että vuokra-asunnoilta odotetaan nykyään samanlaista tasoa kuin omistusasumiselta, ellei jopa enemmän. Vuokralaiset toivovat asuntojen olevan heti muuttovalmiita ilman remontteja, ja he odottavat myös, että taloyhtiön tulevat remontit ovat tiedossa. Lisäksi taloyhtiöiden tarjoamat palvelut ja varustelu vaikuttavat asunnon houkuttelevuuteen. Kysyntää herättävät erityisesti astianpesukone, ilmalämpöpumppu, parveke sekä kuntosali taloyhtiössä. Asunnon sijainti syrjäisemmällä alueella voi saada lisää kysyntää, jos taloyhtiössä on autopaikka. Vuokralaiset odottavat myös tietynlaista varustelutasoa, kuten pyykinpesutiloja, kellarikome- roita ja saunaa (Huovinen 2023).

## 2.6 Etätyön vaikutukset asuntomarkkinoihin

Etätyön yleistymisen on muuttanut asuntomarkkinoita merkittävästi (Kotioffice.fi 2024). Koronapandemian aikana vuonna 2020 etätyön määrä lähes kaksinkertaistui, mikä vaikutti voimakkaasti suomalaisten asumisvalintoihin. (Laukkanen & Paavilainen & Vuorio 2021.) Etätyön mahdollistama joustavuus on saanut monet työntekijät arvioimaan asuinpaikkansa valintaa uudelleen, erityisesti suurissa kaupungeissa. Perinteinen ajatus asunnon sijainnista työpaikan läheisyydessä ei ole enää yhtä keskeinen, ja monet harkitsevat muuttoa kaupunkialueiden ulkopuolelle. Tämä on lisännyt kysyntää esikaupunkialueilla ja maaseutualueilla, joilla asuinmukavuudet ovat hyvät mutta hintataso edullisempi (Kotioffice.fi 2024).

Etätyö on vaikuttanut asunnon valinnan kriteereihin. Työmatkan pituus ei enää vaikuta yhtä paljon kuin ennen, ja tilavammat asunnot ovat alkaneet kiinnostaa yhä enemmän. Asukkaille tärkeitä tekijöitä ovat nykyisin suuret asuintilat, erilliset työhuoneet, rauhallinen ympäristö sekä hyvä tilankäyttö, mikä tukee etätyön tekemistä kotona. Erityisesti pientalot ja tilavat asunnot ovat nousseet suosioon, sillä ne tarjoavat mahdollisuuden etätyöskentelyyn ilman, että kodin ja työpaikan välillä tarvitsee matkustaa pitkiä matkoja (Kotioffice.fi 2024).

Yhä useammat työntekijät harkitsevat asuvansa kauempana työpaikastaan, jos etätyö on mahdollista. Tällöin suurten kaupunkien keskustojen sijasta esikaupunkialueet ja pienemmät kaupungit, kuten Hangon alue, ovat saaneet enemmän kysyntää. Tämä on luonut myös hintojen nousua alueilla, joilla asuinolosuhteet ovat hyvät ja etätyöskentely on mahdollista (Oikotie 2021). Esimerkiksi Nordean tutkimuksen mukaan pääkaupunkiseudun asukkaista noin 10 % harkitsi muuttoa muualle vuonna 2021. (Taipale 2021.)

Etätyön vaikutus asuntomarkkinoihin on ulottunut myös asuntosuunnitteluun ja rakentamiseen. Rakennuttajille on tullut entistä tärkeämmäksi suunnitella asuntoihin työtiloja, kuten erillisiä työhuoneita tai monikäyttöisiä tiloja, jotka voidaan muuntaa työskentelyyn sopiviksi. Tämä trendi on korostunut erityisesti uusissa

asunnoissa, joissa muunneltavat tilaratkaisut tarjoavat asukkaille enemmän joustavuutta etätyön tarpeisiin (Kotioffice.fi 2024).

Etätyön yleistyminen ei vaikuta olevan ohimenevä ilmiö, vaan se tulee vaikuttamaan asuntomarkkinoihin ja -rakentamiseen pitkällä aikavälillä. Etätyön myötä pienempien kaupunkien ja maaseutualueiden suosio voi jatkua, mikä voi puolestaan johtaa uusien asuinalueiden kehittymiseen ja asuntomarkkinoiden taasoittumiseen. Samalla suurten kaupunkien keskustojen asuntomarkkinoilla voi tapahtua muutoksia, sillä tilan ja luonnon arvostus saattaa nousta entistä tärkeämmäksi tekijäksi asuntovalinnoissa (Kotioffice.fi 2024). Tätä tukee myös Columbia Business Schoolin tekemä tutkimus, jonka mukaan siirtyminen hybridityöhön ei ole vaikuttanut ainoastaan kiinteistövälitysalaan, vaan jopa itse asuntomarkkinoiden kehitykseen, missä esikaupunkialueiden vuokrat ovat nousseet verrattuna kaupunkialueisiin. (Gaskell 2023.)

### **3 Tutkimustulokset**

#### **3.1 Aineistonkeruu**

Kyselylomake laadittiin siten, että kysymykset vastasivat mahdollisimman kattavasti tutkimuskysymyksiä ja mahdollistaisi niihin vastaamisen. Keskeisiä kysymyksiä asuntosijoittajille kyselyssä olivat:

- Miten asuntosijoittajat ovat muuttaneet toimintaansa etätyön yleistymisen myötä?
- Miten asuntojen kysyntä ja vuokratasot ovat muuttuneet etätyön seurauksena?
- Mitkä asunnon ominaisuudet ovat tulleet tärkeimmiksi etätyön yleistyksessä?
- Onko sijoittajien kiinnostus siirtynyt pääkaupunkiseudun ulkopuolelle?

- Miten asuntosijoittajat ja vuokralaiset voivat sopeutua etätyön tuomiin muutoksiin?

Lisäksi kyselyssä selvitettiin asuntosijoittajien taustatiedot, kuten omistettujen asuntojen määrä, sijoitustoiminnan kesto ja sijoittajan rooli (yksityishenkilö vai yritys) sekä sijoitusasuntojen sijainti. Kyselylomakkeen tarkka sisältö on esitetty opinnäytetyön liitteissä.

Kysely toteutettiin sähköisesti, ja se jaettiin asuntosijoittajille suunnattuun Facebook-keskusteluryhmään. Kyseinen ryhmä valikoitui aineistonkeruukanavaksi, koska koin sen tarjoavan tehokkaan ja kohdennetun tavan tavoittaa tutkielman kannalta asiaankuuluvia ja aktiivisia vastaajia. Ryhmään kuuluu useita tuhansia jäseniä, mikä tarjoaa laajan ja monipuolisen näkökulman kyselyyn.

Toinen syy kanavan valintaan oli oletus, että ryhmän jäsenet ovat jo valmiiksi kiinnostuneita opinnäytetyöni aiheesta, mikä lisäsi todennäköisyyttä saada enemmän huolellisesti harkittuja vastauksia. Facebook-ryhmän käyttö aineistonkeruuseen oli myös erittäin käytännöllinen ratkaisu, koska sillä saatiin jaettua kysely laajalle kohderyhmälle nopealla ja yksinkertaisella tavalla.

Aineistoa kerättiin tammi- ja helmikuussa 2025. Aineiston keruun aikana huomattiin myös, että vaikka ryhmässä oli useita tuhansia jäseniä, vastausten saaminen ei ollutkaan mutkatonta. Kyselyä piti nostattaa kommenttien avulla, jotta se pysyi näkyvillä ja saavutti ryhmän jäseniä. Kyselyyn saatiin lopulta yhteensä 33 vastausta, mutta kolmea vastausta ei voitu hyödyntää. Näin ollen lopullinen aineisto perustui 30 asuntosijoittajan vastaukseen.

### 3.2 Aineiston analysointi

Tutkimusaineisto analysoitiin sekä laadullisin että määrällisin menetelmin. Kvalitatiivinen analyysi toteutettiin analysoimalla avointen kysymysten vastausten sisältöä. Avoimet vastaukset luettiin ja ryhmiteltiin keskeisten teemojen mukaan, jotta voitiin tunnistaa toistuvia näkemyksiä ja trendejä asuntosijoittajien vastauksissa.

Kvantitatiivinen analyysi tehtiin laskemalla vastaukset yhteen ja muuntamalla ne prosenttiosuuksiksi Excel-järjestelmän avulla. Tämä mahdollisti vastausten havainnollistamisen ja selkeytti tulosten tulkintaa.

### 3.3 Vastaajien taustatiedot

Kyselyyn vastanneet asuntosijoittajat edustivat monenlaisia taustoja. Vastaajien ikä vaihteli 28 ja 66 vuoden välillä ja kaikkien vastaajien keski-ikä oli 46 vuotta. Vastaajista 16 oli naisia ja 14 miehiä. Kaikki vastaajista olivat yksityishenkilöitä, mutta neljä heistä vastasi myös toimivansa yrittäjän roolissa.

Asuntosijoittamiskokemus vaihteli vastaajien keskuudessa huomattavasti. Osa vastaajista oli toiminut sijoittajana vain muutamia vuosia, kun taas kokenein oli sijoittanut asuntoihin yli 30 vuoden ajan. Keskimäärin sijoittajilla oli kokemusvuosia 11 vuotta. Sijoitusasuntojen määrä vaihteli yhdestä jopa 19 asuntoon ja keskimääräisesti asuntoja oli 4–5 sijoittajaa kohden. Vastanneet sijoittajat omistivat asuntoja Helsingin keskustasta, Helsingin esikaupunkialueilta, Espoosta, Vantaalta sekä myös muista kaupungeista.

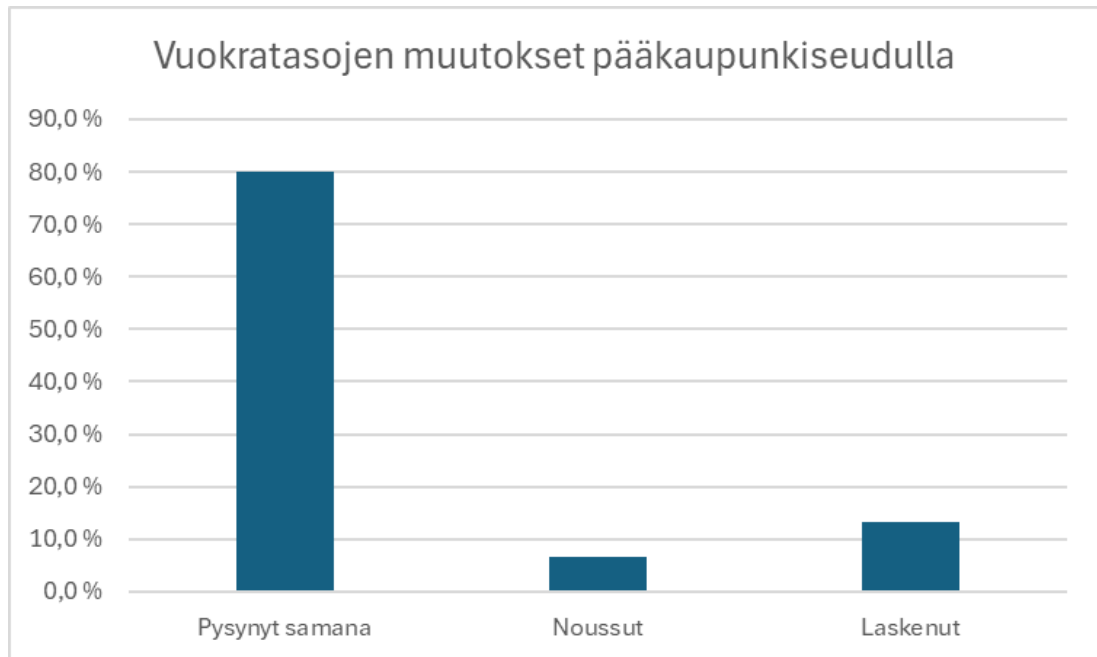
### 3.4 Etätyön vaikutukset asuntojen kysyntään ja vuokramarkkinoihin

Tutkimustulosten perusteella 56,7 % vastaajista oli havainnut muutoksia asuntojen kysynnässä etätyön yleistymisen jälkeen. Erityisesti suurempien asuntojen kysyntä oli kasvanut, ja 47 % oli vastannut tunnistavan tämän trendin. Vaikka 80 % vastaajista on todennut etätyön lisänneen kiinnostusta tilavampiin asuntoihin, joista löytyy erillinen työhuone, vain 20 % on havainnut jo tässä vaiheessa konkreettista kasvua esimerkiksi omakotitalojen kysynnässä, jotka ovat yleisesti ottaen aina tilavampia koteja. Tämä voi kuitenkin viitata siihen, että omakotitalojen suosio saattaa olla nousussa tulevaisuudessa. Lisäksi 30 % vastaajista koki, että sijainnin merkitys on vähentynyt etätyön myötä, mikä voi osaltaan selittää kiinnostusta suurempiin asuntoihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella.



Kuvio 1. Huomanneet muutoksia asuntojen kysynnässä etätyön yleistymisen jälkeen.

Selvityksen mukaan etätyön yleistyminen ei ole merkittävästi vaikuttanut vuokratasoihin pääkaupunkiseudulla. Peräti 80 % vastaajista ei ollut havainnut muutoksia, 7 % oli huomannut vuokrien nousua ja 13 % vuokrien laskua. Tämä viittaa siihen, että vaikka etätyö viittaisi vaikuttaneen asuntomarkkinoiden kysyntään ja asukkaiden preferensseihin, vuokratasot ovat säilyneet suhteellisen vakaina.



Kuvio 2. Vuokratasojen muutokset pääkaupunkiseudulla.

### 3.5 Etätyön vaikutus asuntosijoittajien strategioihin

Vaikka moni sijoittaja näki etätyön mahdollisuutena erottautua ja löytää uusia markkinarakoja, osa sijoittajista taas vastasi, että eivät olleet havainneet suuria muutoksia vuokramarkkinoilla. Vain 23,3 % vastaajista ilmoitti joko jo muuttaneensa tai suunnittelevansa muuttavansa sijoitusstrategiaansa etätyön yleistymisen myötä. Tämä viittaa siihen, että vaikka etätyön vaikutukset asuntomarkkinoihin on tunnistettu sijoittajien keskuudessa, kaikki sijoittajat eivät ole vielä ryhtyneet konkreettisiin toimenpiteisiin strategioidensa mukauttamiseksi.



Kuvio 3. Sijoitusstrategiaansa muuttaneet etätyön yleistymisen myötä.

Osa sijoittajista kuitenkin mainitsi hankkivansa yhä enemmän asuntoja pääkaupunkiseudun ulkopuolelta, sillä monet näkevät mahdollisuuden hankkia edullisempia asuntoja muualta Suomesta. Sijoittajien mukaan suuremmat asunnot ovat usein halvempia kuin pienet kaupunkikeskustayksiöt. Lisäksi kiinnostus mökkiasumiseen ja pidempiaikaiseen oleskeluun vapaa-ajan asunnoilla on vastaajien mukaan kasvanut.

Tutkimustuloksista kävi myös ilmi, että teknologian kehittyminen ja sen mahdollistama joustavuus ovat myös lisänneet mahdollisuuksia hallinnoida sijoitusasuntoja etänä. Sähköiset palvelut ovat helpottaneet vuokraustoimintaa ja mahdollistavat asuntoportfolion hallinnan mistä tahansa, mikä tekee sijoittamisesta entistä saavutettavampaa myös niille, jotka eivät asu sijoituskohteidensa läheisyydessä. Lisäksi lyhytaikainen vuokraus ja Airbnb-toiminta mainittiin uusina sijoitusstrategioina.

80 % sijoittajista vastasivat, että etätyön myötä he ovat alkaneet arvostaa kohteissaan erityisesti suurempia asuntoja ja lisähuonetta työskentelemistä varten. Lisäksi tärkeitä tekijöitä sijoituskohteille ovat hyvät liikenneyhteydet (66,7 %), palveluiden läheisyys (43,3 %), rauhallinen ympäristö (46,7 %) sekä luonto ja

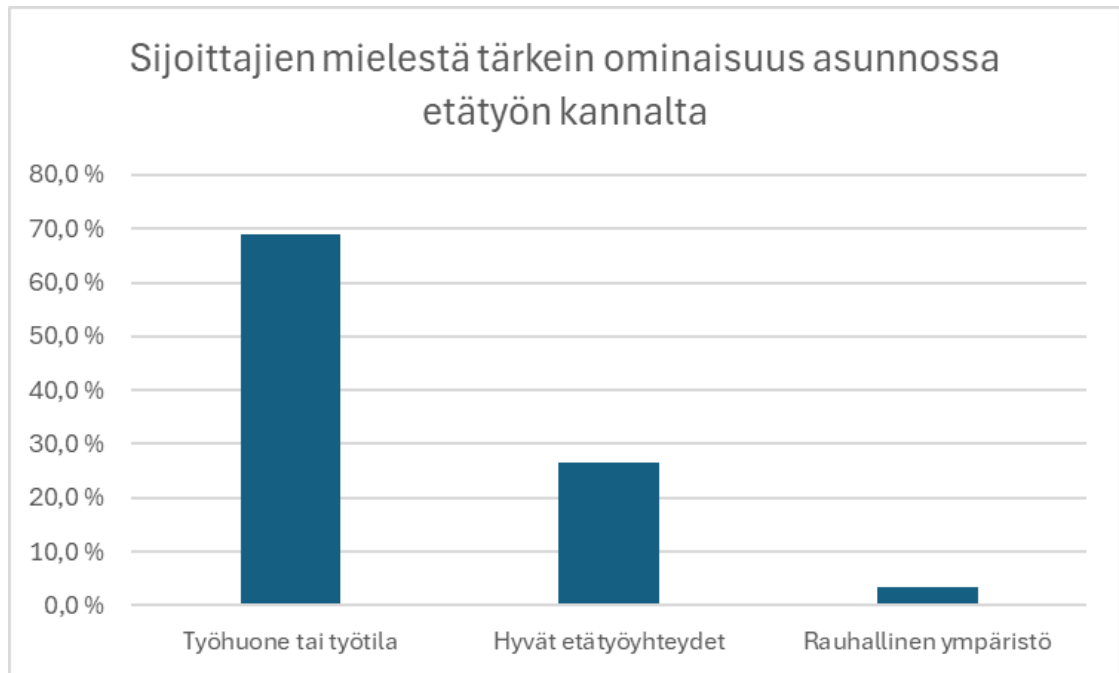
ulkoilumahdollisuudet (33,3 %). Sen sijaan oma piha tai työpaikan läheisyys eivät nousseet sijoittajien keskuudessa merkittäviksi valintakriteereiksi, sillä vain 13 % vastaajista piti niitä tärkeinä tekijöinä sijoitusasunnon valinnassa.



Kuvio 4. Tärkeimmät tekijät etätyön yleistyttä.

### 3.6 Etätyön vaikutukset asuntojen houkuttelevuuteen

Tutkimustulosten perusteella tärkein tekijä asunnon houkuttelevuudessa etätyön kannalta oli erillinen työtila tai työhuone (66,7 % vastaajista). 26,7 % vastaajista taas piti nopeaa ja luotettavaa internetyhteyttä tärkeimpänä tekijänä etätyön sujuvuuden kannalta. Rauhallinen ympäristö oli vain 3,4 %:n mieleistä tärkein ominaisuus asunnossa.



Kuvio 5. Sijoittajien mielestä tärkein ominaisuus asunnossa etätyön kannalta.

Etätyön vaikutukset näkyvät myös vuokramarkkinoilla, sillä 50 % vastaajista koki suurten asuntojen kysynnän kasvaneen, kun taas 33,3 % raportoi pienempien asuntojen kysynnän vähentyneen. Lisäksi kiinnostus kaupungin ulkopuolisiin alueisiin vastattiin kasvaneen (46,7 %), samoin kuin omakotitalojen suosio (30 %).

Tutkimuksen mukaan 56,7 % vastaajista on havainnut kasvavaa kiinnostusta alueisiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Tämä viittaa siihen, että etätyöntekijät ovat entistä valmiimpia asumaan kauempana suurista kaupunkikeskuksista, mikäli se tarjoaa enemmän tilaa ja sitä kautta paremman elämänlaadun. Kiinnostus ei kuitenkaan tutkimustulosten perusteella kohdistunut yksittäiseen alueeseen Suomessa, vaan vastaajat osoittivat melko tasaista kiinnostusta eri puolille maata. Lähikunnat, kuten Järvenpää, Tuusula, Kerava ja Hyvinkää, kiinnostivat 43 % vastaajista, kun taas Etelä-Suomen alueista, kuten Porvoosta, Hämeenlinnasta, Lahdesta ja Kouvolasta oli kiinnostunut 47 % vastaajista samoin kuin myös muista alueista, kuten Turusta, Tampereesta, Jyväskylästä ja Kuopi-

osta. Tämä osoittaa, että asuntosijoittajat ja vuokralaiset eivät enää rajoitu pääkaupunkiseudulle, vaan ovat valmiita harkitsemaan laajempia vaihtoehtoja asuinpaikkansa valinnassa.

### 3.7 Asuntomarkkinoiden tulevaisuus sekä sijoittajien neuvot

Sijoittajien avoimet vastaukset asuntomarkkinoiden tulevaisuuteen liittyen jakoi-  
vat mielipiteitä. Osa uskoi, että etätyön kasvu on saavuttanut huippunsa ja toi-  
mistotyöhön aletaan palaamaan entistä enemmän, kun taas toiset ennustavat  
hybridityön ja joustavien asumisratkaisujen lisääntyvän. Omakotitalojen ja mök-  
kien suosio oli vastausten perusteella kasvanut, sillä monet kaipaavat rauhal-  
lista työskentelytilaa ja luonnonläheisyyttä. Tämä trendi voi jatkua, mutta sa-  
maan aikaan kerrottiin kaupungin säilyttävän vetovoimansa, sillä monet halua-  
vat yhä asua palveluiden ja työpaikkojen läheisyydessä.

Sijoittajien mukaan muutos tarjoaa sekä haasteita että mahdollisuuksia. Isom-  
pien asuntojen kysyntä on kasvanut, ja ylimääräinen huone kotitoimistoksi voi  
mahdollisesti nostaa vuokratasoa. Sijoittajat suosittelivat hajauttamaan sijoituk-  
siaan alueellisesti ja seuraamaan markkinatrendejä. Lyhytaikaisuokrauksen  
merkitys voi korostua, kun ihmiset liikkuvat eri paikkakuntien välillä työn ja va-  
paa ajan tarpeiden mukaan. Myös etätyöystävälliset ominaisuudet, kuten hyvä  
nettiyhteys ja työtilan ergonomia, ovat kasvattaneet merkitystään vuokralaisille.

Vastauksissa mainittiin myös, että vaikka etätyö ei välttämättä vähennä kaupun-  
gistumisen trendiä, se voi tasoittaa alueellisia hintaeroja ja lisätä joustavuutta  
asumisessa. Tulevaisuus näyttää, kuinka työnantajien vaatimukset ja työnteki-  
jöiden toiveet muovaavat asuntomarkkinoita pitkällä aikavälillä.

Sijoittajien kommentteista kävi myös ilmi, että etätyö ei ole ainoa tekijä, joka vai-  
kuttaa asuntomarkkinoihin. Vastauksissa nostettiin esille myös tämänhetkiset  
vuokralaisten taloudelliset haasteet, kuten sosiaaliturvien leikkaukset, inflaatio ja  
elinkustannusten nousu, jotka heikentävät asuntojen kysyntää ja ostovoimaa.  
Lisäksi huomioitiin, että ulkomaisten asiantuntijatyöntekijöiden vähentynyt  
määrä voi vaikuttaa vuokramarkkinoihin

Myös etäopiskelun vaikutukset nousivat useissa kommenteissa esille. Opiskelijat voivat nykyään suorittaa opintojaan etänä tarkoittaen, että heidän ei ole enää välttämätöntä asua pääkaupunkiseudulla, mikä voi vaikuttaa erityisesti opiskelijoille tarkoitettujen asuntojen kysyntään.

Sijoittajien avoimissa vastauksissa nousi myös hyvä kommentti esille korostaen, että etätyöntekijät ovat useammin omistusasujia, kun taas vuokralaisista valtaosa tekee lähityötä. Tämä voi tarkoittaa, että etätyön vaikutukset kohdistuvat enemmän omistusasuntomarkkinoihin kuin vuokramarkkinoihin. Kokonaisuudessaan vastaajat korostivat, että asuntomarkkinoiden muutoksia ei tulisi tarkastella pelkästään etätyön näkökulmasta, vaan huomioida laajemmin erilaiset taloudelliset ja yhteiskunnalliset tekijät.

## **4 Johtopäätökset ja suositukset**

Johtopäätökset ja suositukset pohjautuvat asuntosijoittajille suunnatun kyselylomakkeen tutkimustuloksiin, jotka on esitetty edellisessä kappaleessa. Johtopäätökset antavat kokonaiskuvan siitä, miten etätyö on muuttanut asumispreferenssejä ja ohjannut sijoittajien strategisia valintoja, sekä miten nämä muutokset voivat näkyä asuntomarkkinoilla tulevaisuudessa. Tulosten pohjalta on laadittu myös suosituksia, jotka voivat auttaa sijoittajia sopeutumaan muuttuviin markkinatilanteisiin ja ennakoimaan tulevaa.

### **4.1 Asuntojen kysyntä ja vuokramarkkinat**

Asuntosijoittajille suunnatun kyselyn tutkimustulokset osoittivat, että etätyön yleistyminen on vaikuttanut merkittävästi asuntojen kysyntään ja vuokramarkkinoihin. Erityisesti suurempien asuntojen kysyntä on kasvanut, ja monet vastaajat ovat havainneet kiinnostuksen tilavampiin asuntoihin, joissa on erillinen työhuone tai työskentelytila. Tämä trendi viittaa siihen, että etätyöntekijät arvostavat enemmän tilaa ja mukavuutta kotona työskennellessään. Vaikka omakotita-

lojen kysyntä ei ole vielä merkittävästi kasvanut, on mahdollista, että niiden suosio lisääntyy tulevaisuudessa. Etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuoliset omakotitalot ovat herättäneet kiinnostusta.

Vuokratasojen osalta tulokset eivät osoittaneet merkittäviä muutoksia pääkaupunkiseudulla, mikä viittaa siihen, että vaikka etätyö on vaikuttanut asuntomarkkinoiden kysyntään ja vuokralaisten preferensseihin, vuokratasot ovat säilyneet suhteellisen vakaina. Tämä voi johtua siitä, että etätyön vaikutukset eivät ole vielä konkretisoituneet vuokramarkkinoilla. Lisäksi tähän voi myös olla syynä, että etätyön vaikutukset kohdistuvat enemmän omistusasuntomarkkinoihin kuin vuokramarkkinoihin.

#### 4.2 Asuntosijoittajien strategiat ja asuntojen houkuttelevuus

Tuloksista kävi ilmi, että asuntosijoittajien strategioihin etätyö on vaikuttanut vaihtelevasti. Vaikka osa sijoittajista on jo muuttanut tai suunnittelee muuttavansa strategioitaan etätyön yleistymisen myötä, monet eivät ole vielä ryhtyneet muuttamaan strategiaansa. Sijoittajat, jotka ovat reagoineet etätyön yleistymiseen, ovat alkaneet hankkia enemmän asuntoja pääkaupunkiseudun ulkopuolelta, missä suuremmat asunnot ovat usein edullisempia. Lisäksi tuloksissa havaittiin kiinnostusta mökkiasumiseen ja pidempiaikaiseen oleskeluun vapaaajan asunnoilla.

Etätyön myötä sijoittajat arvostavat kohteissaan erityisesti suurempia asuntoja ja lisähuonetta työskentelemistä varten. Tärkeimpiä tekijöitä sijoituskohteille ovat myös hyvät liikenneyhteydet, palveluiden läheisyys, rauhallinen ympäristö sekä luonto ja ulkoilumahdollisuudet. Sen sijaan oma piha tai työpaikan läheisyys eivät nousseet merkittäviksi valintakriteereiksi.

Asuntojen houkuttelevuuteen vuokralaisille etätyön kannalta tärkein tekijä on erillinen työtila tai työhuone. Myös nopea ja luotettava internetyhteys on tärkeä etätyön sujuvuuden kannalta. Suurempien asuntojen kysynnän kasvu ja kiin-

nostus kaupungin ulkopuolisiin alueisiin viittaavat siihen, että tilavammat asunnot ja rauhallisemmat ympäristöt ovat houkuttelevia vuokralaisille, jotka tekevät etätöitä.

### 4.3 Asuntomarkkinoiden tulevaisuus ja sijoittajien näkemykset

Sijoittajien näkemykset asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta olivat jakaantuneet. Osa sijoittajista uskoi, että etätöiden kasvu on saavuttanut huippunsa ja toimistotyöhön aletaan palata entistä enemmän. Toiset sijoittajat taas ennustivat hybridityön ja joustavien asumisratkaisujen lisääntyvän. Omakotitalojen ja mökkien suosion nähtiin myös kasvavan, mutta samaan aikaan uskottiin, että kaupungit säilyttäisivät yhä vetovoimansa palveluiden ja työpaikkojen läheisyyden vuoksi.

Suosituksena sijoittajille on hajauttaa sijoituksia alueellisesti ja seurata markkinatrendejä. Lyhytaikaisuokrauksen merkitys voi myös mahdollisesti korostua, kun ihmiset liikkuvat eri paikkakuntien välillä työn ja vapaa-ajan tarpeiden mukaan. Etätöystävälliset ominaisuudet, kuten hyvä nettiyhteys ja työtilan ergonomia, ovat kasvattaneet merkitystään vuokralaisille.

Vaikka etätö ei välttämättä vähennä kaupungistumisen trendiä, se voi tasoittaa alueellisia hintaeroja ja lisätä joustavuutta asumiseen. Tulevaisuus näyttää, kuinka työnantajien vaatimukset ja työntekijöiden toiveet muovaavat asuntomarkkinoita pitkällä aikavälillä. On tärkeää huomioida myös muut taloudelliset ja yhteiskunnalliset tekijät, kuten vuokralaisten taloudelliset haasteet ja etäopiskelun vaikutukset, jotka vaikuttavat myös vuokramarkkinoihin. Suosituksena on myös jatkuva markkinatrendien seuraaminen ja sitä kautta strategioiden mukauttaminen vastaamaan muuttuvia tarpeita ja olosuhteita.

## 5 Pohdinta

### 5.1 Työn onnistuminen ja haasteet

Opinnäytetyön aihe oli erittäin mielenkiintoinen ja liittyi asuntosijoittamiseen, joka olikin toiveenani opinnäytetyön aiheen suhteen. Mielenkiintoinen aihe teki työskentelystä motivoivaa ja antoisaa. Tutkimuksen tavoitteena oli löytää etätyön vaikutuksia asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla ja tutkimuskysymyksiin onnistuttiin vastaamaan toivotun mukaisesti. Kyselylomakkeen avulla saatiin monipuolinen aineisto, joka mahdollisti sekä määrällisen että laadullisen analyysin.

Kyselylomakkeen laatimisessa kohtasin kuitenkin haasteita. Alkuperäinen kysely oli suunnattu sekä vuokralaisille että vuokranantajalle, mutta lopulta päädyttiin rajaamaan se vain vuokranantajille eli asuntosijoittajille. Syy muutokseen oli tavoite pitää kysely ja sen tulkinta mahdollisimman selkeänä ja hallittavana. Tämä rajaus johti kuitenkin osittain siihen, että osa kysymyksistä ei ollut niin kohdennettuja tai johdonmukaisia kuin olisi ollut toivottavaa.

Kyselystä onnistuttiin kuitenkin saamaan hyödyllisiä tuloksia. Vastaajamäärä tosin jäi hieman toivottua pienemmäksi. Ihanteellinen vastaajamäärä olisi ollut 50–100 vastaajaa, mikä olisi lisännyt tutkimuksen luotettavuutta ja vahvistanut trendien toistuvuutta. 30 vastausta antoi kuitenkin riittävän pohjan analyysille ja toi esiin asuntosijoittajien näkemyksiä kattavasti. Tulevissa vastaavanlaisissa tutkimuksissa voisi olla hyödyllistä jakaa kysely useammassa eri kanavissa esimerkiksi LinkedInissä tai hyödyntää myös henkilöhaastatteluja vastausmäärän kasvattamiseksi.

### 5.2 Tutkimuksen kattavuus

Tutkimusaineiston analysointi osoittautui alkuun haastavaksi, sillä datan jäsentämisen ja sopivan tulkintatavan löytäminen vaati aikaa. Aluksi analyysin aloittaminen tuntui vaikealta, mutta kun aineistoa alkoi ymmärtää ja löysi oikean tavan sen tulkitsemiseksi, työstä tuli hyvin kiinnostavaa. Laadullisen aineiston käsittely

edellytti erityistä huomiota, sillä avoimista vastauksista piti tunnistaa keskeisiä teemoja ja yhdistää niitä tutkimuskysymyksiin. Määrällisen analyysin osalta tulosten muuttaminen prosenttiosuuksiksi ja aineiston tulkitseminen sitä kautta oli melko yksinkertaista.

Kyselyyn vastanneet edustivat monipuolisesti erilaisia asuntosijoittajia. Vastauksia saatiin eri ikäryhmiltä ja sekä miehiltä että naisilta, mikä lisäsi tutkimuksen kattavuutta ja luotettavuutta. Selvitykseen vastanneet sijoittajat olivat pääkaupunkiseudulla toimivia asuntosijoittajia. Jatkossa voisi olla kiinnostavaa laajentaa tutkimusta myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelle ja vertailla tarkemmin alueellisia eroja asuntosijoittajien toiminnassa.

### 5.3 Hypoteesiin vertailu

Opinnäytetyön taustalla oli hypoteesi, jonka mukaan etätyön yleistyminen on vaikuttanut merkittävästi asuntosijoittamiseen erityisesti pääkaupunkiseudulla. Hypoteesin mukaan koronapandemian synnyttämä etätyön kasvu muutti suomalaisten asumistoiveita, kun samalla keskustojen vetovoima vähentyi ja esikaupunkialueisiin ja pienempien paikkakuntiin kohdistunut kiinnostus lisääntyi. Lisäksi oli ajatus siitä, että tilavampien asuntojen kysyntä ja etätyöhön soveltuvat ominaisuudet, kuten työhuone ja rauhalliset alueet, ovat nousseet merkittäviksi tekijöiksi asuntomarkkinoilla ja asuntosijoittajien päätöksenteossa.

Työntulokset tukevat monin osin opinnäytetyössä asetettua hypoteesia. Etätyön lisääntyminen on vaikuttanut sekä asuntojen kysyntään että asuntosijoittajien näkemyksiin ja strategioihin. Vastaajien havainnot suurempien asuntojen kysynnän kasvusta, kiinnostuksesta erilliseen työtilaan sekä muihin etätyötä tukeviin kodin vaatimuksiin ovat linjassa hypoteesin kanssa. Erityisesti trendi, jossa tilavammat ja rauhallisemmat asunnot sekä luonnonläheiset ympäristöt nousevat houkutteleviksi vuokralaisille, tukee väitettä siitä, että asumispreferenssit ovat muuttuneet.

Myös havainnot siitä, että osa vastanneista sijoittajista on jo alkanut laajentaa toimintaansa pääkaupunkiseudun ulkopuolelle, viittaavat siihen, että etätyön

mahdollistama alueellinen joustavuus on alkanut vaikuttaa sijoittajien sijoituspäätöksiin. Toisaalta kaikki sijoittajat eivät vielä olleet muuttaneet strategiaansa, mikä osoittaa, että muutos on käynnissä mutta ei vielä täysin vakiintunut.

Vuokratasojen osalta hypoteesissa viitattiin mahdollisiin muutoksiin kysynnän siirtyessä ydinkeskustoista esikaupunkialueille. Tutkimuksen tulokset osoittavat kuitenkin, että pääkaupunkiseudun vuokratasot ovat toistaiseksi pysyneet vakaina, vaikka etätyö on vaikuttanut vuokralaisten toiveisiin. Tämä tarkoittaa, että hypoteesin mukaiset muutokset eivät vielä ole heijastuneet suoraan vuokrahintoihin tai että vaikutukset näkyvät hitaammin vuokramarkkinoilla kuin omistusasuntomarkkinoilla.

Asuntomarkkinoiden tulevaisuuden näkymät tukevat hypoteesin ajatusta asumistoliveiden monipuolistumisesta. Kyselyn tuloksista nousi kuitenkin esiin kaksi toisistaan poikkeavaa näkemystä. Osa sijoittajista uskoi perinteisen toimistotyön paluuseen, kun taas toiset uskovat hybridityön ja joustavien asumisratkaisujen jatkumiseen ja kasvuun. Jakautunut näkökulma kertoo siitä, että sijoittajien keskuudessa on epävarmuutta tulevasta kehityksestä, mutta suuntaus kohti etätyöstävällisempiä asumisratkaisuja on kuitenkin nähtävissä.

#### 5.4 Oppimiskokemus ja jatkotutkimusmahdollisuudet

Vaikka asuntosijoittaminen aiheena oli minulle jo aika tuttu entuudestaan, onnistuin saamaan paljon uutta tietoa ja syvällisemmän ymmärryksen etätyöstä ja asuntosijoittamisesta sekä niiden välisistä yhteyksistä. Asuntosijoittajien näkökulmat ja heidän kokemansa muutokset markkinoilla olivat mielenkiintoisia ja auttoivat muodostamaan kokonaiskuvan aiheesta. Selvityksen avulla nousi myös paljon uusia näkökulmia, joita en ollut aiemmin osannut yhdistää aiheeseen. Opinnäytetyöprosessi vahvisti myös omia taitojani ja antoi arvokasta kokemusta aineistonkeruusta ja aineiston analysoimisesta jatkoa varten.

Kaiken kaikkiaan koen, että opinnäytetyö onnistui hyvin, ja sen tulokset tarjoavat arvokasta tietoa asuntosijoittajille ja muille alan toimijoille. Jatkossa aihetta

voisi tutkia laajemmin, esimerkiksi vertailemalla eri alueiden sijoittajien kokemuksia tai tarkastelemalla etätyön vaikutuksia pidemmällä aikavälillä. Opinnäytetyön tekeminen oli opettavainen ja palkitseva kokemus, joka tarjosi mahdollisuuden syventyä ajankohtaiseen aiheeseen.

## Lähteet

Asuntosalkunrankentajat.fi. Asuntosijoittaminen vuonna 2025–10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. <https://asuntosalkunrankentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>. Viitattu 15.3.2025.

Delloye, Eric 2024. Benefits of natural light in the workinckplace. Luminette 05.01. 2024. <https://myluminette.com/fi-fi/blogs/article/benefits-of-natural-light-in-the-workplace#start-article-section>. Viitattu 15.4.2025.

Gaskell, Adi 2023. How Remote Work Has Affected Real Estate Values. Forbes 5.3.2023. <https://www.forbes.com/sites/adigaskell/2023/03/05/how-remote-work-has-affected-real-estate-values/>. Viitattu 24.4.2024.

Helle, Minna 2004. Etätyö. Edita Publishing Oy.

Huovinen, Elina 2023. Vuokramarkkinoilla liikkuvat nyt oikein hinnoitellut ja hyväkuntoiset vuokra-asunnot. OP Media 29.5.2023. <https://www.op-media.fi/op-uusimaa/paakaupunkiseudun-vuokramarkkinat/>. Viitattu 12.3.2025.

Isbom, Hanna 2023. Etätyö tuli jäädäkseen – muutos heijastuu myös työpaikkojen ulkopuolelle. Taloustaito. Blogi 24.02.2023. <https://www.taloustaito.fi/blogit/hanna-isbom/etatyo-tuli-jaadakseen--muutos-heijastuu-myo-tyopaikkojen-ulkopuolelle>. Viitattu 10.4.2025.

Karlsson, Eemeli & Laakkonen, Henrik 2025. Muun maan vuokrakehitys päihitti viime vuonna selvästi pääkaupunkiseudun – asetelma kääntynyt 2020-luvulla pääläelleen. Suomen Vuokranantajat 5.3.2025. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/muun-maan-vuokrakehitys-paihitti-viime-vuonna-selvasti-paakaupunkiseudun-asetelma-kaantynyt-2020-luvulla-paalaelleen/>. Viitattu 12.3.2025.

Kotioffice.fi. Etätyöt ja asuntokauppa. Päivitetty 6.2.2024. <https://kotioffice.fi/alustatalous/etatyot-ja-asuntokauppa/>. Viitattu 26.3.2024.

Kotioffice 2024. Etätyöt ja asuntokauppa. Päivitetty 6.2.2024 <https://kotioffice.fi/alustatalous/etatyot-ja-asuntokauppa/>. Viitattu 10.4.2025.

Kotioffice 2023. Kotityöt ja oman ajan hallinta – mikä auttaa työn ja vapaa-ajan erottamiseen? Päivitetty 9.12. 2023. <https://kotioffice.fi/etatyo/kotityot-ja-oman-ajan-hallinta-mika-auttaa-tyon-ja-vapaa-ajan-erottamiseen/>. Viitattu 15.4.2025.

Lapin ammattikorkeakoulu 2023. Etätyön vaikutus työhyvinvointiin on moninainen. Päivitetty 05.05.2023. <https://lapinamk.fi/etatyon-vaikutus-tyohyvinvointiin-on-moninainen/>. Viitattu 10.4.2025.

Laukkanen, Kalle & Paavilainen, Paula & Vuorio, Elina 2021. Poikkeusaika muutti pientalojen asuntomarkkinaa – etätyö toi osalle vaihtoehtoja asumiseen. Tieto & Trendit 25.5.2021. <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeusaika-muutti-pientalojen-asuntomarkkinaa-etatyo-toi-osalle-vaihtoehtoja-asumiseen>. Viitattu 10.4.2024.

Leskinen, Tatu 2024. Korona hellitti, mutta etätyötä tekevien määrä ei juuri vähentynyt. Tieto & Trendit 14.4.2023. <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2023/korona-hellitti-mutta-etatyota-tekevien-maara-ei-juuri-vahentynyt>. Viitattu 09.4.2024.

Llave, Oscar Vargas & Hurley, John & Peruffo, Eleonora & Contreras, Ricardo Rodríguez & Adascalitei, Dragos & Gaude, Laura Botey & Staffa, Elisa & Soriano, Carlos Vacas 2022. The rise in telework: Impact on working conditions and regulations. Eurofound 3.1.2023. <https://www.eurofound.europa.eu/fi/publications/2022/etatyon-yleistymisen-vaikutus-tyooloihin-ja-saanteilyyn>. Viitattu 3.3.2025.

Mischke, Jan & Luby, Ryan & Vickery, Brian & Woetzel, Lola & White, Olicia & Sanghvi, Aditya & Rhee, Jinnie & Fu, Anna & Palter, Rob & Dua, André & Sven, Smit Sven McKinsey Global Institute 2023. Empty spaces and hybrid places. McKinsey & Company 13.7. 2023. <https://www.mckinsey.com/mgi/our-research/empty-spaces-and-hybrid-places>. Viitattu 8.4.2025.

Nordea 2021. Nordea tutki: Etätyön lisääntyminen alkaa vaikuttaa asuinpaikan valintaan. Päivitetty 23.03. 2021. <https://www.nordea.com/fi/media/2021-03-23/nordea-tutki-etatyon-lisaantymisen-alkaa-vaikuttaa-asuinpaikan-valintaan>. Viitattu 9.4.2025.

Oikotie. Etätyöt vaikutukset asumiseen. Päivitetty 26.1.2021. <https://asunnot.oikotie.fi/artikkelit/asunto/tilastot/etatyon-vaikutukset-asumiseen/>. Viitattu 6.3.2024.

Taipale, Taru 2021. Etätyön lisääntyminen muuttaa suomalaisten asumishaaveita – Nordea: Joka kymmenes pääkaupunkiseutulainen haaveilee muutosta muualle. Rakennuslehti 23.3.2021. <https://www.rakennuslehti.fi/2021/03/etatyon-lisaantymisen-muuttaa-suomalaisten-asumishaaveita-nordea-joka-kymmenes-paakaupunkiseutulainen-haaveilee-muutosta-muualle/>. Viitattu 6.3.2024.

Työsuojelu.fi. Etätyö. Päivitetty 13.3.2003. <https://stat.fi/meta/kas/etatyo.html>. Viitattu 3.3.2025.

Työturvallisuuskeskus. Etätyössä turvallisesti. <https://ttk.fi/julkaisu/etatyossa-turvallisesti/>. Viitattu 13.4.2025.

Työterveyslaitos 2020. Suomalaiset ovat etätöissä tuotteliaita ja tyytyväisiä – mutta työyhteisön fyysinen etäisyys nakertaa. Päivitetty 14.12.2020.  
<https://www.ttl.fi/ajankohtaista/uutinen/suomalaiset-ovat-etatoissa-tuotteliaita-ja-tyytyvaisia-mutta-tyoyhteison-fyysinen-etaisyys-nakertaa>. Viitattu 11.4.2025.

Työterveyslaitos. Tuki- ja liikuntaelinterveyden edistäminen työssä. Työterveyslaitos. <https://www.ttl.fi/teemat/tyoterveys/tuki-ja-liikuntaelimiston-terveys-ja-tyokiky/tuki-ja-liikuntaelinterveyden-edistaminen-tyossa>. Viitattu 13.4.2025.

Vuorensola, Miika 2024. Asuntosijoittamisen perusteet. Sijoitustieto 30.6.2024.  
<https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/asuntosijoittamisen-perusteet>. Viitattu 15.3.2025.

YIT. Lähiympäristö ja luonto ovat tärkeitä kodin valinnassa.  
<https://www.yit.fi/asunnot/uuteen-kotiin/lahiluonto>. Viitattu 16.4.2025.

## Asuntosijoittajille suunnattu kyselylomake

Kyselyn tarkoituksena on selvittää etätöiden vaikutuksia asuntosijoittamiseen ja asumistoiveisiin pääkaupunkiseudulla osana opinnäytetyötä. Tavoitteena on ymmärtää, miten etätö on muuttanut asuntojen kysyntää, sijoitusstrategioita ja asumispreferenssejä. Kyselyyn vastaaminen kestää noin 2–5 minuuttia.

1. Haluan osallistua kyselyyn

Kyllä

Ei

2. Mikä on ikäsi?

3. Sukupuolesi (ei ole pakollinen)

Mies

Nainen

Muu

4. Kuinka monta asuntoa omistat?

5. Kuinka monta vuotta olet toiminut asuntosijoittajana?

6. Millainen asuntosijoittaja olet?

Yksityishenkilö

Yritys

7. Millä alueilla sijoitusasuntosi sijaitsevat?

Helsingin keskusta

Helsingin esikaupunkialueet

Espoo  
Vantaa  
Kauniainen  
Muu

8. Oletko havainnut muutoksia asuntojen kysynnässä etätyön yleistymisen jälkeen?

Valitse  
Kyllä  
Ei

9. Jos vastasit kyllä, mitä muutoksia olet havainnut? (Voit valita useita)

Suurempien asuntojen kysyntä  
Omakotitalojen suosio  
Sijainnin merkityksen väheneminen

10. Onko etätyö mielestäsi vaikuttanut vuokratason pääkaupunkiseudulla?

Noussut  
Laskenut  
Ei merkittäviä muutoksia

11. Onko etätyö lisännyt kiinnostusta sijoittaa asuntoihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella?

Valitse  
Kyllä  
Ei

12. Jos vastasit kyllä, mille alueille? (Voit valita useita)

Lähikunnat (esim. Järvenpää, Tuusula, Kerava, Hyvinkää)

Etelä-Suomi (esim. Porvoo, Hämeenlinna, Lahti, Kouvola)

Muut alueet Suomessa (esim. Turku, Tampere, Jyväskylä, Kuopio)

13. Oletko muuttanut sijoitusstrategiaasi etätöön yleistymisen myötä?

Valitse

Kyllä

Ei

Suunnitteilla

14. Jos vastasit kyllä tai suunnitteilla niin miten muutit/muutat strategiaa?

15. Mikä on mielestäsi tärkein tekijä asunnon houkuttelevuudessa etätöitä ajatellen?

Työhuone tai työtila

Rauhallinen ympäristö

Hyvät etätöyhteydet (esim. nopeat nettiyhteydet)

16. Mitkä seuraavista tekijöistä ovat sinulle tärkeimpiä nyt etätöön yleistyttyä?  
(Valitse 3 tärkeintä)

Hyvät liikenneyhteydet

Luonto ja ulkoilumahdollisuudet

Suurempi asunto, lisähuone kotitoimistoksi

Oma piha

Työpaikan läheisyys

Palveluiden läheisyys

Rauhallinen ympäristö

17. Oletko huomannut kiinnostuksen lisääntyneen alueisiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella?

Kyllä

Ei

En osaa sanoa

18. Miten koet etätyön vaikuttaneen vuokramarkkinoihin? (Voit valita useita)

Lisääntynyt kysyntä suurille asunnoille

Vähemmän kysyntää pienille asunnoille

Kasvava kiinnostus omakotitaloihin

Lisääntynyt kiinnostus kaupungin ulkopuolisiin alueisiin

Ei mitään yllä olevista

19. Mitä mahdollisuuksia koet, että etätyö on tuonut sijoitusasuntojen markkinoille?

20. Miten uskot asuntomarkkinoiden muuttuvan tulevaisuudessa etätyön lisääntymisen myötä?

21. Millaisia neuvoja antaisit asuntosijoittajille tai vuokralaisille, jotka pyrkivät sopeutumaan etätyön tuomiin muutoksiin?

22. Onko sinulla muuta kommentoitavaa etätyön vaikutuksesta asuntomarkkinoihin?