



Varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus ensiasunnon ostajien näkökulmasta

Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Liiketalouden koulutus

Kevät 2025

Tony Seulanto

Koulutus	Liiketalouden koulutus	
Tekijä	Tony Seulanto	Vuosi 2025
Työn nimi	Varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutus ensiasunnon ostajien näkökulmasta	
Ohjaaja	Ari Sarviharju	

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutuksia ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapaus poistui 1.1.2024, jonka vuoksi aihe on ajankohtainen ja merkityksellinen erityisesti muuttuvassa taloustilanteessa. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää kuinka varainsiirtoverovapauden poistuminen vaikuttaa ensiasunnon ostamiseen ja ensiasunnon ostajan taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon oston jälkeen.

Opinnäytetyö on tutkimuspainotteinen ja koostuu teoria- ja tutkimusosuudesta. Teoreettisessa viitekehyksessä esitellään työn keskeisimmät käsitteet, kuten varainsiirtovero, sen lainsäädännölliset muutokset vuoden 2024 alusta, varainsiirtoverotus käytännössä, ensiasunnon ostaminen, sekä asuntorahoitus.

Tutkimusosuudessa perehdyttiin tutkimusmenetelmään, sekä tutkimuksen tuloksiin. Tutkimusmenetelmänä käytettiin kyselytutkimusta, joka on kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimusmuoto. Webropol-alustalla luotua kyselytutkimusta jaettiin sosiaalisen median kanavissa. 23.04.2025 – 03.05.2025 välisenä aikana kyselyyn saatiin 49 vastausta. Kyselytutkimuksessa oli kolme eri vastauspolkua riippuen siitä, oliko vastaaja ensiasunnon ostoa harkitseva tai suunnitteleva, ensiasunnon varainsiirtoverovapauden aikana ostanut vai ensiasunnon varainsiirtoverovelvollisena ostanut.

Tutkimuksen tulokset osoittivat, että vaikka suurimmalle osalle varainsiirtoverovapauden poistuminen ei olisi tai ei ole vaikuttanut ensiasunnon ostamiseen millään tavoin, usea kuitenkin koki, että varainsiirtoverovapauden poistumisella olisi jonkin asteisia vaikutuksia ensiasunnon ostoon. Merkittävä osa vastaajista kuitenkin koki, että varainsiirtoverovapauden poistumisella on tai olisi ollut negatiivisia vaikutuksia omaan taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon ostamisen jälkeen.

Johtopäätöksissä tulosten perusteella voitiinkin todeta, että vaikka varainsiirtoverovapauden poistumisella ei kaikkiin ensiasunnon ostajiin vaikutusta ole, osan ensiasunnon ostamista varainsiirtoverovelvollisuus on viivyttänyt. Tämän lisäksi oman taloudellisen tilanteen heikkeneminen ensiasunnon ostamisen jälkeen oli valtaosan vastaajien kokemus.

Nämä havainnot voivat olla merkittäviä havaintoja asuntomarkkinoiden kannalta, koska ensiasunnon ostajat ovat tärkeänä lenkinä asuntomarkkinoilla vapauttamassa asuntokauppojen ketjuja. Tämän lisäksi uudet ensiasunnon ostajat kokevat ensiasunnon ostamisen vähemmän mielekkääksi muutaman vuoden takaiseen verrattuna yleisesti epävakamman talouden tilanteen vuoksi.

Avainsanat	varainsiirtovero, asuntokauppa, asuntolainat, asuntomarkkinat
Sivut	40 sivua ja liitteitä 11 sivua

DP Degree Programme in Business Administration
Author Tony Seulanto Year 2025
Subject Effects of removing the transfer tax exemption on first-time homebuyers
Supervisors Ari Sarviharju

The aim of this thesis was to examine the effects of the removal of the transfer tax exemption on first-time homebuyers. The exemption was removed on 1st of January 2024, making the topic both timely and relevant especially in the context of an uncertain economic climate. The purpose of the research was to explore how the legislative change impacts the process of buying a first home as well as the financial situation of first-time buyers after the purchase.

This thesis is research-oriented and consists of a theoretical and research part. The theoretical framework introduces the key concepts of the thesis, such as asset transfer tax, legislative changes in transfer tax legislation from the beginning of year 2024, transfer taxation in practice, process of buying a first home in practice and mortgages.

The research section discusses the research method and findings. A quantitative survey was used as the research method. Survey was created using the Webropol platform and was distributed via social media channels. Total of 49 responses was collected between April 23 and May 3 of 2025. The questionnaire included three different response paths, depending on whether the respondent was planning to buy a first-time home, had bought one during the transfer exemption period or had bought one after the exemption had been removed.

The findings showed that while the removal of the exemption had no direct impact on the homebuying decision for most respondents, many still felt that it would have been some kind of influence. A significant portion of respondents believed that the removal had, or would have had, some kind of negative impact on their personal financial situation after the purchase.

In conclusion, while not all first-time buyers were affected by the change, for some the added tax burden delayed their purchase. Most respondents experienced that the financial strain after buying their first home would have been or had been increased due to removal of the transfer tax exemption.

These insights could have wider implications for the housing market, as first-time buyers play a key role in maintaining functionality of property transactions. In addition, due to the generally unstable economic situation, new first-time buyers perceive the process of buying a home as less appealing than a few years ago.

Keywords transfer tax, housing market, mortgages, real estate transactions
Pages 40 pages and appendices 11 pages

Sisällys

1	Johdanto	3
2	Varainsiirtovero	4
2.1	Varainsiirtoverolain muutokset alkaen 1.1.2024	6
2.2	Varainsiirtoverotus asunto-osakkeen luovutuksen yhteydessä	7
2.3	Varainsiirtoverotus kiinteistön luovutuksen yhteydessä	8
3	Ensiasunnon ostaminen	9
3.1.1	Asunto-osakkeet	10
3.1.2	Kiinteistöt	11
3.1.3	Asuntorahoitus	14
3.1.4	Vakuudet, asuntolainakatto ja omarahoitusosuus	15
3.1.5	ASP-rahoitus	17
3.1.6	Asuntolaina	19
4	Tutkimusmenetelmä	20
5	Tutkimuksen tulokset	22
6	Johtopäätökset	34
6.1	Tutkimuksen luotettavuus	35
7	Pohdinta	36
	Lähteet	38

Kuvat

Kuva 1. Linjasivuntien tontit ennen rakentamisen aloittamista (Mäntsälän kunta, 2024).....	12
Kuva 2. Havainnekuva määräosakiinteistöstä	13
Kuva 3. ASP-säästäjän polku ensiasunnon ostossa (OP, n.d.)	18
Kuva 4. Kyselytutkimukseen vastanneiden sukupuolijakauma	23
Kuva 5. Kyselytutkimukseen vastanneiden ikäjakauma	24
Kuva 6. Kyselytutkimukseen vastanneiden koulutustasojakauma	25
Kuva 7. Ensiasunnon yksin tai yhdessä ostaneiden jakauma.....	26
Kuva 8. Ensiasunnon ostaneiden ja ostajien jakauma.....	27
Kuva 9. Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset jo ensiasunnon ostaneen näkökulmasta	29
Kuva 10. Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset varainsiirtoverovelvollisina ensiasunnon ostaneiden näkökulmasta.....	30
Kuva 11. Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset ensiasunnon ostoa harkitsevien näkökulmasta ...	31

Taulukot

Taulukko 1. Varainsiirtoveron määrä 200 000e arvoista asunto-osaketta ostaessa.....	7
Taulukko 2. Varainsiirtoveron määrä 200 000e arvoista kiinteistöä ostaessa	8
Taulukko 3. Asuntolainakaton mukainen minimiomarahoitusosuus	16
Taulukko 4. ASP-korkotukilainan enimmäismäärät sijaintikunnittain	18
Taulukko 5. Jakauma asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen välillä	28
Taulukko 6. Varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutukset taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon oston jälkeen.....	32

Liitteet

Liite 1.	Kyselylomake, ensiasunnon ostoa harkitsevien tai suunnittelevien vastauspolku
Liite 2.	Kyselylomake, ensiasunnon varainsiirtoverovelvollisina ostaneiden vastauspolku
Liite 3.	Kyselylomake, ensiasunnon varainsiirtoverovapautettuna ostaneiden vastauspolku
Liite 4.	Opinnäytetyön aineistohallintasuunnitelma

1 Johdanto

Valtiovarainministeriö julkaisi 12.10.2023 tiedotteen, jossa ilmoitettiin varainsiirtoverovapauden poistumisesta ensiasunnon ostajien osalta tulevan lakimuutoksen myötä. Samassa yhteydessä varainsiirtoverokantojen ilmoitettiin laskettavan. Samana päivänä asiasta uutisoitiin laajasti Yleisradion kanavissa, iltapäivälehdissä, ja muun muassa kiinteistövälitystoimistot kirjoittivat verkkosivuilleen ja sosiaaliseen mediaan aiheesta.

Heti tämän jälkeen asuntokauppojen määrät myös nousivat merkittävästi haasteellisen kauden jälkeen. Marras-joulukuussa 2023 tehtiin enemmän kauppvoja kuin vuonna 2022 vastaavana aikana, vaikka muuten vuoden 2023 kauppamäärät olivat merkittävästi alhaisemmat kuin vuonna 2022. Vuoden 2023 viimeinen vuosineljännes myös oli selvästi vuoden vilkkain asuntokauppojen osalta. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto, 2024)

Varainsiirtoveroa on kannettu vastikkeellisista omaisuuden luovutuksista vuodesta 1.1.1997 alkaen. Täysin uutena verona varainsiirtovero ei omaisuuden luovutuksiin tällöin kuitenkaan tullut vaan, tätä ennen vastaavanlaisena verosuoritteena toimi erilaiset leimaverot. Ensiasunnon ostajat ovat olleet varainsiirtoverovapautettuja varainsiirtoverolain voimaantulumisesta saakka. (Varainsiirtoverolaki, 931/1996)

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juhana Brotherus kertoo ensiasunnon ostajien olevan öljyä asuntomarkkinoiden rattaissa. Brotherus myös kuvailee kasvukeskuksissa pienestä asunnosta suurempaan siirtymisen synnyttävän ketjun, jossa aina seuraavan asunnon voi ostaa vasta kun edellinen on myyty. Ketjun ratkaisevana ja ensimmäisenä lenkinä toimii ensiasunnon ostaja, koska hänellä ei ole myytävää kotia ennen kauppoihin ryhtymistä (Järvisalo, Kempas, 2019)

Ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden oltua voimassa aina varainsiirtoverolain voimaantulumisesta saakka voidaankin nähdä, että varainsiirtoverovapauden poistuminen on merkittävä muutos asuntomarkkinoilla. Mielenkiinto itsessään opinnäytetyön aiheenvalintaan heräsi oman työni puolesta. Asuntorahoittajan näkökulmasta vilkastunut loppuvuosi 2023 näkyi tapaamismäärissä ja asuntolainojen toteutuksissa etenkin ensiasunnon ostajien osalta.

Opinnäytetyössä etsitään vastauksia seuraaville tutkimuskysymyksille:

- Onko varainsiirtoverovapauden poistumisen koettu viivästyttäneen tai estäneen jo suunniteltua ensiasunnon ostoa?
- Olisiko varainsiirtovapauden poistuminen viivästyttänyt tai estänyt aiemmin ostaneiden mielestä hänen oman ensiasuntonsa ostoa?
- Onko varainsiirtoverovapauden poistumisen koettu vaikuttaneen taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon oston jälkeen?

Tutkimusmenetelmäksi valitsin määrällisen eli kvantitatiivisen tutkimusmuodon.

Kyselytutkimuksessa selvitettiin vastauksia tutkimuskysymyksiin ensiasunnon ostoa suunnittelevilta ja ensiasunnon jo ostaneilta.

Tutkimuksessa aihe on rajattu verolajien osalta ainoastaan varainsiirtoveroon, eikä muihin verolajeihin. Tutkimuksessa vastaukset ovat kerätty sellaisilta henkilöiltä, jotka olisivat olleet varainsiirtoverovapautettuja ilman toteutunutta lakimuutosta tai ovat ostaneet ensiasunnon varainsiirtoverovapautettuna. Tähän määritelmänä on käytetty Verohallinnon määritelmää ensiasunnon ostajasta. Asumismuodon osalta rajausta ei ole tehty vaan vastauksia on haettu niin asunto-osakkeen kuin kiinteistön ostoa harkitsevilta tai jo oston jo tehneiltä. Maantieteellistä rajausta ei ole myöskään tehty Suomen sisällä, vaan vastauksia on haettu koko Suomesta.

Merkittävä osa teoreettisessa viitekehyksessä käytetystä lähdemateriaalista on peräisin verkkojulkaisuista tai laeista. Varainsiirtoverovapauden poistuminen on varsin tuore muutos, jonka osalta koen, että moni aihetta koskettava kirjamateriaali on muutoksen myötä vanhentunutta.

2 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on verolaji, jota kannetaan vastikkeellisista luovutuksista. Vastikkeellisiksi luovutuksi tulkitaan esimerkiksi kiinteistön, asunto-osakkeen tai muun arvopaperin saanto jotain vastiketta, esimerkiksi kauppahintaa vastaan. (Veronmaksajien keskusliitto, 2024)

Lähtökohtaisesti perinnön tai lahjan saanti on vastikkeetonta, ja tämän vuoksi ei aiheuta varainsiirtoverovelvollisuutta. Velvollisuus varainsiirtoveron kantamiseen voi kuitenkin syntyä myös lähtökohtaisesti vastikkeettoman saannin yhteydessä. Jos esimerkiksi

osituksessa tai perinnönjaossa tapahtuvan luovutuksen yhteydessä osittainkin pesän ulkopuolisia varoja käytetään omistuksen hankintaan, saanto muuttuu osittain vastikkeelliseksi. (Verohallinto, 2024)

Varainsiirtoverovelvollisuudesta vapautettuja Varainsiirtoverolain 931/1996 2§ mukaan ovat ainoastaan valtio ja sen laitokset, lukuun ottamatta liikelaitoksia, Kansaneläkelaitos, Kera Oy, Teollisen yhteistyön rahasto Oy, Suomen Pankki, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto ja valtion vakuusrahasto. Tämän lisäksi Varainsiirtoverolain 931/1996 3§:ssä säädetään, että kansainvälisissä sopimuksessa määritetyt osapuolet sekä Euroopan unionin Suomessa sijaitsevat toimielimet ovat vapautettuja varainsiirtoveron maksamisesta. Jälkimmäisen osalta kuitenkin merkitsevää on se, että onko omaisuus hankittu toimielimen viralliseen käyttöön

Varainsiirtovero nykyisessä muodossaan on tullut korvaamaan lainhuudatusleimaveroa, vuokraoikeuden siirtoleimaveroa ja osakkeiden siirtoleimaveroa. Nykyinen varainsiirtoverolaki on ollut voimassa 1.1.1997 lähtien vaikkakin tähän on tehty useita muutoksia vuosien saatossa. Aiemmin veroa vastikkeellisista luovutuksista kannettiin edellä mainittujen erilaisten leimaverojen muodossa. Leimaverojen kantamisen historia kantautuu 1660-luvulle ja ensimmäisen kerran leimaveroista on säädetty vuonna 1918 leimasuostuntalaissa. Viimeisin leimaveroja koskeva lainsäädäntö oli Leimaverolaki (662/1943), joka olikin voimassa vuoteen 2001 saakka tietyin osin. Vuonna 2001 leimaverolaki lopulta kumottiin, joskin nykyiseen varainsiirtoveroon liittyvien leimaverojen kohdat olivat kumottu jo aiemmin. (Torkkel & Määttä, 2022, s. 15)

Varainsiirtovero on fiskaalinen vero. Fiskaalisella verolla tarkoitetaan veroa, jonka päätarkoitus on kerätä tuloja valtiolle julkisten menojen kattamiseksi eikä ohjata ihmisten käytöstä toisin kuin suoraan tähän tarkoitukseen tarkoitettujen kulutusverojen kuten esimerkiksi ajoneuvoverot, energiaverot, jäteverot tai tupakkaverot. (Veronmaksajain keskusliitto, n.d.)

Varainsiirtovero on oma-aloitteinen vero, jota ei lisätä suoraan ostettavan omaisuuden hintaan toisin kuin esimerkiksi ostettavan hyödykkeen hintaan lisätään arvonlisävero. Varainsiirtovero tulee suorittaa omatoimisesti tietyn määräajan kuluessa omaisuuden hankinnan jälkeen riippuen omaisuuslajista. Tämän lisäksi varainsiirtoveroilmoitus on keskinäinen osa varainsiirtoveroprosessia. (Verohallinto, 2025)

Veroa kannetaan henkilökohtaisesti omistussuuden mukaisesti. Esimerkiksi jos asunto-osake ostetaan puoliksi kahden ostajan toimesta, tällöin molemmat maksavat omasta puolikkaastaan varainsiirtoveron. Varainsiirtovero tulee maksaa henkilökohtaista varainsiirtoveron viitenumeroa käyttäen, jotta veron maksu kohdistuu oikein. (Verohallinto, 2023)

Varainsiirtoveroilmoituksen myöhästyminen, kuten myös varainsiirtoveron maksaminen myöhässä aiheuttaa viivästysseuraamuksia. Ilmoituksen myöhästyminen enintään 60 päivää aiheuttaa myöhästymismaksun, yli 60 päivän myöhästyminen veronkorotuksen. Maksun myöhästyessä verosta tulee maksaa viivästyskorkoa. (Verohallinto, 2025)

Asuntorahoituksella asuntoa tai kiinteistöä ostettaessa tyypillisesti varainsiirtoveron maksaminen Verohallinnolle suoritetaan ostajan pankin toimesta, etenkin ostettavan kohteen tullessa lainan vakuudeksi. Merkitystä ei ole sillä tehdäänkö kauppa sähköisesti vai pankkitapaamisessa. (Nordea, n.d.)

2.1 Varainsiirtoverolain muutokset alkaen 1.1.2024

Varainsiirtoverolain muutoksessa tavoitteena on ollut muun muassa parantaa asuntomarkkinoiden toimivuutta, parantaa työmarkkinoiden toimivuutta keventämällä kodin vaihtamisen verotusta ja parantaa rakennusalan suhdanteiden myötä vaikeutunutta tilannetta (Valtiovarainministeriö, 2023)

1.1.2024 astui voimaan Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta. Huomioitavat muutokset Varainsiirtoverolaissa edellä mainitussa muutoksessa on ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poistuminen sekä verokantojen muutokset kiinteistön ja arvopaperien luovutuksissa. Kiinteistöjen osalta varainsiirtoverokanta laski 4 % -> 3 % suuruiseksi ja arvopapereiden (ml. asunto-osakkeet) 2 % -> 1,5 % suuruiseksi. (Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta 1185/2023)

Luovutuksiin, jotka tehtiin viimeistään 31.12.2023, voitiin soveltaa varainsiirtoverovapautta, mikäli ostaja täytti ensiasunnon ostajille asetetut ehdot ja ostettava kohde oli tämän lisäksi ohjeiden mukainen.

Kriteerit varainsiirtovapaudelle olivat:

- Ostaja 18–39-vuotias

- Ei ole omistanut vuoden 1989 jälkeen Suomessa tai ulkomailla vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osuuksista tai osakkeista (saantoperusteella ei merkitystä)
 - Hankkii vähintään 50 % kiinteistöstä ja/tai sillä olevasta tai rakennettavasta asuinrakennuksesta tai erillisestä asunnosta
 - Hankkii vähintään 50 % asuinhuoneistoon hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista
 - Ostettava kohde tulee vakituiseen asumiskäyttöön
 - Kaavoitetulla alueella rakennuspaikka korkeintaan tontin suuruinen
 - Kaavoittamattomalla alueella rakennuspaikka, joka voi olla pinta-alaltaan korkeintaan 10 hehtaaria
- (Verohallinto, 2024)

2.2 Varainsiirtoverotus asunto-osakkeen luovutuksen yhteydessä

Varainsiirtoveroa lakimuutoksen jälkeen asunto-osakkeen luovutuksessa kannetaan 1,5 % velattomasta kauppahinnasta siitä huolimatta onko asunto-osakkeen hankkija ensiasunnon ostaja vai kodinvaihtaja. Ennen lakimuutosta veroa kannettiin 2 %.

Taulukosta 1. voidaan nähdä muutoksen vaikutus esimerkkinä toimivan 200 000 euron arvoisen asunto-osakkeen ostamiselle varainsiirtoveron näkökulmasta

Taulukko 1. Varainsiirtoveron määrä 200 000e arvoista asunto-osaketta ostaessa

	VARAINSIIRTOVERON MÄÄRÄ ASUNTO-OSAKE 200 000 € ENNEN LAKIMUUTOSTA 1.1.2024	VARAINSIIRTOVERON MÄÄRÄ ASUNTO-OSAKE 200 000 € LAKIMUUTOKSEN 1.1.2024 JÄLKEEN
ENSIASUNNON OSTAJA	0e	3 000e
KODIN VAIHTAJA	4 000e	3 000e

Asunto-osakkeiden osalta varainsiirtovero tulee maksaa kahden kuukauden kuluessa siitä hetkestä kuin kauppakirja tai muu sopimus allekirjoitetaan. Jos kaupassa myyntiä hoitaa

kiinteistövälittäjä, kiinteistövälittäjä tekee varainsiirtoveroilmoituksen ostajan puolesta. Jos kauppa tehdään keskinäisesti ilman kiinteistövälittäjää, on ostajan tärkeä huolehtia varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä viivästyseuraamuksien välttämiseksi. (Verohallinto, 2024)

Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden, pois lukien kiinteistöosakeyhtiöt tulisi olla rekisteröinyt huoneistoluettelonsa Maanmittauslaitoksen Huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Tämän vuoksi ostajien tai ostajien edustajien (pankki) tulee hakea omistajanmuutoksen yhteydessä omistajakirjausta Maanmittauslaitokselta. Varainsiirtoveron maksulla ja varainsiirtoverolla yleisesti on vaikutusta myös tähän prosessiin, koska Maanmittauslaitos edellyttää varainsiirtoveron maksua ja varainsiirtoveroilmoituksen tekoa ennen kuin omistus voidaan rekisteröidä. (Maanmittauslaitos, n.d.)

2.3 Varainsiirtoverotus kiinteistön luovutuksen yhteydessä

Kiinteistöjen osalta varainsiirtoverossa nähtiin merkittävämpi muutos 1.1.2024 lakimuutoksen yhteydessä.

Taulukosta 2. voidaan nähdä muutoksen vaikutus esimerkkinä toimivan 200 000 euron arvoisen asunto-osakkeen ostamiselle varainsiirtoveron näkökulmasta

Taulukko 2. Varainsiirtoveron määrä 200 000e arvoista kiinteistöä ostaessa

	VARAINSIIRTOVERON MÄÄRÄ KIIINTEISTÖ 200 000 € ENNEN LAKIMUUTOSTA 1.1.2024	VARAINSIIRTOVERON MÄÄRÄ KIIINTEISTÖ 200 000 € LAKIMUUTOKSEN 1.1.2024 JÄLKEEN
ENSIASUNNON OSTAJA	0e	6 000e
KODIN VAIHTAJA	8 000e	6 000e

Kiinteistöjen osalta varainsiirtovero tulee maksaa ennen lainhuudon tai erityisen oikeuden kirjaamista. Lainhuutoa tai kirjaamista tulee hakea Maanmittauslaitokselta kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tai muun saannon osoittavan dokumentin

allekirjoittamisesta. Varainsiirtoveroilmoituksen osalta ilmoittaminen poikkeaa asunto-osakkeen varainsiirtoveroilmoituksesta, saannon saaja on aina velvollinen tekemään varainsiirtoveroilmoituksen siitä huolimatta, onko kaupan teossa käytetty kiinteistövälittäjää vai ei. (Verohallinto, 2024)

Pankkien toimintamallina kuitenkin on se, että jos ostettava kiinteistö tulee lainalle vakuudeksi, varainsiirtovero maksetaan välittömästi kaupan yhteydessä, koska pankki hakee lainhuudon ostettavaan vakuudeksi tulevaan kiinteistöön. Myös tässä tilanteessa ostajan velvollisuus on itse huolehtia varainsiirtoveroilmoituksen täyttämisestä (Nordea, n.d.)

Poikkeuksen myös ilman rahoitusta ostettaviin kiinteistöjen määräaikaan tekee Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa tehty sähköinen kiinteistökauppa. Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen lainhuuto lähtee automaattisesti vireille, joten varainsiirtovero ja varainsiirtoveroilmoitus tulee tehdä välittömästi kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen välttyäkseen viivästymisseuraamuksilta. (Verohallinto, 2024)

3 Ensiasunnon ostaminen

Ensiasunnon ostaja ei ole laissa määritetty termi vaan perustuu enemmänkin vahvistuneeseen käytäntöön, jota säätäjät ja alan toimijat ovat vakiintuneesti käyttäneet. Pohjana tälle on ollut muun muassa Verohallinnon tulkintaohje ensiasunnon ostajan määritelmästä. Vastoin yleistä luuloa ensiasunnon ostajan määritelmää ei rajoita ostajan ikä. 18–39 vuoden ikäraja liittyi ainoastaan varainsiirtoverovapauteen, joka poistui varainsiirtoverolain muutoksen myötä 1.1.2024 (Finanssivalvonta, 2023)

Kokonaisuudessaan ennen lakimuutosta ensiasunnon ostajaksi tulkittiin sellaiset luonnolliset henkilöt, jotka ovat olleet 18–39-vuotiaita luovutuskirjan allekirjoitushetkellä ja eivät ole vuoden 1989 omistaneet Suomessa tai ulkomailla vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osuuksista tai osakkeista. Saantoperusteella ei ole merkitystä. (Verohallinto, 2024)

Ensiasunnon ostamiseen liittyvät toimet ovat huomattavan erilaiset sen mukaan ostetaanko asunto-osaketta vai omakotitaloa (kiinteistöt). Yhteistä kuitenkin molemmissa asumismuodoissa on se, että hyvin usein ensiasunnon ostamiseen liittyy tavalla tai toisella asuntolaina. Suomen Pankin ja Valtionkonttorin tietojen mukaan vuonna 2023 Suomessa

nostettiin hieman yli 31 000 ensiasuntolainaa. Noin 25 % näistä lainoista oli ASP-lainoja. (HE 7/2025)

3.1.1 Asunto-osakkeet

Asunto-osakkeella tarkoitetaan osakeomistusta, jolla saa hallintaoikeuden yhtiöjärjestyksessä määriteltyyn huoneistoon tai muuhun osaan rakennuksesta. Määritetyn osan ei ole välttämättä oltava asuinkäyttöön tarkoitettu huoneisto vaan esimerkiksi Asunto-osakeyhtiössä oleva toimitilahuoneisto omistetaan myös asunto-osakkeiden muodossa. Asunto-osakkeiksi usein käsitetään kerrostalohuoneistot, mutta asunto-osakeyhtiömuotoista omistusta käytetään lisäksi myös usein rivitaloissa, erillistaloissa ja paritaloissa. (Kassi, 2014, s. 17–18; Vuokraturva Oy, n.d)

Perinteisesti asunto-osakkeeksi käsitetään asunto-osakeyhtiössä oleva osakeomistus, jolla edellä mainitun kaltaisesti saadaan hallinta huoneistoon. Asunto-osakeyhtiöt onkin tavallisin asuinkäyttöön tarkoitettujen osakehuoneistojen muoto. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Tämän lisäksi vastaava omistus voi tulla keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä, jossa yhtiöjärjestyksessä määritetään osakeomistuksella hallittu tila. Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin voidaan tietyin edellytyksin myös soveltaa asunto-osakeyhtiölakia. Tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön, jossa omistetut osakkeet eivät oikeuta tietyn osan, esimerkiksi huoneiston hallintaan ei voida soveltaa asunto-osakeyhtiölakia vaan näissä sovelletaan aina osakeyhtiölakia. (Kassi, 2014, s. 1–3)

Asunto-osakeyhtiön keskinäinen tarkoitus on järjestää osakkeenomistajien asuminen, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoitus on taas laajamääreisempi ja kohdistuu enemmänkin omistamiseen eikä asumiseen. Osakkeenomistaja ei siis omista osaa rakennuksista tai maaperästä vaan edellä mainitun mukaisesti on oikeutettu osakeomistuksen takia hallitsemaan tiettyä osaa tai huoneistoa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009)

Asunto-osakkeessa asumisen kustannuksia maksetaan erilaisien yhtiövastikkeiden, esimerkiksi hoitovastikkeen ja mahdollisen rahoitusvastikkeen myötä. Tyypillisesti hoitovastikkeella katetaan kiinteistön juoksevia kuluja esimerkiksi lämmitys-, jäte- ja siivouskuluja. Näiden lisäksi kerätyistä hoitovastikkeista maksetaan myös isännöitsijän sekä huoltoyhtiön kuluja ja palkkioita. Rahoitusvastike tarkoittaa vastiketta, jolla katetaan taloyhtiön ottamien lainojen hoitomaksuja, jotka on jyvitetty huoneistokohtaiseen

velkaosuuteen. Tämänkaltaiset lainat on tyypillisesti otettu kattamaan joko itse kiinteistön rakentamista, korjausta tai uusimista varten. Huoneistokohtainen velkaosuus on usein maksettavissa osakehuoneiston osalta pois, jolloin rahoitusvastiketta ei tarvitse maksaa. (Pohjola Rakennus, 2020.)

Taloyhtiön omistama kiinteistö missä huoneistot sijaitsevat voi olla joko taloyhtiön itse omistamalla tontilla tai vuokratontilla. Jos taloyhtiö sijaitsee perinteisellä vuokratontilla, tällöin hoitovastikkeeseen sisältyy yleisesti myös tontin vuokraamisesta huoneiston osalle kohdistetut kulut. Kolmantena vaihtoehtona tontin omistuksen puolesta on valinnainen vuokratontti. Tällöin kolmas osapuoli omistaa tontin ja huoneistokohtainen osuus on tontista mahdollista lunastaa huoneiston nimiin. Jos valinnaista vuokratonttia ei ole lunastettu hoitovastikkeeseen ja mahdollisen rahoitusvastikkeen lisäksi maksetaan myös tontinvuokravastiketta. Tontin vuokravastikkeen maksaminen ei vähennä lunastushintaa tulevaisuudessa. (Pohjola Rakennus, 2020.)

Asunto-osakkeen ostamisen osalta merkittävimmät riskit kohdistuvat taloyhtiön taloudelliseen tilaan, sekä tuleviin tiedossa oleviin, mutta myös yllättäviin remonteihin. Edellä mainitut voivat nostaa merkittävästi asumisen kustannuksia. (Top House LKV, 2024)

Huomioon otettavaa kuitenkin on, että vastaavat riskit esimerkiksi remonttien osalta koskevat myös kiinteistön omistajaa, asunto-osakkeen omistajalla riskiä ovat jakamassa muut asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat.

Päätöksen teon osalta taas asunto-osakkeen omistaja ei itsenäisesti luonnollisesti voi tehdä päätöksiä taloyhtiön kiinteistön ylläpidosta tai remonteista. Osakkeenomistaja ei välttämättä saa myöskään tehdä muutoksia hallitsemaansa huoneistoon ilman lupaa. Päätökset edellä mainituista tekee taloyhtiön hallitus. (Retta. n.d.)

3.1.2 Kiinteistöt

Kun omakotitalo ostetaan, eikä kyseessä ole asunto-osakeyhtiömuotoinen omistus, rakennus sijaitsee yleensä kiinteistöllä. Mikäli omakotitalo myydään omalla tontilla, myynnin kohteena on tyypillisesti koko kiinteistö, eli tontti sekä sillä sijaitseva rakennus. Kiinteistö itsessään terminä käsittää kiinteistöön kuuluvan alueen ja osuudet mahdollisiin yhteisiin alueisiin tai etuuksiin. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995).

Joissakin tilanteissa samalla kiinteistöllä saattaa sijaita tai samalle kiinteistölle halutaan rakentaa useampia rakennuksia, joista halutaan myydä vain osa ja jättää osa omaan haltuun tai myydä kolmannelle osapuolelle. Maaperän omistuksen siirtyessä rakennuksen mukana tehdään tällöin määräalan kauppa. Määräala tarkoittaa rajoiltaan määritettyä aluetta, joka luovutuksen yhteydessä lohkotaan alkuperäisestä kantakiinteistöstä. Lohkottu määräala saa lohkomisen yhteydessä oman kiinteistötunnuksensa ja täten jatkossa muodostaa oman kiinteistönsä. (Maanmittauslaitos n.d.)

Kuvassa 1 esitellään esimerkinomaisesti tilanne, jossa alkutilanteessa on yksi kiinteistö, jonka sisällä on 12 rajattua aluetta.

Kuva 1. Linjasivuntien tontit ennen rakentamisen aloittamista (Mäntsälän kunta, 2024)



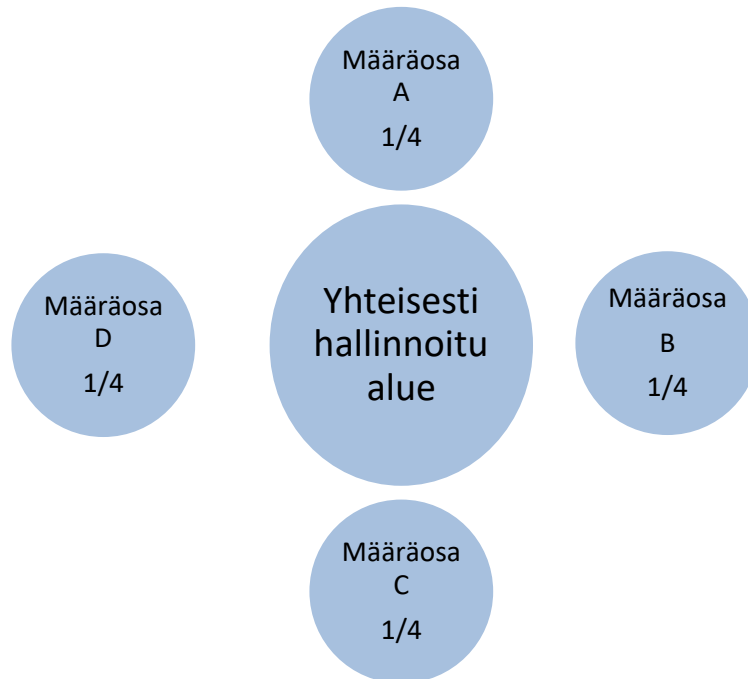
Ostamalla yhden punaisella rajatun alueen ostokohdistuisi määräalan ostamiseen. Ostamalla ja lainhuudattamalla määräalan, lohkomisen käynnistyy ja määräala lohkotaan pois kantakiinteistöstä ja tässä yhteydessä saa oman kiinteistötunnuksensa ja jatkossa on itsenäinen kiinteistö.

Kiinteistö saatetaan myös muodostaa määräosittain hallittavaksi, jolloin puhutaan määräosan kaupasta. Määräosa tarkoittaa kiinteistöön murto-osaa. Määräosista kauppaa

voidaan tehdä yksittäisistä määräosista ja lainhuutoa voidaan hakea yksittäisiin määräosiin. Määräosan omistajat kiinteistöä yhdessä, tyypillisesti hallinnanjakosopimuksella. Hallinnanjakosopimuksessa määritetään mitä osaa kiinteistöstä kukin omistaja hallitsee. (Maanmittauslaitos n.d.)

Kuvassa 2 esitetyn kiinteistön omistaa neljä henkilöä.

Kuva 2. Havainnekuva määräosakiinteistöstä



Jokaisella omistajalla on kaikilla hallinnanjakosopimuksella yhtä suuri osa kiinteistöstä omassa hallinnassaan ja lisäksi kiinteistöllä on alue, joka on yhteisesti hallinnoitu. Jokaisella siis on lainhuuto kirjattuna $\frac{1}{4}$ osaan kiinteistöstä ja hallinnanjakosopimus määrittää mitä aluetta tällä omistuksella saa hallita. Yhteinen alue voisi esimerkiksi olla yhteinen parkkialue.

Kolmas hyvin yleinen omakotitaloasumisen hankkimisen muoto on vuokraoikeuden kauppa. Vuokraoikeudella tarkoitetaan erityistä oikeutta, jonka perusteella kiinteistö tai siihen kuuluva alue rakennuksineen vuokrataan vuokraoikeuden haltijalle tietyn määräajaksi tai toistaiseksi. Vuokratontilla myytävät kohteet siis eivät ole rakennuksineen ja maaperineen ostajan omistuksessa, omistus kohdistuu ainoastaan vuokraoikeuteen. Vuokraoikeus voidaan rekisteröidä olemassa olevaan kiinteistöön tai sen alueeseen. Yleisimpiä tapauksia vuokraoikeuksien osalta on kaupunkien vuokraamille tonteille

rakennetut kohteet. Vuokraoikeus voidaan myös muodostaa ja rekisteröidä esimerkiksi tilanteessa, jossa halutaan myydä talo kiinteistöltä, mutta maaperästä ei haluta luopua. Tontista maksetaan tällöin sovittua vuokraa vuokrasopimuksen ajan. (Maanmittauslaitos n.d; Maakaari 540/1995)

Omakotitaloasumisessa voidaankin nähdä olevan vastakkaiset puolet hyötyihin ja riskeihin, kun asunto-osakkeissa. Jos omakotitalo vaatii remonttia tai siellä käy esimerkiksi vesivahinko, tämä on täysin omistajan vastuulla. Tilanteessa missä kiinteistövero nousee, tämän maksaa kiinteistön omistaja (vrt. asunto-osakkeessa jakautuu osakkeenomistajien välillä). Päätöksenteon puolesta taas kiinteistön omistaja päättää itse, miten ja milloin kiinteistöä ylläpidetään sekä huolletaan, eikä kiinteistön omistaja tarvitse lupaa esimerkiksi muutostöille (pl. rakennusluvan edellyttävät toimet)

3.1.3 Asuntorahoitus

Tilastokeskuksen Velkaantumistilaston 2022 mukaan 1,47 miljoonalla asutokunnasta eli 52 % suomalaisista asutokunnista oli velkaa vuonna 2022 ja näistä veloista 70 % oli asuntovelkaa. Tämän perusteella voidaan nähdä, että asuntorahoitus on varsin merkittävässä roolissa omistusasumiseen liittyen. (SVT, 2022)

Asuntorahoituksella yleisesti tarkoitetaan rahoitusratkaisua, jolla hankitaan asunto-omaisuutta tai säilytetään asunto-omaisuuden omistusoikeus. Tätä kutsutaan asuntoluotoksi. Asuntoluottoa ei voida myöntää muihin käyttötarkoituksiin, kuten esimerkiksi remontin tai auton hankintaan varten. Asunto-omaisuutta itsessään voidaan käyttää muiden lainojen vakuuksina, mutta tällöin kysymyksessä on asuntovakuudellinen kuluttajaluotto. (Kuluttajansuojalaki 38/1978)

Merkittävimmissä roolissa asuntorahoituksessa toimivat luottolaitokset. Luottolaitoslain perusteella luottolaitoksiksi määritellään talletuspankit ja luottoyhteisöt. Eroavaisuus talletuspankilla ja luottoyhteisöllä on se, että talletuspankkiin tehdyt talletukset ovat suojattu talletussuojalla toisin kuin luottoyhteisöön tehdyt asiakkailta hankitut varat, jolloin jälkimmäisiä ei saada kutsua talletuksiksi. Talletuspankit ovatkin ainoat, jotka voivat käyttää nimessään termiä pankki. Luottoyhteisöitä ovat esimerkiksi hypoteekkiyhdistykset, rahoitusyhtiöt ja kiinnitysluottopankit. (Makkonen, 2014, s. 45)

Asuntorahoitusta säädellään laajemmin ja muun muassa asuntorahoituksen luottokelpoisuutta arvioidaan tiukemmin, kuin muita kuluttajaluottoja Kuluttajansuojalain

mukaan. Luotonantajien velvollisuus kaikissa kulutusluotoissa on määrittää hakijan maksukykyä, selvittää aiempaa luottohistoriaa luottotietojen osalta ja tunnistaa riskejä, jotka vaikuttavat hakijan maksukykyyn, esimerkiksi merkittävä korkojen nousu. Asuntoluotoissa edellytetään edellä mainittujen seikkojen arviointia erityisen huolellisesti. Vaikka asuntolainoissa tyypillisesti on vakuutena kattavasti asunto-omaisuutta, asuntoluoton myöntöä ei saa perustaa ajatukseen siihen, että vakuuksien myynnillä luotto olisi katettavissa. (Makkonen, 2014, s.117–120)

Uusimpana asiana luottokelpoisuuden arviointiin on tullut 1.4.2024 käyttöön otettu Verohallinnon ylläpitämä Positiivinen luottotietorekisteri. Positiivisen luottotietorekisterin tarkoituksena on vähentää kotitalouksien ylivelkaantumista. Positiivinen tulorekisteri yhdistää Verohallinnon tulorekisterin tiedot luotonmyöntäjien ilmoittamien yksityishenkilöiden lainojen ja luottojen tietojen kanssa. Luotonmyöntäjien velvollisuus on ollut 1.4.2024 jälkeen myönnettyissä luotoissa käyttää Positiivisen tulorekisterin tietoja luottokelpoisuuden arvioinnin tukena. Järjestelmä on myös varsin avoin, koska luotonhakija pääsee myös itse näkemään Positiivisen luottotietorekisterin kautta luovutetut tiedot ilman erillistä pyyntöä Verohallinnon sivuilta. (Nordea, n.d.)

3.1.4 Vakuudet, asuntolainakatto ja omarahoitusosuus

Vakuudella tarkoitetaan omaisuuserää tai sitoumusta, jonka velallinen antaa velkojalle turvatakseen velan takaisin maksun. Vakuutta siis velkoja voi käyttää saatavansa kattamiseen, jos luottoa ei makseta. Vakuudet käytännössä jaetaan reaalivakuuksiin ja henkilövakuuksiin. Reaalivakuus on omaisuuserä, henkilövakuus taas yksityishenkilön antama takaus, jonka turvin luotonmyöntäjä voi edellyttää lainan maksua takaajalta, jos velallinen ei maksa lainaa sovitusti. Tämän lisäksi on myös olemassa luottotakauksia ja luottovakuuksia, jolloin luotonantajan yhteistyökumppanilta ostetaan takaus, jolloin luotonmyöntäjä perii saatavansa em. yhteistyökumppanilta velallisen jättäessä lainan maksamatta (Makkonen, 2016, s. 207–208)

Asuntoluottojen osalta keskinäisessä roolissa luotonmyönnössä maksukyvyyn lisäksi ovat omarahoitusosuus ja vakuudet. Luottolaitoslain mukaan asuntolainaa saa korkeintaan olla 90 % vakuuksien käyvistä arvoista. Ensiasunnon ostajilla vastaava määrä on 95 %. Finanssivalvonnalla on oikeus muuttaa em. lähtötasoja korkeintaan 10 prosenttiyksiköllä. (Finanssivalvonta, 2024)

Käytännössä siis asuntolainaa ei voi siis saada 100 % asunnon ostohintaa vastaavaa määrää ilman muita vakuuksia. Asuntolainan lainakattoa laskiessa ei huomioida valtiontakausta, henkilötakausta tai vakuutusyhtiön myöntämää täytetakausta. Lainakaton laskentaan voidaan hyväksyä:

- Ensisijainen asuntopantti (ostettava kohde)
- Muut asuntopantit (sijoitusasunnot, vapaa-ajan asunnot tai esim. toimitilaosake)
- Talletusvakuudet tai muut reaalivakuudet (osakkeet, rahastot tai sijoitusvakuutukset)
- Vierasvelkapanttaukset (esim. sukulaisen antama vakuus kiinteistöstä, asunto-osakkeesta tai sukulaisen antama muu reaalivakuus) (Finanssivalvonta, 2024)

Taulukosta 3 nähdään erilaisten ostajien suoran omarahoituksen tarve ostaessa asuntoluotolla asunto-omaisuutta, huomioimatta muita kuluja.

Taulukko 3. Asuntolainakaton mukainen minimiomarahoitusosuus

	100 000 € ASUNNON TAI KIINTEISTÖN OSTO	200 000 € ASUNNON TAI KIINTEISTÖN OSTO
ENSIASUNNON OSTAJAN MINIMIOMARAHOITUSOSUUS	5 000e	10 000e
KODIN VAIHTAJAN MINIMIOMARAHOITUSOSUUS	10 000e	20 000e

Omien säästöjen tarve ei kuitenkaan ilman muita vakuuksia tyypillisesti kuitenkaan rajaudu pelkästään omarahoituksen kattamiseen. Vaikka kuluttajansuojalain mukaan asuntoluottoon voi sisällyttää asunto-omaisuuden hankkimiseen liittyviä kuluja, lainakattoasetuksen vuoksi näiden kulujen sisällyttäminen lainaan ei ole mahdollista edettäessä minimiomarahoitusosuudella. Huomioon otettavia kuluja on esimerkiksi:

- Varainsiirtovero
- Kunto-/kosteuskartoituksen kulut
- Kaupantekemisen kustannukset (kaupankäyntipalkkio pankille ja kaupanvahvistajan palkkio kiinteistökaupassa)
- Lainan toimitusmaksu/järjestelypalkkio

- Dokumenttikulut (Ilman välittäjää tehtävissä kaupoissa esimerkiksi kauppakirjat, huoneistotietotulosteet, lainhuuto- ja rasiustodistukset)
- Vakuuden arviointikustannukset (esim. lisävakuuksien osalta)
- Luottotakauksen kustannukset

Vakuusarvon antaminen asunto-omaisuudelle on luotonmyöntäjäkohtaista. Tyypillisesti Suomessa toimivat asuntoluoton myöntäjät antavat vakuusarvoa 70–75 %. Esimerkiksi S-Pankki ilmoittaa verkkosivuillaan asunto-omaisuuden vakuusarvon olevan 70 prosenttia, Nordea taas 75 %. (Nordea, n.d; S-Pankki, n.d.)

3.1.5 ASP-rahoitus

Tyypillisimmät asuntoluotot ovat perinteiset asuntolainat ja ASP-lainat.

ASP on lyhenne sanasta Asuntosäästöpalkkio. ASP-järjestelmä on perustettu parantamaan mahdollisuuksia nuorten ensimmäisten omistusasunnon hankintaan.

(Asuntosäästöpalkkiolaki 1634/1992)

ASP-rahoituksen merkittävimmät hyödyt tulevat valtion korkotuesta ASP-lainalle ensimmäisen kymmenen lainavuoden ajaksi, maksuttomasta valtiontakauksesta ja alhaisemmasta korosta kuin vastaavassa normaalissa asuntolainassa. Näiden asioiden avulla kannustetaan ensimmäisen asunnon ostamiseen. Tämän lisäksi ASP-säästäjä saa verovapaata 1 % suuruista talletuskorkoa ja sekä pankkikohtaisesti 2–4 % lisäkoron tallettamisen aloitusvuodelta ja viideltä seuraavalta vuodelta. (Valtiokonttori, 2025)

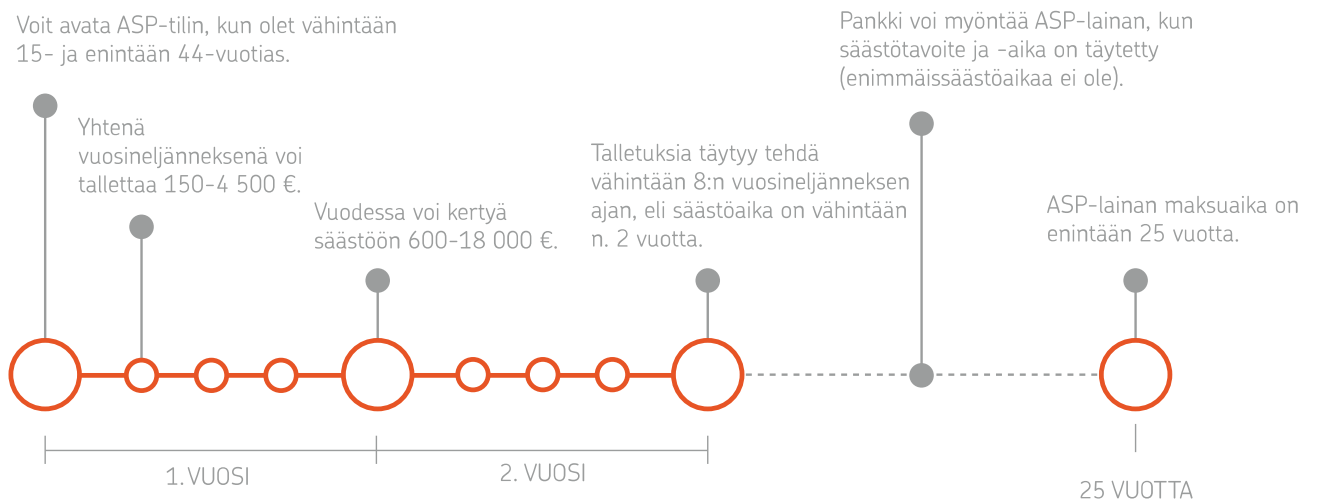
ASP-säästämisen voi aloittaa 15–44-vuotiaana, sellainen henkilö, joka ei ole aiemmin omistanut asuntoa. ASP-säästämistä voi tehdä myös yhdessä puolison tai muun yhteistaluttajan kanssa, jos toinen osapuoli täyttää myös tallettajalle asetetut ehdot. Jo aloitettuun ASP-sopimukseen voidaan myös myöhemmin lisätä yhteisomistaja. Täysi-ikäisten säästäjien talletuksien lähdettä ei ole rajattu, mutta alaikäisen ASP-tallettajan varojen tulee olla omalla työllä ansaittuja. (Valtiokonttori, 2025)

ASP-tilille tulee tehdä hyväksytyjä talletuksia vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä, jotta ASP-tilin ehdot voivat täytyä ja pankki voi myöntää ASP-lainan. Hyväksytyiksi talletuksiksi lasketaan kalenterivuosineljänneksen aikana 150-4500e suuruinen talletus. Poiketen normaalista ensiasunnon ostajan asuntolainasta, jossa 5 % omarahoitus riittää asuntolainakaton puitteissa omarahoitukseksi vakuuksien

riittäessä, ASP-säästöjä tulee olla vähintään 10 % ostettavan kodin hinnasta ASP-lainan saadakseen. (Valtionkonttori, 2025)

Kuvassa 3 havainnollistetaan ASP-säästäjän matka säästämisen aloittamisesta asunnon ostamiseen ja ASP-lainaan saakka.

Kuva 3. ASP-säästäjän polku ensiasunnon ostossa (OP, n.d.)



ASP-lainoissa on myös muita erityisehtoja verrattuna perinteisiin asuntolainoihin. ASP-korkotukilainan enimmäismäärät määräytyvät asunnon sijaintikunnan perusteella.

Taulukossa 4 kuvataan ASP-lainan enimmäismäärät sijaintikunnittain

Taulukko 4. ASP-korkotukilainan enimmäismäärät sijaintikunnittain

ASUNNON SIJAINTIKUNTA	LAINAN ENIMMÄISMÄÄRÄ (€)
HELSINKI	230.000
ESPOO, VANTAA JA KAUNIAINEN	185.000
TAMPERE JA TURKU	160.000
MUUT KUNNAT	140.000

ASP-korkotukilainan ollessa riittämätön kattamaan 90 % asunnon hankintahinnasta enimmäishinnan ylittyessä voi tällöin ASP-säästäjä sopia pankin kanssa lisälainasta, joka on normaalia asuntolainaa. Muita erityisehtoja on se, että laina-aika ei saa ylittää 25 vuotta ja se, että ASP-rahoitettua asuntoa ei saa vuokrata eteenpäin kuin muutamissa poikkeustilanteissa. (Valtiokonttori, 2025)

3.1.6 Asuntolaina

Asuntolainalla tarkoitetaan tavallista luottoa, joka myönnetään asunnon hankintaa, perusrannusta tai rakentamista varten ilman että siihen liittyy erityisiä ehtoja kuten ASP-järjestelmässä. Asuntolainaa voi siis saada niin ensiasunnon ostaja kuin kodin vaihtajakin. Kuluttajansuojalain 38/1978 7a luvun 14 a§:n mukaan asuntolainojen takaisinmaksuaika voi olla enintään 30 vuotta, kuitenkin samainen pykälä antaa luotonmyöntäjien poiketa korkeintaan 10 prosentin osuudella uusien asuntoluottojen kokonaismäärästä säädetystä 30 vuoden maksimilaina-ajasta. Tämän vuoksi perinteisen asuntolainan laina-aika voi olla merkittävästikin pidempi kuin ASP-lainassa. (Kuluttajansuojalaki 38/1978)

Tämän perusteella pystytään myös tulkitsemaan, että myös ASP-säästäjä voi halutessaan ottaa perinteisen asuntolainan esimerkiksi halutessaan pidemmän laina-ajan tai tilanteessa, jossa 10 % vaadittu omarahoitusosuus ei ehdi kertyä kasaan ja kodin ostoon halutaan ryhtyä nopeammin.

Kun verrataan perinteistä asuntolainaa ja ASP-lainaa voidaankin nähdä, että ehdot näiden osalta on enemmän luotonhakijan ja luotonmyöntäjän kesken sovittavissa, koska erityisiä ASP-järjestelmään liittyviä ehtoja ei ole.

Perinteiseen asuntolainaan ei kuitenkaan sisälly vastaavaa mahdollisuutta maksuttomaan valtiontakaukseen, joten voidaankin nähdä, että vakuuksien osalta joudutaan turvautumaan suurempaan omarahoitusosuuteen tai lisävakuuksiin (vierasvelkapantit tai ostettavat). Halutessa suojautua korkojen nousun aiheuttamalta vaikutukselta lainanhoitomenojen suuruuteen valtion korkotuen puuttuessa turvautuminen tulee tehdä luotonmyöntäjän tarjoamalla korkosuojausratkaisulla tai vaihtoehtoisesti muilla ratkaisuilla kuten esimerkiksi kiinteällä korolla tai omalla säästämällä. (Valtionkonttori, 2025; Nordea, n.d.)

4 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmäksi opinnäytetyöhön valikoitui määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimus. Tutkimustavaksi valikoitu kyselytutkimus, jotta vastaukset eivät olisi tulisi pelkästään lähipiiristä. Lähtökohdat ensiasunnon ostamiseen ja esimerkiksi ajatukset rahankäyttöön liittyen voisi olla hyvin samankaltaisia ja tämä voisi vaikuttaa selvästi tuloksiin.

Kyselytutkimuksen tarkoituksena on selvittää lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Oleellista kvantitatiiviselle tutkimukselle on riittävän suuri määrä otoksia. Kvantitatiivisen tutkimuksella tyypillisesti saadaan kartoitettua myös tämänhetkinen tilanne. Tulokset kvantitatiivisessa tutkimuksessa havainnollistetaan numeeristen suureiden ja myös taulukoiden ja kuvien avulla. (Heikkilä, 2014. s.15)

Kyselytutkimuksen osalta on erilaisia vaihtoehtoja tutkimuksen toteuttamiseksi. Ominaisuuksia vertaillen Internetissä tehtävän kyselyn hyväksi puoliksi voidaan nähdä se, että erillisiä haastattelijoita ei tarvita, vastausten saannin nopeus on tyypillisesti nopea, arkaluontoiset kysymykset ovat kysyttävissä ja vastaukset voivat olla anonyymejä. Heikkoina puolina taasen on, että avoimiin kysymyksiin vastaaminen on helppo jättää vastaamatta, vastausten tarkkuus voi olla kyseenalainen ja kysymykset voidaan ymmärtää helposti väärin. (Heikkilä, 2014 s.17)

Kohderyhmä kyselytutkimukselle rajattiin kohdistumaan Verohallinnon varainsiirtoverovapauden aikaisien kriteerien täyttävään väestönosaan eli 18–39-vuotiaille ensiasunnon ostajan kriteerit täyttävälle henkilöille.

Rajausta ei lähdetty kohdentamaan jo ensiasunnon ostaneisiin vaan myös ensiasunnon ostoja harkitsevat tai tavoittelevat kuuluvat kyselyn kohderyhmään. Tämän tavoitteena on saada vastauksia myös tilanteessa, jossa mahdollisesti varainsiirtoverovapauden poisto on viivästyttänyt ostoaikeita. Myöskään maantieteellistä rajausta ei kyselyssä ollut.

Ennen kyselylomakkeen toteuttamista opinnäytetyöhön oli tehty jo teoreettinen viitekehys ja määritetty keskeiset käsitteet, jonka avulla kyselylomakkeeseen on muodostettu sopivat kysymykset tutkimuskysymyksiensä selvittämiseksi. Tämä on oleellista, koska näiden avulla lähdetään muodostamaan mittareita tutkimuskysymyksiensä selvittämiseksi. (Vilka, 2025, luku 4)

Opinnäytetyön tutkimukset kerättiin Webropol-työkalun avulla tehdyllä kyselylomakkeella, jota jaettiin julkisesti eri sosiaalisen median kanavissa (Facebook, LinkedIn ja Instagram).

Kyselyä on myös jaettu suoraan omassa lähipiirissä pikaviestimien kautta, johon kohdistuu paljon kohderyhmään kuuluvia 18–39-vuotiaita ympäri Suomen.

Kyselylomakkeessa oli kolme eri polkua, johon vastaajat ohjattiin kartoittavien kysymyksiensä perusteella. Vastaajilta kysyttiin kartoittavien kysymyksiensä (liite 1, 2 ja 3.) jälkeen vastaavatko ensiasunnon ostoja harkitsevan tai suunnittelevan näkökulmasta. Ensiasunnon ostoja harkitsevat ja suunnittelevat ohjattiin vastaamaan kysymyksiin, jotka oli muotoiltu sanamuodoin sopivammiksi ensimmäistä asuntoa ostavien näkökulmasta. (liite 1.) Jos tässä vaiheessa vastaaja ilmoitti vastaavansa jo ensiasunnon hankkineen näkökulmasta, ohjattiin vastaaja vastaamaan joko varainsiirtoverovapautettuna ostaneiden lomakkeelle (liite 2.) tai varainsiirtoveron ostosta tehneiden lomakkeelle (liite 3.)

Kyselylomakkeessa tiedusteltiin myös tarkemmin asuntorahoituksen edellytyksistä, jotta voidaan mahdollisesti havaita vastauksesta yhteneväisyyksiä esimerkiksi varainsiirtoveron rahoittamiseen, mikä teknisesti on mahdollista esimerkiksi lisävakuuden avulla.

Kysymyksiensä muotoilu mahdollistaa vastauksiensa yhdistämisen kokonaisuudessaan, mutta eri kysymykset on luotu tekemään vastaamisesta helpompaa.

Kyselylomake kokonaisuudessaan sisälsi 12 kysymystä, jos vastauspolku oli ensiasunnon ostoja harkitsevien polku ja 13 kysymystä ja jos vastauspolku oli ensiasunnon jo ostaneiden.

Täysin yhtenevät kysymykset kaikille vastaajille olivat kysymykset 1–6 (liite 1, 2 ja 3), jossa kysyttiin vastaajien taustatietoja mahdollisesti tehtävän vastauksien demografisten luokittelun tekemiseksi. Vastaus kysymykseen 6 (liite 1, 2 ja 3) määritti jo aiemmin mainitun vastauspolun.

5 Tutkimuksen tulokset

Kyselylomake oli avoinna vastauksille 23.04.2025 – 03.05.2025 välisen ajan. Vastauksia kyselyyn tuli 49 kappaletta. Seuraavana esiteltävät tulokset käsittelevät keskeisimpiä tuloksia kyselytutkimuksesta. Osa kyselytutkimuksen vastauksista on taulukoitu, jotta eri vastauspolkujen vastaukset on saatu esitettyä samalla kertaa kuitenkin vastauksia yhdistämättä.

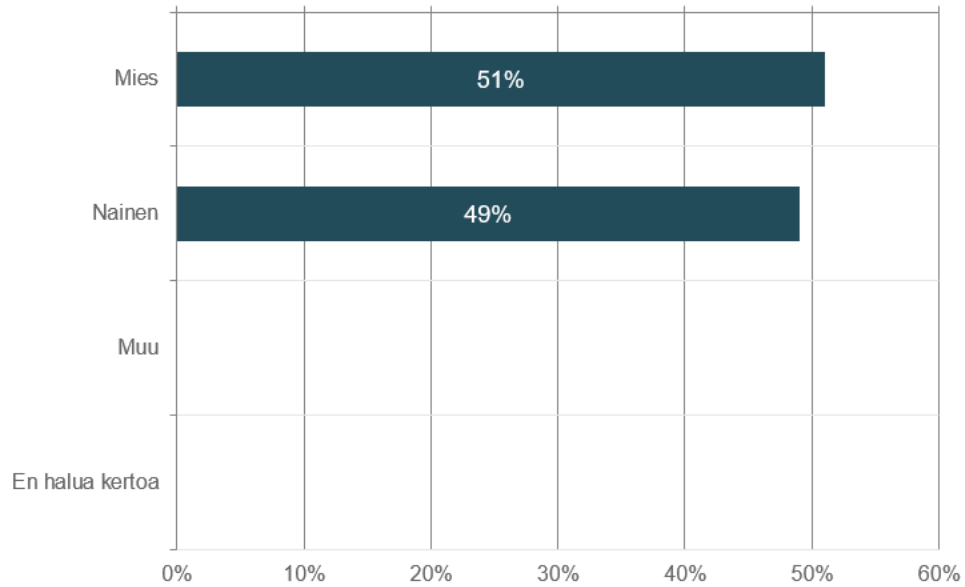
Aineiston avoimissa vastauksissa esiintyi joitakin yksittäisiä vastauksia, jotka on jätetty esittämättä ja analyysin ulkopuolelle. Näissä vastauksissa ei ollut sisällöltään riittävän relevantti tutkimuskysymyksen kannalta tai osoitti, ettei vastaaja ollut selvästikään kiinnittänyt huomiota vastattavaan kysymykseen riittävän tarkasti.

Kuvassa 4 esitetään kyselyyn vastanneiden sukupuolijakauma kaikille yhteiseltä osuudelta kyselylomakkeelta. Vastauksia tuli hyvin tasaisesti miesten ja naisten kesken. Kukaan vastanneista ei ilmoittanut sukupuoleksi muuta tai ilmoittanut halusta jättää vastaamatta.

Kuva 4. Kyselytutkimukseen vastanneiden sukupuolijakauma

Sukupuoli

Vastaajien määrä: 49

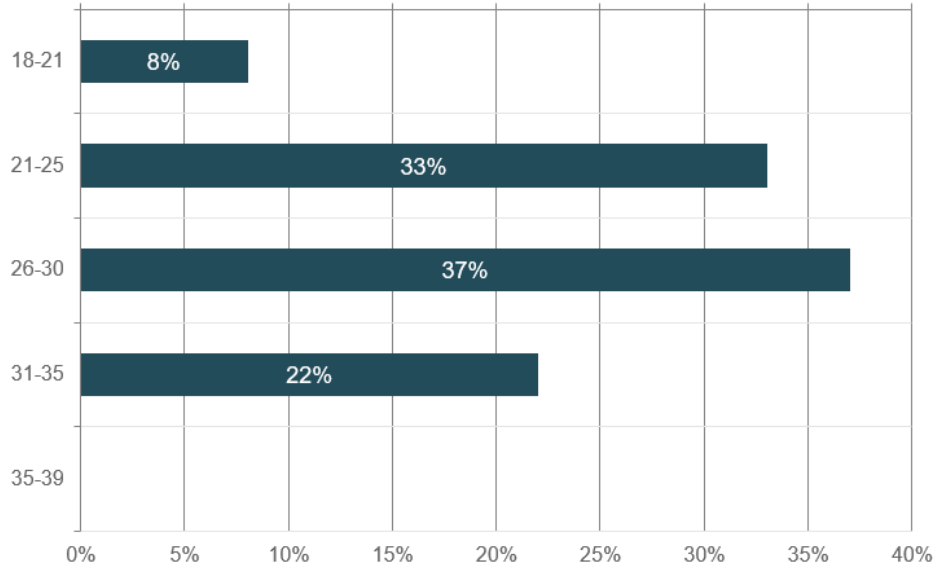


Kysymyksessä 2. kysyttiin ikää ensiasunnon ostohetkellä tai nykyistä ikää, jos ensiasunto on toistaiseksi harkinnassa tai suunnitteilla. Vastausvaihtoehdoissa ei ollut tarpeen avata avointa kysymystä, koska ikähaarukat ovat ensiasunnon ostajan määritelmän sisältä kaikki. Vastaukset esitetään kuvassa 5.

Kuva 5. Kyselytutkimukseen vastanneiden ikäjakauma

Ikäsi ensiasunnon osto hetkellä (jos olet vasta ostimassa tai harkitset ostamista voit vastata nykyisen ikäsi)

Vastaajien määrä: 49



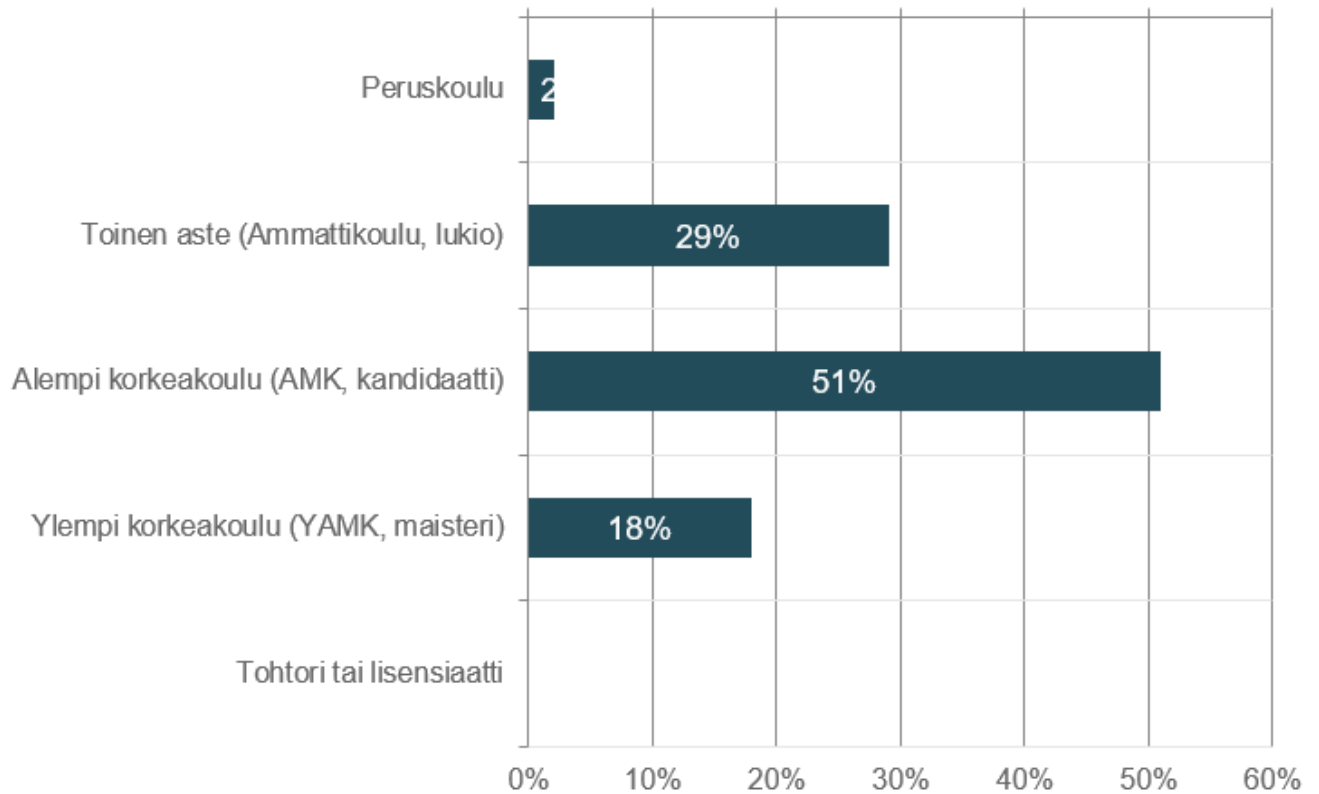
Kyselytutkimuksen kolmannessa kysymyksessä selvitettiin vastaajien sosioekonomista asemaa. Vastausvaihtoehdoissa kaikki pl. yksi vastaajista ilmoitti olevansa työelämässä. Avoimeen kysymykseen vastannutkin kuitenkin oli avoimen vastauksen perusteella työelämässä, mutta tämän lisäksi opiskelija. Tämän perusteella voidaan tulkita kaikkien vastaajien olevan työelämässä.

Neljännessä kysymyksessä selvitettiin tarkemmin vastaajien koulutustasoa. Vastauksia tuli hajautuneesti pelkän peruskoulun, toisen asteen, alemman ja ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneiden osalta. Kuvassa 6. esitetään jakauma koulutustason väliltä.

Kuva 6. Kyselytutkimukseen vastanneiden koulutustasojakauma

Koulutustaso

Vastaajien määrä: 49

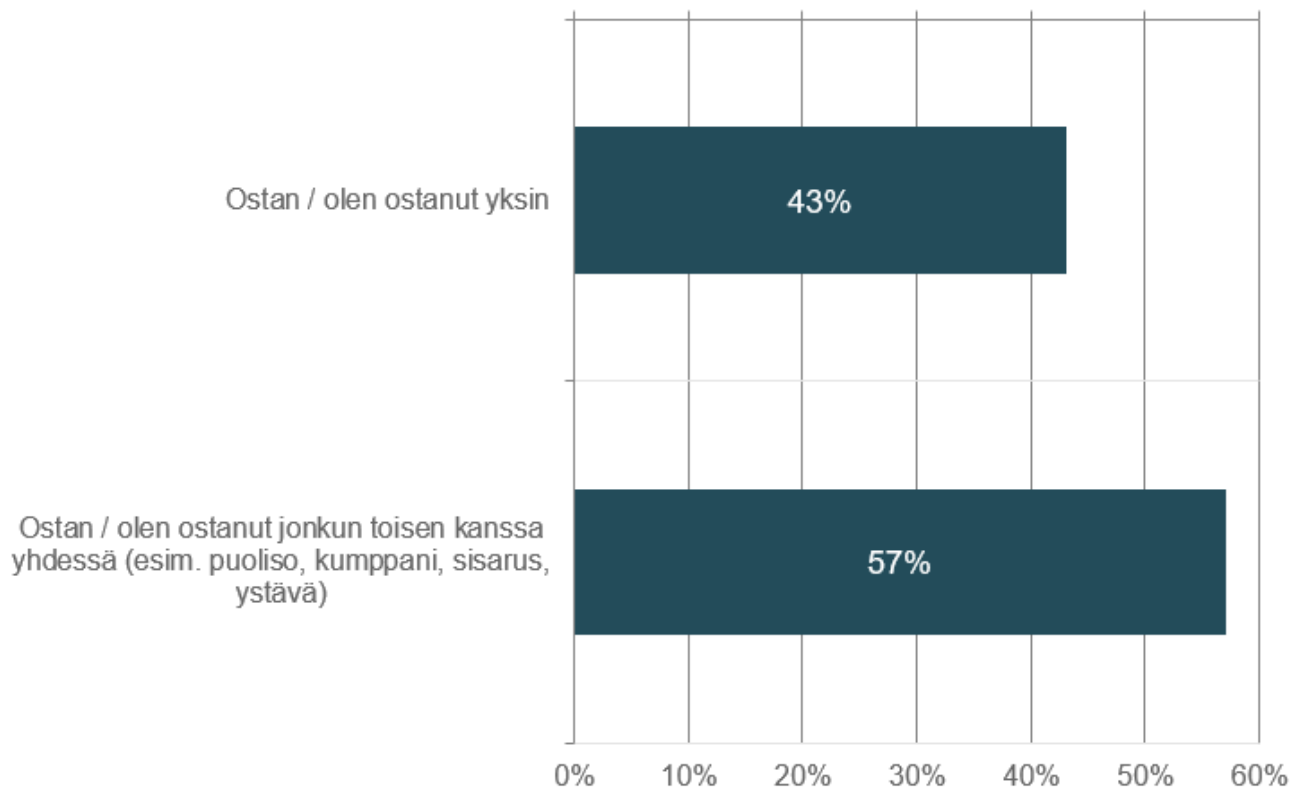


Viidennessä kysymyksessä kysyttiin kaikkien vastauspolkujen vastaajilta, onko ensiasunto ostettu tai onko ensiasunto tarkoitus ostaa yksin vai yhdessä toisen henkilön kanssa. Vastauksia kysymyksiin saatiin 43 % osalta yksin ensiasunnon ostaneilta tai ostavilta ja 57 % osalta ensiasunnon yhdessä toisen henkilön kanssa ostaneilta. Jakauma kuvassa 7.

Kuva 7. Ensiasunnon yksin tai yhdessä ostaneiden jakauma

Ensiasunnon osto

Vastaajien määrä: 49

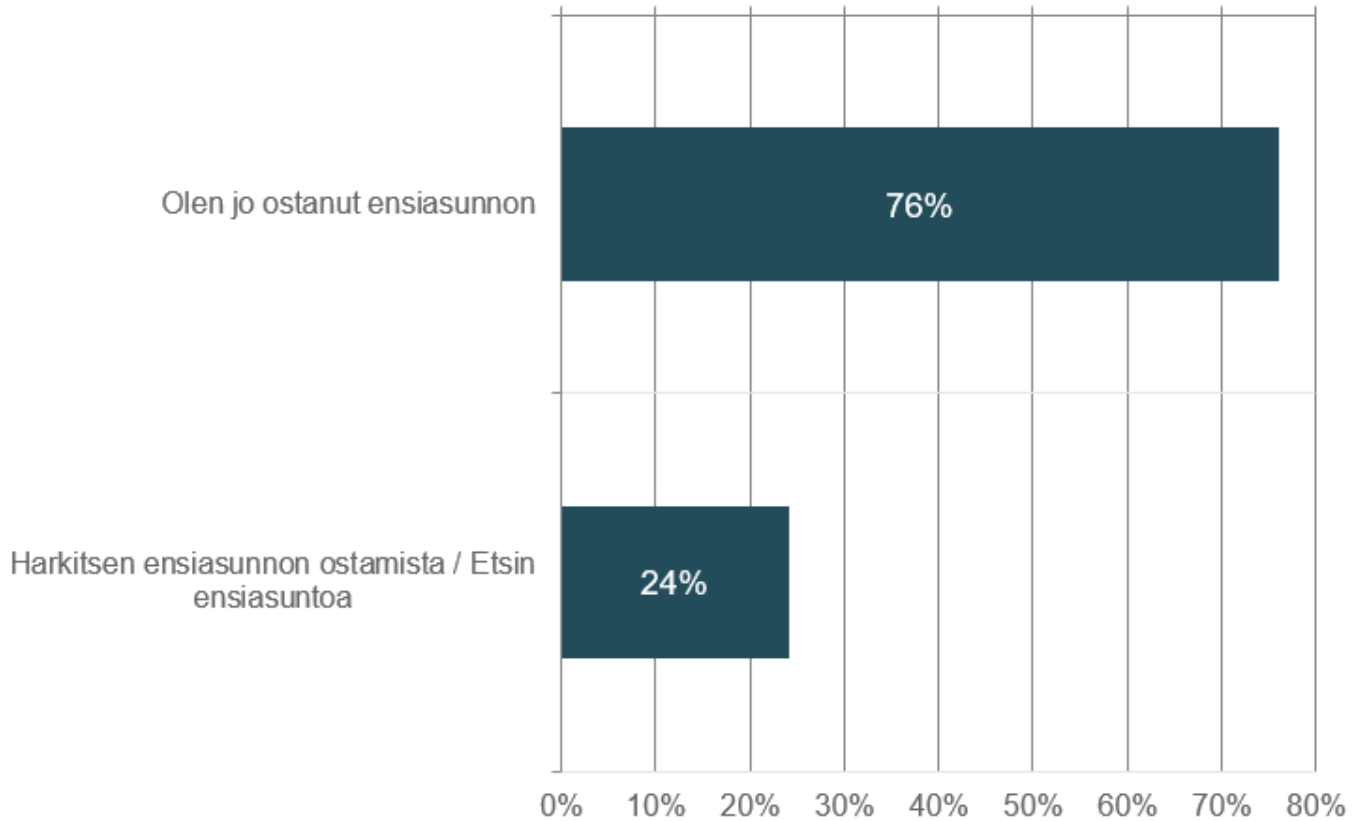


Viimeisessä kaikille vastaajille yhteisessä kysymyksessä kartoitettiin vastausnäkökulmaa. 37 vastaajaa kokonaisuudessaan 49 vastaajasta oli jo ensiasunnon ostaneita. Ensiasunnon ostoa harkitsevilta ja ensiasuntoa etsiviltä vastauksia saatiin 12 kappaletta. Kuvassa 8 prosentuaalinen jakauma vastaajien kesken.

Kuva 8. Ensiasunnon ostaneiden ja ostajien jakauma

Tilanne

Vastaajien määrä: 49



Ensiasunnon jo ostaneista merkittävä osa (27 kpl) vastanneista oli ostanut ensiasunnon varainsiirtoverovapauden aikana. 10kpl vastanneista oli ostanut ensiasunnon oston varainsiirtoverovelvollisena. Kyselyyn saatiin vastauksia niin asunto-osakkeen kuin kiinteistön ostaneiden ja ostoa harkitsevien osalta. Lievästi enemmän vastaajista oli kuitenkin kiinteistön oston tehneitä tai sen kannalla. Taulukossa 5 esitetään jakaumaa kaikkien vastauspolkujen vastaajien osalta.

Taulukko 5. Jakauma asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen välillä

	Ostanut ensiasunnon varainsiirtoverovapauden aikana	Ostanut ensiasunnon varainsiirtoverovelvollisena	Harkitsee/Suunnittelee ensiasunnon ostoa	Yhteensä
Asunto-osake	11	5	4	20
Kiinteistö	16	5	5	26
Ei vielä tiedossa	0	0	3	3
Yhteensä	27	10	12	49

Jokaisessa vastauspolussa tiedusteltiin ensiasunnon oston rahoitusta ja merkityksellistä oli havaita, että jokainen kyselyyn vastanneista ilmoitti ostaneensa ensiasunnon asuntolainalla tai asuntolainan ja omarahoituksen yhdistelmällä. Myös ensiasunnon ostoa harkitsevien osalta jokainen ilmoitti neuvotelleensa jo pankin kanssa asuntolainasta ja ne, jotka eivät vielä olleet neuvotelleet epäilivät, että ensiasunnon ostoa tulee tapahtumaan asuntolainaa hyödyntäen.

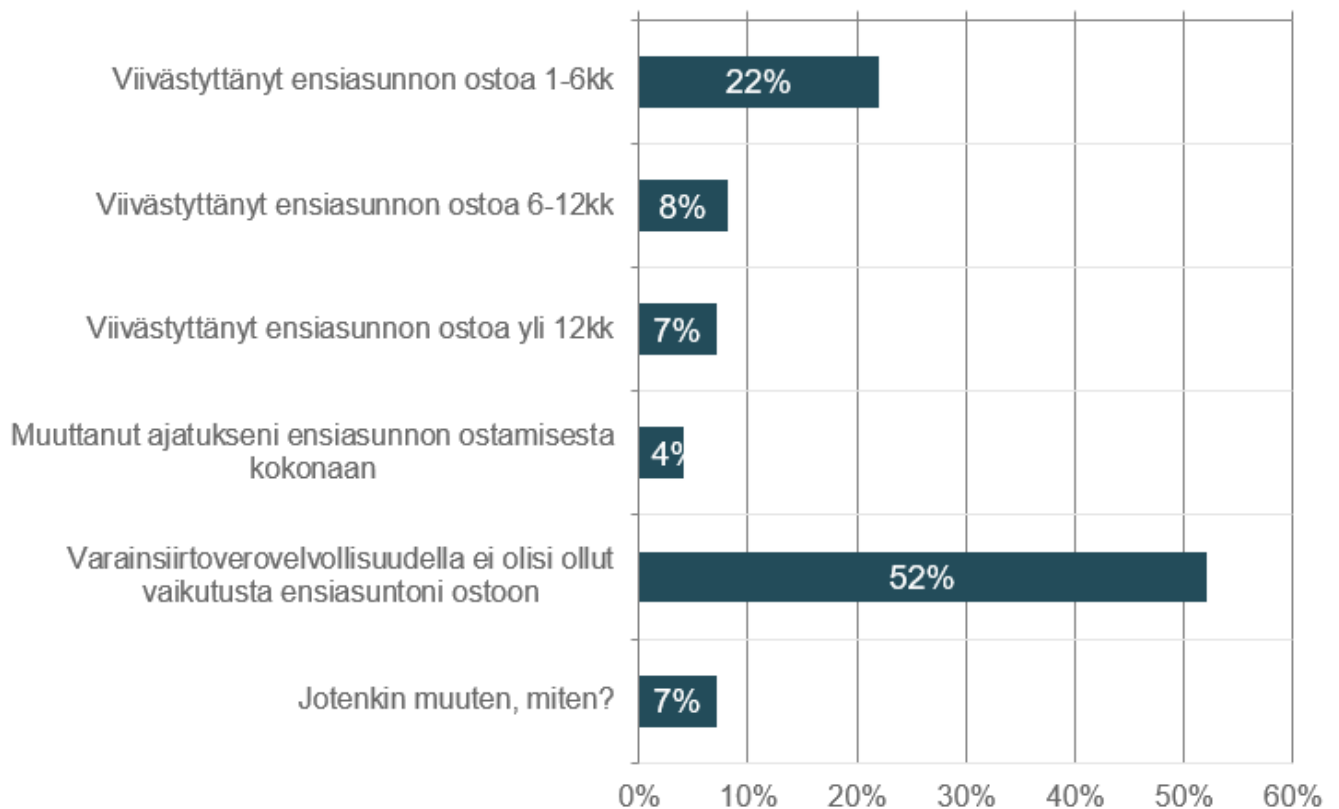
Kyselyssä vastaajilta tiedusteltiin myös asuntolainan edellytyksiä esimerkiksi lisävakuuksien ja omarahoitussuuden osalta. Näitä vastauksia ei erikseen esitellä yksityiskohtaisesti, koska vastaukset näihin kysymyksiin on tarkoitettu muodostamaan mahdollisuus havaita selkeät yhteydet varsinaisen tutkimuskysymysten ja erilaisten elämäntilanteiden välille.

52 % niistä vastaajista, jotka olivat ostaneet ensiasunnon varainsiirtoverovapauden aikana koki, ettei varainsiirtoverovelvollisuudella olisi ollut vaikutusta ensiasunnon ostamiseen. Loput 48 % vastaajista kokivat, että vaikutuksia varainsiirtoverovelvollisuudella olisi ollut. Kuvassa 9 esitetään tarkemmin vastausten jakauma ja vaikutukset. Avoimessa vastauksessa tähän kysymykseen oli myös vastattu, että varainsiirtoverovelvollisuus olisi pienentänyt budjettia asunnon ostoon.

Kuva 9. Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset jo ensiasunnon ostaneen näkökulmasta

Varainsiirtoverovelvollisuus arvioni mukaan olisi vaikuttanut ensiasunnon ostoon

Vastaajien määrä: 27

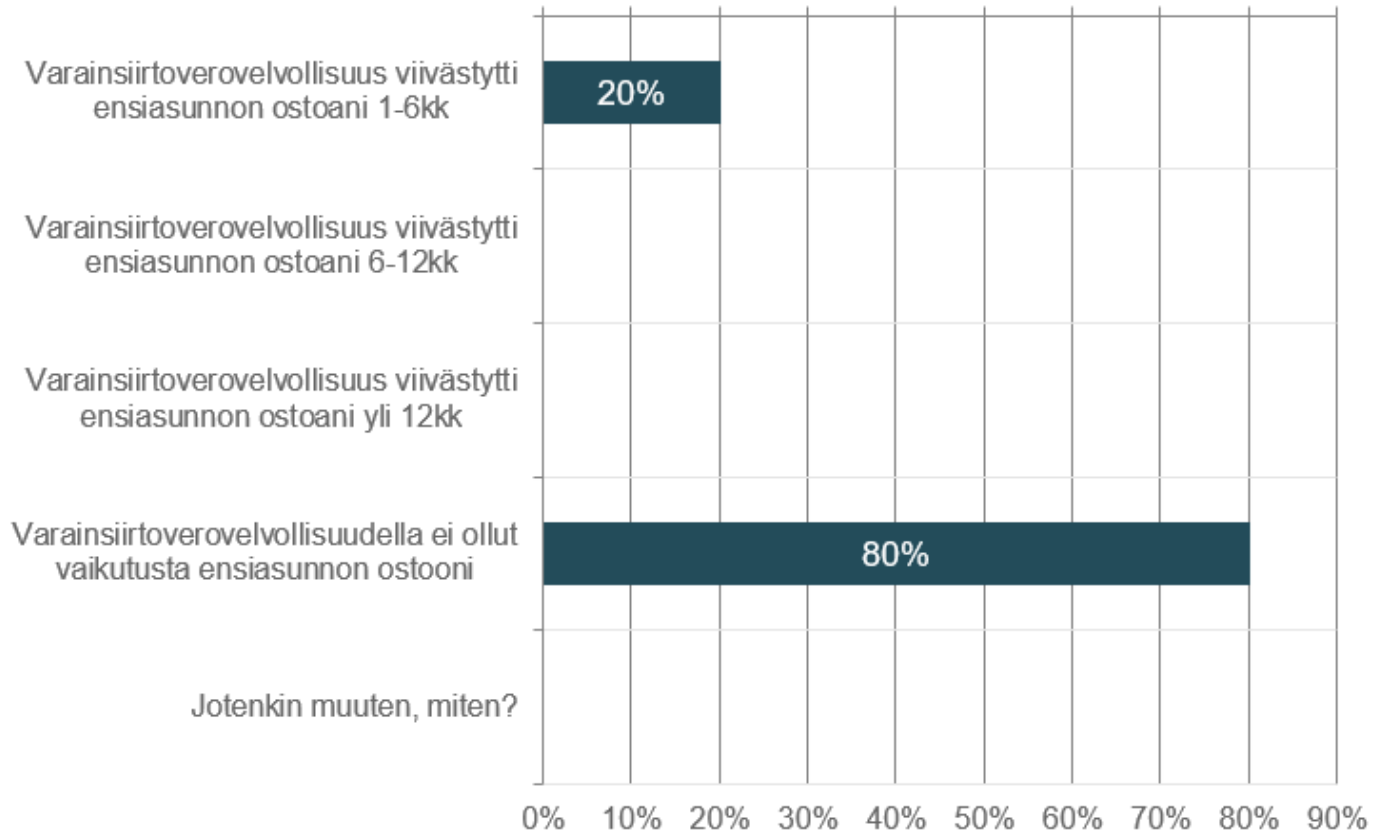


Varainsiirtoverovelvollisina ensiasunnon ostaneet kokivat varainsiirtoverovapautettuja useammassa tapauksessa, ettei varainsiirtoverovelvollisuudella ollut vaikutusta ensiasunnon ostoon. Kaksi kymmenestä vastaajasta ilmoitti, että varainsiirtoverovelvollisuus oli viivästyttänyt ensiasunnon ostoa 1-6kk ajan, loput vastaajista ilmoittivat, ettei varainsiirtoverovelvollisuus vaikuttanut ensiasunnon ostoon millään tavoin.

Kuva 10. Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset varainsiirtoverovelvollisina ensiasunnon ostaneiden näkökulmasta

Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset ensiasuntoni ostoon

Vastaajien määrä: 10

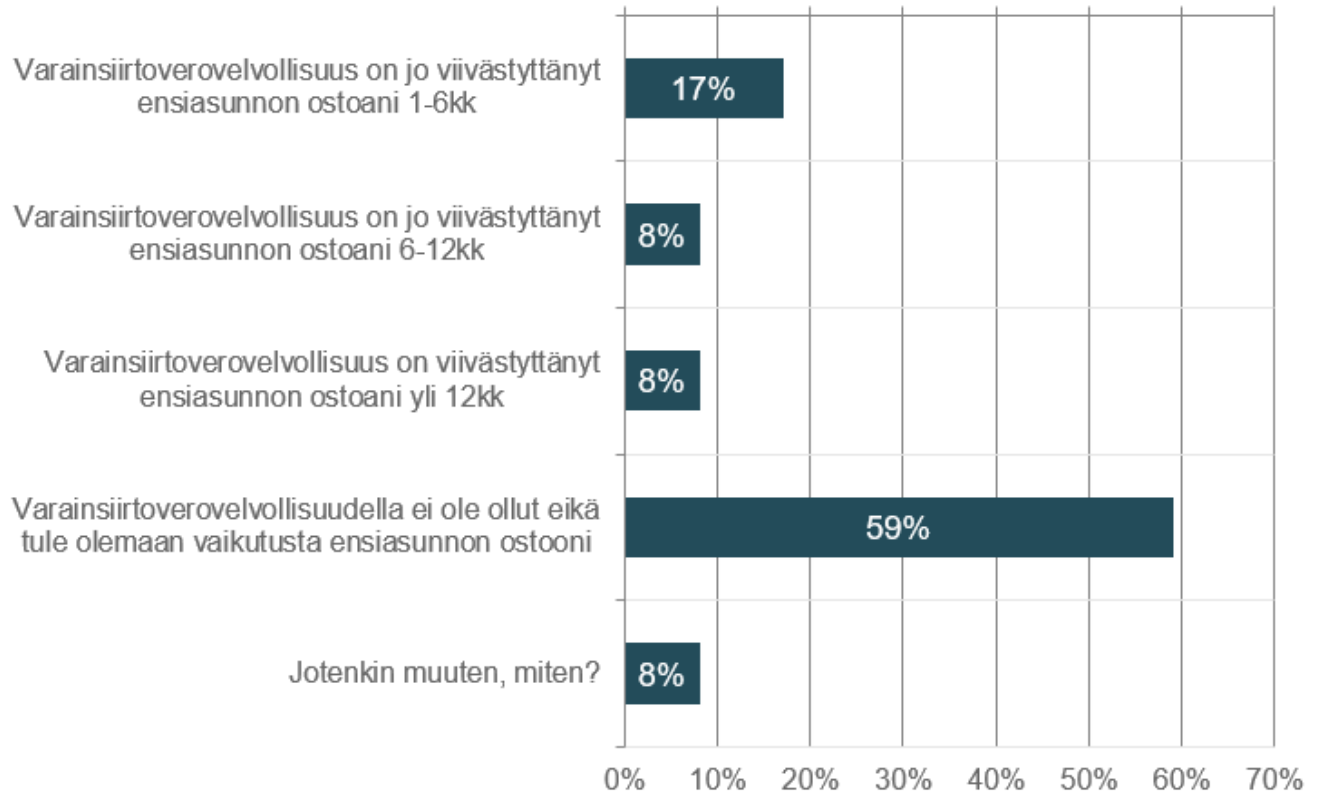


Ensiasunnon ostoa harkitsevista ja suunnittelevista vastaajista 59 % kokee, ettei varainsiirtoverovelvollisuudella ole ollut minkäänlaisia vaikutuksia ensiasunnon ostoon, eikä usko vaikutuksia myöskään tulevan. 33 % vastaajista koki, että varainsiirtoverovelvollisuus on nyt jo viivästyttänyt ensiasunnon ostoa. Vastauksista 8 % eli yksi vastaajista vastasi, että vaikutuksia on ollut, mutta ei osannut kommentoida tätä avoimessa vastauksessa tarkemmin. Kuvassa 10 vastauksien jakauma.

Kuva 11. Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset ensiasunnon ostoa harkitsevien näkökulmasta

Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset ensiasuntoni ostoon

Vastaajien määrä: 12



Kaikkien vastauspolkujen osalta tiedusteltiin varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutuksia omaan taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon oston jälkeen. Ainoastaan 9/49 vastaajasta ilmoitti, ettei varainsiirtoverovapauden poistumisella olisi ollut tai tule olemaan vaikutuksia omaan taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon oston jälkeen. Taulukossa 6 käsitellään jokaisen vastauspolun vastauksia edellä mainittuun kysymykseen.

Taulukko 6. Varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutukset taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon oston jälkeen

	Ensiasunnon varainsiirtoverovapa utettuina ostanee	Ensiasunnon varainsiirtoverovel vollisina ostanee	Ensiasunnon ostoa harkitsevat/suunni ttelevat	Yhtee nsä
Heikensi / heikentää taloudellista tilannetta yleisesti	9	5	5	19
Vei/Vie osan puskurisäästöistäni	15	6	8	29
Vei/Vie kaiken puskurisäästöistäni	2	3	1	6
Ylimääräinen vastuu, esimerkiksi laina sukulaiselta	5	1	1	7
Varainsiirtoverovelv ollisuus ei vaikuta tai ei olisi vaikuttanut taloudelliseen tilanteeseeni millään tavoin	6	2	1	9
Jotenkin muuten, miten?	1	1	1	3

Avoimia vastauksia varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutuksiin omaan taloudelliseen tilanteeseen tuli useampi.

Kaikissa vastauspoluissa viimeisenä oli mahdollisuus vastata avoimeen kenttään mahdollisia muita vaikutuksia ensiasunnon ostoon tai taloudelliseen tilanteeseen liittyen. Relevantteja avoimia vastauksia tuli kuusi kappaletta. Avoimet vastaukset esiteltynä suorina lainauksina:

”Joutunut ottamaan luottoa ja asunnon remontointi ja turvallisuuden takaus on jouduttu tekemään haluttua hitaammin”

” Itselleni asialla ei olisi ollut ratkaisevaa merkitystä, uskon kuitenkin että joillekin se on este ostaa oma asunto ja kasvavien omarahoitusvaatimuksien lisäksi.”

” Se on jo kärsitty, luultavasti ensiasunnon ostajalla olisi selkeämpi näkymä tulevaisuuteen ja osaisi suunnitella pidemmälle elämää jos toisesta ihmisestä riippuva taloudellinen riippuvuus (vuokralla olo) mahdollistettaisiin olemaan pankin kanssa tehtyyn riippuvuuteen (asuntolaina). Vuokralla olo tulisi olla väliaikainen ratkaisu ja asunnon hankkiminen ja näin kaupunkiin/kuntaan ja yhteisöön vahvempi kuulumuus tulisi nähdä hyvänä yhteiselle Suomelle.”

” Todennäköisesti olisimme ostaneet pankilta isomman takauksen, jos varainsiirtovero olisi pitänyt maksaa. Tämä olisi vaikuttanut suurentuneisiin lainakuluihin ja pidempään laina-aikaan. Tämä olisi heikentänyt taloudellista tilannetta pidemmällä aikavälillä, koska tuo raha ei olisi ollut käytössä muuhun elämiseen, mikä voisi olla sitten jonkun palveluntarjoajan myynnistä pois, kun meillä ei olisi ollut niin paljon laittaa rahaa muuhun elämiseen.”

” Vsv-vapaus oli mukava kannustin ensiasunnon ostoon, vaikka ei ollut ratkaisevassa asemassa oston suhteen. Monella ensiasunnon ostajalla taloudellinen tilanne opintojen jälkeen voi olla tiukka, joten koen vsv-vapauden hyvänä kannustimena asunnon ostoon, vuokralla olemiseen nähden.”

” Yritimme saada ensiasuntoa ostettua ennen vapauden poistumista. Varainsiirtovero ei vaikeuttanut taloudellista tilannetta, sillä se oli prosentuaalisesti pieni ja maksajia oli kaksi.”

” Varainsiirtoveron voisi poistaa kokonaan”

Tässä luvussa ei esitelty erikseen jokaista kysymystä, johon kyselyssä vastattiin. Kaikki kysymykset ovat esitetty liitteissä. (liite 1, 2 ja 3).

6 Johtopäätökset

Työn tavoitteena oli selvittää kyselytutkimuksen avulla vastaukset tutkimuskysymyksiin. Kyselyn perusteella voidaan todeta, että varainsiirtoverovapauden poistuminen on konkreettisesti viivästyttänyt joidenkin ensiasunnon ostajien ostopäätöstä. 4/12 ensiasunnon ostoa suunnittelevasta vastaajasta on kokenut varainsiirtoverovelvollisuuden viivästyttäneen ensiasunnon ostoa. Samalla kuitenkin suurempi osa ensiasunnon ostajista ei kokenut verovelvollisuudella olevan vaikutusta ostopäätökseen.

Varainsiirtoverovapauden aikana ensiasunnon ostaneet arvioivat vaikutuksia hyvin samankaltaisesti ensiasuntoa etsivien kanssa. 52 % (14/27) vastaajista arvioi, että vaikka varainsiirtovero olisi koskettanut omaa ostoa, sillä ei olisi ollut ostamiseen vaikutusta. Niistä vastaajista, jotka ostivat ensiasuntonsa varainsiirtoverovelvollisina, 80 % ei kokenut verolla olevan vaikutusta, ja 20 % koki, että se viivästytti ostopäätöstä 1–6 kuukautta.

Yhteenvetona voidaan todeta, että vaikka suurin osa ei kokenut varainsiirtoverolla olevan vaikutusta, osa koki sen viivyttäneen ostoa. Tämä on asuntomarkkinoiden kannalta merkittävä havainto, koska ensiasunnon ostajat Brotheruksen johdannossa kuvaillun kertoman mukaan ovat ”öljy” asuntomarkkinoiden rattaissa ja avaamassa asuntokauppaketjuja.

Tulokset eivät osoittaneet merkittäviä eroja vastaajien taustatekijöiden, kuten iän, sukupuolen tai koulutustason perusteella. Myöskään vastaajien asuntolainainaisuuksia tai vaatimuksia suodattamalla ei havaittu merkittäviä eroja.

Merkittävä havainto kuitenkin saatiin varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutuksista omaan taloudelliseen tilanteeseen. Ainoastaan n. 18% vastaajasta oli sitä mieltä, että varainsiirtoverovelvollisuudella ei ole tai ei olisi ollut vaikutusta omaan taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon ostamisen jälkeen.

Oman taloudellisen tilanteen heikkeneminen voidaan tässä nähdä myös merkittävänä tekijänä asuntomarkkinoiden osalta. Tämän vaikutus voi näkyä ostopäätöksessä, koska ensiasunnon ostajia tällä hetkellä huolettaa oman taloudellinen pärjääminen ja yleiset

taloustilanteeseen liittyvät huolet. Ensiasunnon ostajat kokevat myös omistusasumisen 9 % vähemmän taloudellisesti kannattavaksi kuin kolme vuotta sitten. (Danske Bank, 2025)

Johtopäätöksenä voidaan myös todeta, että kannustimena varainsiirtoverovapaus on ollut selvässä roolissa ensiasunnon ostajilla kannustamassa ensiasunnon oston. Tätä ei kuitenkaan voida nähdä yksinään ratkaisevana tekijänä. Verraten kyselytutkimuksen vastauksia Danske Bankin tekemään Ensiasunnon ostajat 2024 kyselytutkimukseen voidaan kuitenkin nähdä, että varainsiirtoverovapauden poistuminen voi olla omiaan hidastamaan asuntomarkkinaa, jos oma taloudellinen tilanne koetaan liian ahtaana lisääntyneen kustannuksen myötä.

Lisäjohtopäätöksenä kyselyn vastauksista voidaan todeta, että asuntolaina on varsin tärkeässä roolissa ensiasunnon ostajien osalta. Jokaisen vastaajan rahoitusmuotona ensiasunnon ostossa oli toiminut asuntolaina. Tämän osalta politiikka ja säätely voi toimia merkittävässä roolissa tulevaisuudessa esimerkiksi asuntolainakattoa tai laina-aikoja säädeltäessä.

Jatkotutkimusehdotuksena koen, että varainsiirtovapauden poistumisen vaikutuksia voi tutkia tarkemmalla tasolla kohdistamalla tutkimusta kasvukeskuksiin tai sitten muuhun Suomeen. Jatkotutkimuksella voidaan saada tuloksia ilmi kuinka oleellisessa roolissa varainsiirtoveroon liittyvät kannustimet ovat esimerkiksi kasvukeskuksissa tai vastapainoisesti muuttotappiokunnissa. Tutkimusta myös voisi jatkaa tutkimukseen, jossa tutkittaisiin tarkemmin, miten varainsiirtovapauden poistuminen on vaikuttanut asuntokauppaketjujen purkautumiseen.

6.1 Tutkimuksen luotettavuus

Määrällisen tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida validiteetilla ja reliabiliteetilla. Validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä ja sitä, kuinka tutkimusmenetelmä on kykenevä mittaamaan tutkimuskysymystä. Reliabiliteetilla tarkoitetaan mitattujen tuloksien tarkkuutta, käytännössä tarkoittaen samalta vastaajalta saatavaa täsmälleen samanlaista vastausta huolimatta tutkivasta tahosta. Validiteetti ja reliabiliteetti yhdessä muodostavat kokonaisluotettavuuden. (Vilka, 2025, luku 7)

Kyselytutkimus vastasi tutkimuskysymyksiin, joten tutkimuksen voidaan katsoa onnistuneen. Tehty kyselytutkimus myös edellyttää vastaajan käyttämään

vastausvaihtoehtoja, joka mahdollistaa motivoituneelle vastaajalle toistuvien vastauksien vastaamisen ja vähentää satunnaisuutta.

7 Pohdinta

Opinnäytetyön aiheen pohdinnassa tuntui luontevalta tarkastella aiheen työelämälähtöisyyttä oman työn näkökulmasta. Oma työni asuntorahoittamisen parissa alkoi muutama kuukausi ennen kuin Valtiovarainministeriö ilmoitti varainsiirtoverovapauden poistumisesta ensiasunnon ostajien osalta. Ilmoituksen jälkeen tapahtui selkeä muutos omassa työssä ja suuri osa työpanoksestani keskittyikin juuri ensiasunnon ostajien rahoittamiseen loppuvuoden 2023 ajan.

Veronmaksajain keskusliiton tammikuussa 2025 tekemän julkaisun mukaan koronapandemian aikana ja jälkeen vuosina 2021–2023 palkansaajan ostovoima on heikentynyt enemmän kuin minään muuna vastaavana ajanjaksona 2000-luvulla. Tämän myötä yleinen elinkustannusten nousu verrattuna palkkatuloihin on ollut huomattavaa. Varainsiirtoverovapauden poistuminen monissa tilanteissa edellyttää kuitenkin varainsiirtoveron verran enemmän kerättäviä säästöjä ennen ensiasunnon ostoa, joten koin mielenkiintoiseksi tutkia tarkemmin, miten varainsiirtoverolain muutokset ovat vaikuttaneet ensiasunnon ostajien tilanteeseen.

Opinnäytetyöskentely oli mielekästä etenkin sen työelämälähtöisyyden ja ajankohtaisuuden vuoksi. Tutkimuskysymykset olivat selkeät ja aihe oli helppo rajata kohdistumaan. Aiheen lopullisen valinnan tein maaliskuussa 2025 ja siitä lähtien työtä on viety jatkuvasti eteenpäin työn valmistumiseen saakka. Väliseminaariin osallistuessa huhtikuussa 2025 teoreettinen viitekehys oli kokonaisuudessaan valmis ja kyselytutkimus oli osaltaan valmis julkaistavaksi.

Opinnäytetyön teoreettisen viitekehysten osalta osittain haastavuutta aiheutti muutokseen liittyvien sopivien lähteiden löytäminen, koska tapahtunut muutos on varsin tuore. Pääkäsitteiden osalta kuitenkin lähteet olivat varsin helposti saatavilla myös kirjallisessa muodossa.

Tutkimusmenetelmän osalta valinta päättyi varsin nopeasti kyselytutkimukseksi. Kyselytutkimuksen osalta koen, että kyselytutkimukseen valikoitui oikeat kysymykset, mutta tutkimustuloksien analysoinnin helpottamiseksi vastauspolkuja olisi voinut olla vähemmän.

49 vastaajaa antaa suuntaa antavan kuvan varainsiirtoverovapauden poistumisen vaikutuksista ja tämän osalta koen vastaajamäärän riittäväksi, mutta suuremmalla otannalla tuloksia voitaisiin analysoida tarkemmin ja tilastoa voitaisiin yleistää laajemmin väestöön nähden. (Vilka, 2025, luku 4)

Vastausmäärän kasvattamiseksi jakelu olisi saanut olla vielä laajempi. Esimerkiksi asumiseen sekä asumismuotoihin keskittyneet ryhmät ja yhteisöt olisi voinut ollut potentiaalinen jakelukanava, josta vastaajia olisi voitu saada vielä lisää. Myös pidempi vastausaika olisi voinut lisätä vastaajamäärä, mutta työn luonteen vuoksi opinnäytetyöhön käytettävät resurssit ja aika on rajallinen, joten tämä olisi edellyttänyt kyselytutkimuksen saattamisen valmiiksi jo teoreettista viitekehystä rakentaessa.

Opinnäytetyön tuloksia voidaan hyödyntää etenkin jatkotutkimusta pohtiessa, mutta myös mahdollisesti asuntorahoittajien, lainsäätäjien tai ensiasunnon ostajien toimesta, jos otanta koetaan riittäväksi käyttötarkoitukseen nähden. Opinnäytetyön tekeminen opetti tutkimusprosessin hallintaa ja teoreettisen viitekehysten rakentamisen taitoja tutkimuskysymyksiä ympärille. Päivätyön ohella toteutettuna opinnäytetyö opetti myös projektinhallinnassa oleellisia taitoja, muun muassa priorisointia ja aikatauluttamista. Koen opinnäytetyöprosessin olleen kokonaisuutena onnistunut ja siitä saadut tiedot ja taidot ovat hyödynnettävissä myös tulevaisuudessa.

Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2009/1599>

Asuntosäästöpalkkiolaki 1634/1992. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1992/1634>

Danske Bank. 27.3.2024. Ensiasunnon ostajat 2024: Omistusasumista ei pidetä enää taloudellisesti niin järkevänä kuin ennen. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/70126555/ensiasunnon-ostajat-2024-omistusasumista-ei-pideta-ena-taloudellisesti-niin-jarkevana-kuin-ennen?lang=fi&publisherId=65472256>

Finanssivalvonta. 7.11.2024. Asuntolainat ja lainakatto.

<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>

Finanssivalvonta. 9.10.2023. Enimmäisluototussuhteen laskenta – kysymyksiä ja vastauksia.

https://www.finanssivalvonta.fi/saantely/maarays-ja-ohjekokoelma/menettelytavat/03_2015/q_a/

HE 7/2025. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi. [viitattu 04.05.2025]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/2025/7>

Heikkilä, T. (2014). *Tilastollinen tutkimus*. Edita Publishing Oy

Järvisalo, J & Kempas, K. (13.11.2019). Ensiasunnon ostajien määrä romahti, vaikka asp-tileillä makaa ennätysmäärä rahaa: luvassa voi olla ketjureaktio asuntomarkkinoilla. *Kauppalehti*.

<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/ensiasunnon-ostajien-maara-romahti-vaikka-asp-tileilla-makaa-ennatysmaara-rahaa-luvassa-voi-olla-ketjureaktio-asuntomarkkinoilla/969c510b-2b48-424e-8055-235667cd0e37>

Kasso, M. (2014). *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen*. Talentum

Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1995/554>

Kiinteistöväliytösalan keskusliitto. 25.1.2024. Vuoden 2023 asuntomarkkinakatsaus: haastava vuosi asuntokaupalle – loppuvuodesta käänne parempaan.

<https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/vuoden-2023-asuntomarkkinakatsaus-haastava-vuosi-asuntokaupalle-loppuvuodesta-kaanne-parempaan/>

Kuluttajansuojalaki 38/1978. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1978/38>

Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta 1185/2023.

<https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2023/1185>

Maakaari 540/1995. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1995/540>

Maanmittauslaitos, (n.d.). Kiinteistörekisteriote.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-5>

Maanmittauslaitos, (n.d.). Muodosta uusi kiinteistö lohkomalla.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-tai-muu-omistajanvaihdos/muodosta-uusi-kiinteisto-lohkomalla>

- Maanmittauslaitos, (n.d.). Osakehuoneiston ostajan muistilista.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asuntokauppa/ostajan-muistilista>
- Maanmittauslaitos – Kiinteistöväihdännän palvelu. Sanasto.
https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/vocabulary?locale=fi
- Makkonen, A. (2016). *Asunto- ja kuluttajarahoitus*. Alma Talent Oy
- Mäntsälän kunta. (2024). Linjatiensivun tontit ennen rakentamisen alkamista. [kuva].
<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/vapaat-tontit/tontin-lohkominen/>
- Määttä, K.& Torkkel, T. (2022). *Varainsiirtoverolain perusteet*. Kauppakamari.
- Nordea. (n.d.). Asuntokauppa sähköisesti tai pankkitapaamisessa.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/sinun-elamasi/koti/asunnon-osto/asuntokauppa.html>
- Nordea. (n.d.). Asuntolainan vakuudet.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html>
- Nordea. (n.d.) Kiinteistökauppa sähköisesti tai pankkitapaamisessa.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/sinun-elamasi/koti/asunnon-osto/kiinteistokauppa.html>
- Nordea. (n.d.). Korkosuojaus.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkosuojaukset.html>
- Nordea. (n.d.) Mikä on positiivinen luottotietorekisteri?.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/positiivinen-luottotietorekisteri.html>
- Nordea. (n.d.) Omarahoitusosuus ja asuntolainakatto.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>
- OP. (n.d.). ASP-tili infografiikka [kuva]. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/paivittaiset/tilit/asp-tili>
- Pohjola Rakennus Oy Suomi. (23.04.2020). Asuntokaupan termit – Mitä vastike tarkoittaa?
<https://www.pohjolarakennus.fi/artikkeli/asuntokaupan-termit-mita-vastike-tarkoittaa/>
- Retta. (n.d.). Opas: Taloyhtiön uuden hallituksen jäsenen tietopaketti <https://retta.fi/opas/hallituksen-jasenen-tietopaketti/>
- S-Pankki. (n.d.) Lainasanakirja – Asuntolainan vakuus. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat/lainasanakirja/asuntolainan-vakuus/>
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Velkaantumistilasto [verkojulkaisu]. Viiteajankohta: 2022. Helsinki: Tilastokeskus [Viitattu: 9.4.2025]. Saantitapa: <https://stat.fi/julkaisu/clqp5ih1t4x680bursayix8kn>
- Top House LKV. (24.12.2024). Asunto-osakkeen ostaminen – hyödyt ja riskit
<https://www.tophouse.fi/asunto-osakkeen-ostaminen-hyodyt-ja-riskit/>
- Valtiokonttori. (24.3.2025). ASP-säästäminen ja ASP-laina. <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina>

- Valtiokonttori. (6.2.2025). Asuntolainan valtioneuvoston päätös. <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asuntolainan-valtioneuvoston-paatos/>
- Valtiovarainministeriö. (12.10.2023). Varainsiirtoveroa lasketaan, ensiasunnon verovapaus poistuu. <https://vm.fi/web/vm/-/varainsiirtovero>
- Varainsiirtoverolaki 931/1996. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1996/931>
- Verohallinto. (17.12.2024). Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/asuntoosakkeen-ostaja/>
- Verohallinto. (05.04.2024). Syventävä vero-ohje – Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79875/ensiasunnon-varainsiirtoverovapaus4/>
- Verohallinto. (01.01.2025). Jos varainsiirtoveroilmoitus tai maksu myöhästyy. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/ilmoitus-ja-maksuohjeet/jos-varainsiirtoveroilmoitus-tai-maksu-myohastyy/>
- Verohallinto. (17.12.2024). Kiinteistön ostaja – muista varainsiirtovero ja lainhuuto tai kirjaaminen. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/kiinteiston-ostaja/>
- Verohallinto. (13.03.2025). Varainsiirtovero. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/>
- Verohallinto. (18.1.2023). Varainsiirtoveron ilmoitus- ja maksuohjeet <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/ilmoitus-ja-maksuohjeet/>
- Verohallinto. (18.12.2024). Varainsiirtovero vaihtokaupan, osituksen ja perinnönjaon yhteydessä. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/vaihto-ositus-ja-perinnonjako/>
- Veronmaksajain keskusliitto. (n.d.). Kulutusverot Suomessa. <https://www.veronmaksajat.fi/tutkimus-ja-tilastot/kulutusverot>
- Veronmaksajain keskusliitto. (9.1.2025). Palkansaajan ostovoima vahvistuu vuonna 2025, vaikka palkkaverotus kiristyy keski- ja hyväpalkkaisilla. <https://www.veronmaksajat.fi/tutkimus-ja-tilastot/selvitykset/2025/palkansaajan-ostovoimakatsaus-2025/>
- Veronmaksajain keskusliitto. (2.1.2024). Varainsiirtovero. <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/asuminen-ja-auto/asunnon-osto/varainsiirtovero/>
- Vilka, H. (2025). *Tutki ja kehitä*. Santalahti-kustannus
- Vuokraturva Oy. (n.d.). Asuntokauppasanasto. <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asuntokauppasanasto>

Liite 1. Kyselylomake, ensiasunnon ostoa harkitsevien tai suunnittelevien vastauspolku

Hei!

Tämä kysely on osa liiketalouden korkeakoulututkinnon opinnäytetyötä Hämeen Ammattikorkeakoulussa.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten ensiasunnon ostajat (jo ostaneet tai ostoa harkitsevat) kokevat 1.1.2024 tulleen lakimuutoksen aiheuttamat vaikutukset oman ensiasunnon ostamiseen.

Kysely on tarkoitettu 18–39 vuotiaille, ensiasunnon ostaneille tai ensiasunnon ostoa harkitseville.

Ennen lakimuutosta tiettyjen edellytysten täytyessä ensiasunnon ostajat olivat vapautettuja varainsiirtoveron maksamisesta ensiasuntoa ostaessa, lakimuutoksen jälkeen tehtyjen luovutusten osalta myös ensiasunnon ostajat ovat varainsiirtoverovelvollisia.

Vastauksia kerätään 02.05.2025 saakka. Kysymyksiä kyselyssä on korkeintaan 13 ja vastaamiseen kuluu aikaa noin 5 minuuttia.

Kiitokset etukäteen vastaamisesta

Keväisin terveisin,

Tony Seulanto

1. Sukupuoli

- Mies
- Nainen
- Muu
- En halua kertoa

2. Ikäsi ensiasunnon ostohetkellä (jos olet vasta ostamassa tai harkitset ostamista voit vastata nykyisen ikäsi)

- 18–21
- 21–25

- 26–30
- 31–35
- 35–39

3. Sosioekonominen asema

- Työelämässä
- Työtön
- Opiskelija
- Yrittäjä tai elinkeinonharjoittaja
- Muu, mikä? _____

4. Koulutustaso

- Peruskoulu
- Toinen aste (Ammattikoulu, lukio)
- Alempi korkeakoulu (AMK, kandidaatti)
- Ylempi korkeakoulu (YAMK, maisteri)
- Tohtori tai lisensiaatti

5. Ensiasunnon osto

- Ostan / olen ostanut yksin
- Ostan /olen ostanut jonkun toisen kanssa yhdessä (esim. puoliso, kumppani, sisarus, ystävä)

6. Tilanne

- Olen jo ostanut ensiasunnon
- Harkitsen ensiasunnon ostamista / Etsin ensiasuntoa

Tämä sivu tulee esiin, jos ilmoitit harkitsevasi ensiasunnon ostoa tai etsit parhaillaan ensiasuntoa

Varainsiirtoverokannat 1.1.2024 lakimuutoksen jälkeen ovat:

- 1,5 % Asunto-osakkeista
- 3 % Kiinteistöistä (Omakotitalot)

Yleisen käytännön mukaisesti varainsiirtovero tulee maksaa kaupanteon yhteydessä, jos hankinta tehdään asuntolainaa hyväksi käyttäen. Omalla rahalla ostaessa varainsiirtovero tulee maksaa verottajan antamien määräaikojen mukaisesti (vero.fi/varainsiirtovero)

Esimerkkitaulukko varainsiirtoverosta 1.1.2024 jälkeen:

Hankinta	Varainsiirtoveron määrä
----------	-------------------------

100.000e arvoinen asunto-osake	1.500e
100.000e arvoinen kiinteistö	3.000e
200.000e arvoinen asunto-osake	3.000e
200.000e arvoinen kiinteistö	6.000e
300.000e arvoinen asunto-osake	6.000e
300.000e arvoinen kiinteistö	9.000e

18. Harkitsen ensiasunnon ostoa

- Asunto-osakemuotoisena
- Kiinteistömuotoisena
- En ole vielä päättänyt

19. Ostan ensiasuntoni

- Omalla rahalla
- Minulla on lainalupaus/lainatarjous asuntolainaan (omarahoitus + asuntolaina)
- Minulla on lainalupaus/lainatarjous asuntolainaan (100 % rahoitus ilman omaa rahaa)
- Todennäköisesti asuntolainalle, mutta en ole vielä neuvotellut asuntolainasta ja/tai omarahoitusosuudesta pankin kanssa
- Jotenkin muuten, miten? _____

20. Asuntolainalupausta / Asuntolainatarjousta varten tarvitsin (valitse kaikki sopivat)

- Lisävakuuden (esimerkiksi vanhempien panttaus omasta kodista, sijoitusasunnosta, kesämökistä tai tilipanttaus tms.)
- Henkilötakaajan
- Ostan lisävakuuden pankilta /käytän valtioneuvostoa (maksuton tai maksullinen)
- Omarahoitusosuuden
- En mitään edellä mainituista

21. Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset ensiasuntoni ostoon

- Varainsiirtoverovelvollisuus on jo viivästyttänyt ensiasunnon ostoaani 1-6kk
- Varainsiirtoverovelvollisuus on jo viivästyttänyt ensiasunnon ostoaani 6-12kk
- Varainsiirtoverovelvollisuus on viivästyttänyt ensiasunnon ostoaani yli 12kk
- Varainsiirtoverovelvollisuudella ei ole ollut eikä tule olemaan vaikutusta ensiasunnon ostooni
- Jotenkin muuten, miten?

**22. Varainsiirtovelvollisuus vaikuttaa taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon oston jälkeen
(voit valita useita)**

- Heikensi taloudellista tilannettani yleisesti
- Vei osan puskurisäästöistäni
- Vei kaiken puskurisäästöistäni
- Ylimääräinen vastuu, esimerkiksi laina sukulaiselta
- Varainsiirtovelvollisuus ei tule vaikuttamaan taloudelliseen tilanteeseen ensiasunnon oston jälkeen
- Jotenkin muuten, miten?

Liite 2. Kyselylomake, ensiasunnon varainsiirtoverovelvollisina ostaneiden vastauspolku

Hei!

Tämä kysely on osa liiketalouden korkeakoulututkinnon opinnäytetyötä Hämeen Ammattikorkeakoulussa.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten ensiasunnon ostajat (jo ostaneet tai ostoa harkitsevat) kokevat 1.1.2024 tulleen lakimuutoksen aiheuttamat vaikutukset oman ensiasunnon ostamiseen.

Kysely on tarkoitettu 18–39 vuotiaille, ensiasunnon ostaneille tai ensiasunnon ostoa harkitseville.

Ennen lakimuutosta tiettyjen edellytyksien täytyessä ensiasunnon ostajat olivat vapautettuja varainsiirtoveron maksamisesta ensiasuntoa ostaessa, lakimuutoksen jälkeen tehtyjen luovutusten osalta myös ensiasunnon ostajat ovat varainsiirtoverovelvollisia.

Vastauksia kerätään 02.05.2025 saakka. Kysymyksiä kyselyssä on korkeintaan 13 ja vastaamiseen kuluu aikaa noin 5 minuuttia.

Kiitokset etukäteen vastaamisesta

Keväisin terveisin,

Tony Seulanto

1. Sukupuoli

- Mies
- Nainen
- Muu
- En halua kertoa

2. Ikäsi ensiasunnon ostohetkellä (jos olet vasta ostamassa tai harkitset ostamista voit vastata nykyisen ikäsi)

- 18–21
- 21–25

- 26–30
- 31–35
- 35–39

3. Sosioekonominen asema

- Työelämässä
- Työtön
- Opiskelija
- Yrittäjä tai elinkeinonharjoittaja
- Muu, mikä? _____

4. Koulutustaso

- Peruskoulu
- Toinen aste (Ammattikoulu, lukio)
- Alempi korkeakoulu (AMK, kandidaatti)
- Ylempi korkeakoulu (YAMK, maisteri)
- Tohtori tai lisensiaatti

5. Ensiasunnon osto

- Ostan / olen ostanut yksin
- Ostan /olen ostanut jonkun toisen kanssa yhdessä (esim. puoliso, kumppani, sisarus, ystävä)

6. Tilanne

- Olen jo ostanut ensiasunnon
- Harkitsen ensiasunnon ostamista / Etsin ensiasuntoa

13. Ensiasuntoni oli

- Asunto-osake
- Kiinteistö

14. Ostin ensiasuntoni

- Omalla rahalla
- Asuntolainalla (omarahoitus + asuntolaina)
- Asuntolainalla (100 % rahoitus ilman omaa rahaa)

15. Asuntolainaa varten tarvitsin (valitse kaikki sopivat)

- Lisävakuuden (esimerkiksi vanhempien panttaus omasta kodista, sijoitusasunnosta, kesämökistä tai tilipanttaus tms.)

- Henkilötakaajan
- Ostin lisävakuuden pankilta / käytin valtiontakausta (maksuton tai maksullinen)
- Omarahoitusosuuden
- En mitään edellä mainituista

16. Varainsiirtoverovelvollisuuden vaikutukset ensiasuntoni ostoon

- Varainsiirtoverovelvollisuus viivästytti ensiasunnon ostoaani 1-6kk
- Varainsiirtoverovelvollisuus viivästytti ensiasunnon ostoaani 6-12kk
- Varainsiirtoverovelvollisuus viivästytti ensiasunnon ostoaani yli 12kk
- Varainsiirtoverovelvollisuudella ei ollut vaikutusta ensiasunnon ostooni
- Jotenkin muuten, miten?

17. Varainsiirtoverovelvollisuus vaikutti taloudelliseen tilanteeseeni ensiasunnon oston jälkeen (voit valita useita)

- Heikensi taloudellista tilannettani yleisesti
- Vei osan puskurisäästöistäni
- Vei kaiken puskurisäästöistä
- Ylimääräinen vastuu, esimerkiksi laina sukulaiselta
- Varainsiirtoveron maksaminen ei vaikuttanut taloudelliseen tilanteeseeni ensiasunnon oston jälkeen
- Jotenkin muuten, miten?

Liite 3. Kyselylomake, ensiasunnon varainsiirtoverovapautettuna ostaneiden vastauspolku

Hei!

Tämä kysely on osa liiketalouden korkeakoulututkinnon opinnäytetyötä Hämeen Ammattikorkeakoulussa.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten ensiasunnon ostajat (jo ostaneet tai ostoa harkitsevat) kokevat 1.1.2024 tulleen lakimuutoksen aiheuttamat vaikutukset oman ensiasunnon ostamiseen.

Kysely on tarkoitettu 18–39 vuotiaille, ensiasunnon ostaneille tai ensiasunnon ostoa harkitseville.

Ennen lakimuutosta tiettyjen edellytyksien täytyessä ensiasunnon ostajat olivat vapautettuja varainsiirtoveron maksamisesta ensiasuntoa ostaessa, lakimuutoksen jälkeen tehtyjen luovutusten osalta myös ensiasunnon ostajat ovat varainsiirtoverovelvollisia.

Vastauksia kerätään 02.05.2025 saakka. Kysymyksiä kyselyssä on korkeintaan 13 ja vastaamiseen kuluu aikaa noin 5 minuuttia.

Kiitokset etukäteen vastaamisesta

Keväisin terveisin,

Tony Seulanto

1. Sukupuoli

- Mies
- Nainen
- Muu
- En halua kertoa

2. Ikäsi ensiasunnon ostohetkellä (jos olet vasta ostamassa tai harkitset ostamista voit vastata nykyisen ikäsi)

- 18–21
- 21–25

- 26–30
- 31–35
- 35–39

3. Sosioekonominen asema

- Työelämässä
- Työtön
- Opiskelija
- Yrittäjä tai elinkeinonharjoittaja
- Muu, mikä? _____

4. Koulutustaso

- Peruskoulu
- Toinen aste (Ammattikoulu, lukio)
- Alempi korkeakoulu (AMK, kandidaatti)
- Ylempi korkeakoulu (YAMK, maisteri)
- Tohtori tai lisensiaatti

5. Ensiasunnon osto

- Ostan / olen ostanut yksin
- Ostan /olen ostanut jonkun toisen kanssa yhdessä (esim. puoliso, kumppani, sisarus, ystävä)

6. Tilanne

- Olen jo ostanut ensiasunnon
- Harkitsen ensiasunnon ostamista / Etsin ensiasuntoa

Tämän sivun kysymykset tulevat esiin, jos vastasit ostaneesi ensiasunnon ennen varainsiirtoverovelvollisuutta

- Varainsiirtoverokannat 1.1.2024 lakimuutoksen jälkeen ovat:
1,5 % Asunto-osakkeista
3 % Kiinteistöistä

Yleisen käytännön mukaisesti varainsiirtovero tulee maksaa kaupanteon yhteydessä, jos hankinta tehdään asuntolainaa hyväksi käyttäen. Omalla rahalla ostaessa varainsiirtovero tulee maksaa verottajan antamien määräaikojen mukaisesti (vero.fi/varainsiirtovero)

Esimerkkitaulukko varainsiirtoverosta 1.1.2024 jälkeen:

Hankinta	Varainsiirtoveron määrä
100.000e arvoinen asunto-osake	1.500e

100.000e arvoinen kiinteistö	3.000e
200.000e arvoinen asunto-osake	3.000e
200.000e arvoinen kiinteistö	6.000e
300.000e arvoinen asunto-osake	6.000e
300.000e arvoinen kiinteistö	9.000e

18. Ensiasuntoni oli

- Asunto-osake
- Kiinteistö

19. Ostin ensiasuntoni

- Omalla rahalla
- Asuntolainalla (omarahoitus + asuntolaina)
- Asuntolainalla (100 % rahoitus ilman omaa rahaa)

20. Asuntolainaa varten tarvitsin (valitse kaikki sopivat)

- Lisävakuuden (esimerkiksi vanhempien panttaus omasta kodista, sijoitusasunnosta, kesämökistä tai tilipanttaus tms.)
- Henkilötakaajan
- Ostin lisävakuuden pankilta / käytin valtiontakausta (maksuton tai maksullinen)
- Omarahoitusosuuden
- En mitään edellä mainituista

21. Varainsiirtoverovelvollisuus arvioni mukaan olisi vaikuttanut ensiasunnon ostoon

- Viivästyttänyt ensiasunnon ostoa 1-6kk
- Viivästyttänyt ensiasunnon ostoa 6-12kk
- Viivästyttänyt ensiasunnon ostoa yli 12kk
- Muuttanut ajatukseni ensiasunnon ostamisesta kokonaan
- Varainsiirtoverovelvollisuudella ei olisi ollut vaikutusta ensiasuntoni ostoon
- Jotenkin muuten, miten?

22. Varainsiirtoverovelvollisuus arvioni mukaan olisi vaikuttanut taloudelliseen tilanteeseeni ensiasunnon oston jälkeen (voit valita useita)

- Heikentänyt taloudellista tilannettani yleisesti
- Vienyt puskurisäästöt osittain
- Vienyt puskurisäästöt kokonaan
- Tehnyt ylimääräisen taloudellisen vastuun (esimerkiksi laina sukulaiselta veronmaksua varten)
- Varainsiirtoverovelvollisuudella ei olisi ollut negatiivista vaikutusta yleisesti taloudelliseen tilanteeseeni
- Jotenkin muuten, miten?

Liite 4. Opinnäytetyön aineistonhallintasuunnitelma

1. Tutkimusaineiston tallennus ja säilytys

Kyselytutkimuksen toteutus Webropol-työkalun avulla. Kyselyn tulokset säilötään Webropol-palvelussa, salasanasuojattuna. Lähteet ovat koostettu Hämeen Ammattikorkeakoulun e-kirjastosta, fyysisistä kirjoista, tilastoista, tutkimuksista, laista ja avoimista verkkosivustoista. Kaikkiin käytettyihin lähteisiin on lähdeviittaus. Tieto varmuuskopioidaan HAMKin henkilökohtaiseen OneDrive pilvipalvelutilaan.

2. Henkilötietojen ja arkaluonteisten tietojen käsittely

Tutkimuksessa ei kerätä vastaajia yksilöiviä henkilötietoja tai muita arkaluonteisia tietoja.

3. Opinnäytetyöaineiston omistajuus

Ei muita omistajia tai osapuolia

4. Opinnäytetyöaineiston jatkokäyttö työn valmistumisen jälkeen

Tutkimusaineistoa ei jatkokäytetä. Opinnäytetyön tekijänä sitoudun säilyttämään aineiston tietoturvallisesti vuoden ajan opinnäytetyön hyväksymispäivästä, jonka jälkeen aineisto hävitetään tietoturvallisesti.