

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

2025

Naciye Kucukaslan

Ensiasunto toiveena

– Ensiasunnon osto ja siihen vaikuttavat
muutokset 2024–2025



Opinnäytetyö (AMK) | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Liiketalous

2025 | 35 sivua

Naciye Kucukaslan

Ensiasunto toiveena

Ensiasunnon osto ja siihen vaikuttavat muutokset 2024–2025

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia miten lainsäädännön ja taloudellisten olosuhteiden muutokset vuosina 2024 ja 2025 vaikuttivat ensiasunnon ostamiseen. Työn keskeisenä tarkoituksena oli selvittää, miten ne muuttivat nuorten aikuisten mahdollisuuksia ja valintoja asunnon ostoprosessissa. Tutkimus tehtiin ajankohtaisessa yhteiskunnallisessa tilanteessa, jossa ensiasunnon ostamisen olosuhteet ovat jatkuvasti muuttuneet.

Opinnäytetyön empiirisessä osassa käytettiin kvantitatiivista menetelmää, joka toteutettiin käyttäen sähköistä kyselytutkimusta. Sen avulla selvitettiin nuorten tietoisuutta ja huolia asunnon ostoon liittyvistä muutoksista sekä kuinka ne voivat vaikuttaa heidän ostopäätöksiinsä ja tulevaisuuden suunnitelmiinsa. Kysely jaettiin sosiaalisen median kautta, jotta tavoitettiin suurin mahdollinen määrä ensiasunnon ostamisesta kiinnostuneita nuoria. Vastausten analysointi antoi arvokasta tietoa siitä, miten nuoret kokivat asuntomarkkinoiden muutokset ja mitä niistä ajateltiin asunnon ostajan näkökulmasta.

Tutkimuksen tulokset osoittivat, että nuoret olivat tietoisia joistain lainsäädännön ja talouden muutoksista. He olivat huolestuneita niiden vaikutuksista taloudelliseen tilanteeseensa ja mahdollisuuksiinsa ostaa ensiasunto. Työn johtopäätöksistä ilmeni, että nuoret ensiasunnon ostajat kaipaavat enemmän tukea ja opastusta liittyen asuntomarkkinoihin.

Asiasanat:

Ensiasunto, Asuntolaina, ASP-laina, Varainsiirtovero, Asuntomarkkinat

Bachelor's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Bachelor of business administration

2025 | 35

Naciye Kucukaslan

First Home as a Goal

Buying a first home and the changes affecting it 2024–2025

The aim of this thesis was to examine how changes in legislation and economic conditions in 2024 and 2025 affected first-time home buying. The main purpose of the work was to find out how these changes influenced young adult's opportunities and decisions in the home purchase process. The research was conducted in a current societal context where the conditions for buying a first home have been continuously evolving.

The empirical part of the thesis used a quantitative method through an online survey. The goal was to assess young people's awareness and concerns regarding changes related to home buying, and how these may influence their purchasing decisions and future plans. The survey was distributed via social media to reach the widest possible group of young people interested in buying their first home. The analysis of responses provided valuable information about how young adults perceived the changes in the housing market and what they thought from a buyer's perspective.

The research findings indicated that young people were aware of some changes in legislation and the economy. They expressed concerns about how these changes might affect their financial situation and their ability to purchase their first home. The conclusions of the thesis highlighted that young first-time buyers need more support and guidance related to the housing market.

Keywords:

First home, Mortgage, Asp-loan, Transfer tax, Housing market,

Sisältö

Käytetyt lyhenteet tai sanasto	6
1 Johdanto	7
2 Asunnon ostoprosessin vaiheet	9
2.1 Säästäminen	9
2.2 Oikeanlaisen kiinteistön löytäminen	10
2.3 Lainanhaku	11
2.4 Asuntolainan kuluerät	13
3 Ensiasunnon ostoon liittyvät muutokset	16
3.1 ASP Säästäminen	16
3.2 Varainsiirtovero	17
3.3 Asuntojen hintakehitys	18
3.4 Positiivinen luottotietorekisteri	19
4 Nuorten aikuisten tietoisuus asuntoihin liittyvistä muutoksista	21
4.1 Tutkimusmenetelmä	21
4.2 Tutkimuksen toteutus ja rakenne	22
4.3 Vastausten analysointi	22
5 Johtopäätökset	30
Lähteet	32

Liitteet

Liite 1. Kysely

Kuvat

Kuva 1. Positiivinen luottotietorekisteri (Vero.fi 5.12.2024.)	19
Kuva 2. Vastaajien sukupuoli.	22
Kuva 3. Oletko suunnitellut asunnon ostoa seuraavan kahden vuoden aikana?	23
Kuva 4. Koetko, että sinulla on riittävästi tietoa asunnon ostoprosessista?	24
Kuva 5. Koetko, että nuoria tuetaan Suomessa riittävästi ensiasunnon ostamisessa?	24
Kuva 6. Mitkä asiat huolestuttavat sinua ensimmäisen asunnon ostossa?	25
Kuva 7. Moni valinta kysymys Likert asteikkoa käyttäen.	26
Kuva 8. Koetko ASP-säästämisen selkeäksi ja helpoksi?	27
Kuva 9. Oletko tietoinen viimeaikaisista asunnon ostoon liittyvistä muutoksista ja tuista?	28
Kuva 10. Nuorten tietämys muutoksista.	28

Käytetyt lyhenteet tai sanasto

Asp-laina	Asuntosäästöpalkkio laina
Euribor	Euro interbank offered rate
n.d.	No date
EKP	Euroopan keskus pankki

1 Johdanto

Moni nuori haaveilee omasta asunnosta, mutta pitkään jatkunut talouden huono tilanne vaikuttaa nuorten suunnitelmiin. Asuntojen hinnat ovat nousseet ja korkotaso on ollut korkealla asuntolainoissa. Maailman olosuhteet kuitenkin muuttuvat jatkuvasti ja pitkän vaikean taloustilanteen jälkeen näyttäisi olevan helpotusta tulossa.

Korot ovat alkaneet laskea pikkuhiljaa ja positiivinen talouden tulevaisuuden näkyminen sekä asuntojen hintojen lasku on saanut monet nuoret innostumaan ensiasunnon ostamisesta jälleen. (Säästöpankki 2024.) Edellisiin vuosiin verrattuna markkinatilanne on alkanut suosia ensiasunnon ostajia. Asuntojen hinnat ovat laskeneet selvästi. Ne ovat tippuneet viime aikoina jo enemmän kuin finanssikriisissä 2009. (Nordea 2023.)

Ensimmäisen asunnon ostaminen vaatii huolellista suunnittelua ja useiden asioiden huomioon ottamista. Kyse ei ole vain sopivan kohteen löytämisestä, vaan prosessiin kuuluu monia asioita, joista on huolehdittava ja jotka on selvitettävä tarkasti. Viime aikoina on tullut paljon muutoksia, jotka vaikuttavat asunnon ostamiseen ja mitä enemmän ostaja tietää nykyisestä tilanteesta, sitä helpompi koko ostoprosessi tulee olemaan.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä muutoksia ensiasunnon ostamiseen on vuosien 2024–2025 aikana tullut ja miten nämä muutokset vaikuttavat nuorten aikuisten päätöksiin, mielipiteisiin ja tulevaisuudensuunnitelmiin asunnon hankinnassa. Tutkimuksessa syvennytään erityisesti rahoitukseen ja verotukseen liittyviin uudistuksiin ja niiden vaikutuksiin ensiasunnon ostamiseen. Tarkoituksena on tuoda esiin, miten nämä muutokset ovat muokanneet nuorten suhtautumista asunnon ostoon. Tavoitteiden saavuttamiseksi toteutin kyselyn, joka kohdennettiin nuorille aikuisille. Kyselyn avulla halusin kartoittaa heidän tietoisuuttaan ajankohtaisista muutoksista sekä ymmärtää paremmin, millaiset tekijät vaikuttavat heidän asunnonostopäätöksiinsä tämän hetkisessä tilanteessa.

Opinnäytetyön luvussa kaksi käsitellään asunnon ostoprosessin vaiheet. Siihen kuuluu asuntoa varten säästäminen ja oikean asunnon löytäminen sekä lainan hakemisen ja siihen liittyvien kulujen selvittäminen. Luvussa kolme tutkin tarkemmin kaikkiin muutoksiin, jotka vaikuttavat ensiasunnon ostajiin ja ovat tulleet vuosien 20204 ja 2025 aikana. Työn empiirinen osuus on luku neljä, jossa käydään läpi kyselytutkimuksen tuloksia ja tämän jälkeen tulee luku viisi johtopäätökset.

2 Asunnon ostoprosessin vaiheet

Ensiasunnon hankinta on monelle nuorelle merkittävä taloudellinen askel ja usein yksi elämän suurimmista investoinneista. On tärkeää selvittää kaikki prosessiin kuuluvat vaiheet, jotta ostoprosessista tulisi mahdollisimman helppoa.

2.1 Säästäminen

Ensiasuntoa varten kannattaa aloittaa ajoissa säästämään. Siihen menee yleensä vähintään pari vuotta, jotta saadaan kasaan pankin vaatima omarahoitusosuus. Omarahoitusosuus on tietty prosenttimäärä koko ostettavan asunnon summasta. (Osuuspankki 2024.)

Omarahoitusosuuden prosenttimäärän vaikuttaa se onko henkilö ensiasunnon ostaja vai asunnonvaihtaja. Ensiasunnon ostajat saavat lainan pienemmällä omarahoitusosuudella eli heillä tarvitsee olla säästöjä vain 5 % asunnon hinnasta. Kuitenkin jos ostaa asunnon ASP-tilin avulla niin säästettävän summan tulee olla 10 % asunnon hinnasta. Asunnon vaihtajilla on myös oltava vähintään 10 % säästöissä ennen lainan hankkimista. (Nordea 2024 a.)

ASP-järjestelmä on valtion tukema säästöohjelma, jonka tarkoituksena on auttaa nuoria hankkimaan ensimmäinen omistusasunto. Se perustuu asuntosäästöpalkkiolakiin ja tarjoaa etuja, kuten lisäkorkoa säästöille ja mahdollisuuden valtion takaamaan ASP-lainaan. ASP-tilin avaamisesta sovitaan oman pankin kanssa. ASP-tilin voi avata 15–44-vuotias henkilö, joka ei ole aiemmin omistanut asuntoa tai on omistanut siitä alle 50 %. Kun ASP-tilille on säästetty vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta, pankki voi myöntää ASP-lainan. (Valtionkonttori 2024 a.)

ASP-tilille voi tallettaa rahaa joustavasti oman tahtiin elämäntilanteen mukaan. Talletussummia voi muuttaa tarpeen mukaan tai säästämisessä voi pitää taukoja. ASP-lainan hakemisen edellytyksenä on kuitenkin, että tilille talletetaan

150–4500 euroa vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä. Eli henkilön pitää säästää vähintään kaksi vuotta. Talletusten ei tarvitse kuitenkaan olla tehtynä peräkkäisinä vuosineljänneksinä. Asp-säästäjän tulee olla 15–44 ikäinen kun tekee ensimmäisen talletuksen, muuten ei ole mitään ajallista rajaa, kuinka kauan säästää. (Nordea 2024 b.)

ASP-tilillä oleville säästöille maksetaan 1 % vuosittainen talletuskorko. Talletuskorko lisätään tilillä olevaan pääomaan vuosittain aina vuoden viimeisenä päivänä. Säästötilille saa 2–4 % lisäkoron takautuvasti sitten, kun otetaan ASP-laina tai tavallinen asuntolaina asunnon ostamista varten. Lisäkorkoa kertyy säästämisen aloittamisvuodelta sekä viideltä sitä seuraavalta vuodelta. ASP-tilin korko on veroton eli säästäjän ei tarvitse maksaa korkotuotosta veroa, jos käyttää ASP-säästöt ensiasunnon hankintaan ja ottaa asuntolainan. (Nordea 2024 c.)

Mikäli ASP-säästäjä on tallettanut tililleen yli 10 prosenttia asunnon hinnasta, hän voi pankin kanssa sopia ylimääräisen osan käytöstä. Verohallinnon sääntöjen mukaan ASP-tilin korot pysyvät täysin verovapaina, vaikka kaikkia talletettuja varoja ei hyödynnettäisi asunnon hankintaan. (Valtionkonttori 2024 b.)

2.2 Oikeanlaisen kiinteistön löytäminen

Asunnon hankkiminen on usein elämän isoimpia investointeja ja se edellyttää huolellista valmistautumista, budjetointia ja riskien huomioon ottamista. Eri asumismuodot, kuten omakotitalo-, kerrostalo- tai rivitaloasuminen tarjoavat omat mahdollisuutensa ja rajoitteensa, joten on tärkeää miettiä, mitkä näistä vaihtoehtoista sopivat parhaiten omaan elämäntilanteeseen ja taloudelliseen kapasiteettiin. (Asuntolaina 2023.)

Asuntotyypin valintaan vaikuttavat halutut ominaisuudet sekä asumismenot, jotka voidaan karkeasti jakaa osto- ja ylläpitokuluihin. Asunnon ostoa suunniteltaessa on tärkeää myös muistaa, että kerros- ja rivitalokauppojen

varainsiirtovero on 1,5 prosenttia ja omakotitalokaupoissa yleensä 3 prosenttia. (Huoneistokeskus 2023.)

Omakotitalon parhaisiin puoliin kuuluu yksityisyys. Varsinkin oma piha on isoin tekijä, kun omakotitaloa ostetaan. Omakotitalossa ylläpitotoimet ovat omistajan vastuulla. Mikäli esim. talon tai pihan kunnostus ei kuulu omaan lempipuuhiin, kannattaa miettiä haluaako niiden töiden ulkoistamisesta maksaa enemmän. Sinkulle ja perheettömälle omakotitalo voi tulla kalliiksi ja talon huoltotyöt vievät paljon aikaa. (Huoneistokeskus 2023.)

Kerrostalossa kustannukset ovat usein rivi- ja omakotitaloja vähäisemmät. Kerros- ja rivitaloasunnoissa huoltotöistä vastaa huoltoyhtiö. Huoltokulut jaetaan taloyhtiön toimesta asukkaiden kesken, ja isännöinti- ja huoltoyhtiö hoitavat korjaustyöt. Toisin kuin omakotitalossa kerrostaloasunnon omistaja on sitoutunut noudattamaan taloyhtiön järjestyssääntöjä. (Huoneistokeskus 2023.)

Rivitaloasumiseen sisältyy molempien edellisten asuntomuotojen ominaisuuksia eli se on yhdistelmä molempia. Rivitalossa asukkaalla on oma etu- ja takapiha. Naapurit ovat seinän toisella puolella eli yksityisyyttä ei ole samalla tavalla kuin omakotitalossa. Asukkailla on sekä omaa tilaa ja yhteisiä tiloja muiden asukkaiden kanssa. Ylläpitotöitä voi joutua tekemään myös talkoissa varsinkin pienemmissä rivitaloyhtiöissä. (Huoneistokeskus 2023.)

2.3 Lainanhaku

Kun on löydetty sopiva asunto, on aika miettiä rahoitusta. Ensimmäinen vaatimus on omarahoitusosuuden säästäminen. Kun se on tehty, voidaan aloittaa lainanhakuprosessi. Asuntolaina on todella yleinen laina, jonka pankki myöntää yksityishenkilöille. Se on myös useimmiten rahallisesti suurin laina, jonka ihminen ottaa koko elämänsä aikana. On todella tärkeää ja kannattavaa kilpailuttaa asuntolaina huolellisesti, ennen kuin hyväksyy mitään asuntolainatarjousta. Pankkien välillä voi olla isoja eroja, mutta pienikin ero voi lainan kohdalla vaikuttaa merkittävästi lopulliseen asuntolainan hintaan. (Yrityslaina.io n. d.)

Asuntolainan lyhennystavan voi itse päättää, kun hakee lainaa. Se riippuu siitä, miten haluaa maksaa lainaa pois. Vaihtoehtoina on tasaerä, annuiteetti- tai tasalyhennys. Vaihtoehtoja miettiessä kannattaa pohtia, mikä lainan lyhentämisessä on itselle parasta. On tärkeää, että lainanlyhentämisen sovittaa omaan talouteen ja elämäntilanteeseen sopivaksi. (Osuuspankki n. d.)

Tasaerässä lainan kuukausierät pysyvät yhtä suurina koko laina-ajan. Laina-aika kuitenkin voi muuttua koron muuttuessa. Korkeammat korot pidentävät laina-aikaa. Kun pääoma pienentyy myös lyhennyksen osuus maksuerästä kasvaa ja silloin koron osuus pienenee. (Säästöpankki 2024.)

Annuiteettilainassa laina-aika pysyy samana eli siinä, mikä sovitaan lainan myöntämisen hetkellä. Lainan lyhennykset jaetaan tasaisiin kuukausieriin sen hetkisen korkotason mukaisesti. Jos korot muuttuvat laina-aikana kuukausierän suuruus myös muuttuu, mutta laina-aika pysyy kuitenkin samana. (Säästöpankki 2024.)

Tasalyhennyksessä kuukausittainen maksuerä koostuu korosta ja summasta, jolla lainan pääomaa lyhennetään. Tasalyhennyksessä lyhennetään lainan pääomaa samalla summalla joka kuukausi. Koron liikkeet kuitenkin muuttavat maksettavan kuukausierän loppusummaa. Tasalyhennyslainan kuukausimaksut pienenevät lainan lyhentyessä. (Säästöpankki 2024.)

Luottolaitoslain mukaan asuntolainan osuus saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta lainaa sovittaessa. Tämä on niin sanottu lainakatto. Tämän mukaan henkilöllä täytyy olla 10 prosenttia säästöjä tai muita vakuuksia asuntoa ostaessa. Säännössä on yksi poikkeus, joka on ensiasunnon ostajilla. Heidän lainansa määrä saa olla enintään 95 prosenttia asunnon hinnasta. Käytännössä siis ensiasunnon ostajilla tulee olla vähintään 5 prosenttia omia säästöjä tai muita vakuuksia omaa asuntoa ostaessa. Omarahoitusosuus arvioidaan kuitenkin myös asiakaskohtaisesti. (Finanssivalvonta 2024.)

Pankille on todella tärkeää, että lainasumma on sopivassa suhteessa lainanottajan tuloihin. Se on myös asiakkaalle hyvä asia, jotta tulevaisuudessa

ei tule tilannetta, jolloin ei pysty maksamaan lainaa pois ja joka voisi johtaa asunnon menettämiseen. Tämän takia pankit arvioivat todella tarkasti jokaisen asiakkaan lainanhoitokykyä ennen lainapäätöksen tekemistä. (Osuuspankki 2022 a.)

Asiakkaalta kysytään tietoja tuloista ja menoista lainahakemuksessa. Pankki myös huomioi onko lainanottajalla lapsia tai puolisoa. Kun kaikki kulut, jotka tulevat lainasta ja kiinteät menot vähennetään asiakkaan kuukausituloista, pitäisi jäädä vielä rahaa yli esim. yllättäviin menoihin. Hyvä vinkki on, että lainan kaikkiin kuluihin ei saisi mennä kolmasosaa enempää omista kiinteistä nettotuloista. (Osuuspankki 2022 a.)

Pankki tarvitsee myös vakuuden lainaa otettaessa. Se tarkoittaa jotain omaisuutta, jonka asiakas laittaa pantiksi siltä varalta, että ei pystykään maksamaan lainaa sovituksessa ajassa. Yleensä ostettava asunto toimii ensisijaisesti vakuutena, mutta pankki voi myös vaatia lisävakuuksia. Siitä sovitaan lainahakemuksen neuvottelussa. (Nordea 2025.)

On mahdollista saada myös valtiontakausta asuntolainaan, jos asunto on tarkoitettu omaksi tai perheen ensisijaiseksi kodiksi. Lainanottaja voi myös laittaa vakuudeksi toisen ihmisen omaisuutta, jos vastapuoli suostuu. Takausta on tietyille osuudelle lainasta ja kun se on maksettu, vakuus vapautuu ja se palautuu takaisin takaajalle. On myös mahdollista ottaa maksullinen takaus, jos vaikka ei ole omaisuutta mitä laittaa vakuudeksi. Se myös päätetään lainaneuvottelun aikana. (Osuuspankki 2022 b.)

2.4 Asuntolainan kuluerät

Kaikkiin asuntolainoihin kuuluu korko, joka pitää maksaa lainan yhteydessä. Korko perustuu viitekorkoon, joka voi olla lainanantajankin oma määrittelemä prime-korko, kiinteä korko tai euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko euribor. (OP Media 2018.)

Euribor eli Euro interbank offered rate on euroalueen rahamarkkinoilla käytetty viitekorko, joka kuvastaa hintaa, jolla merkittävät pankit myöntävät toisilleen euromääräisiä luottoja. Korko määritellään eri ajanjaksoille, kuten 12, 6 tai 3 kuukaudeksi. Suomessa asuntolainoissa yleisimmin käytetty viitekorko on 12 kuukauden euribor. Tässä lainassa korko tarkastetaan kerran vuodessa. (Osuuspankki n.d.b.).

Prime-korko on pankkien oma viitekorko. Prime-koron päättää pankki itse ja jokaisella pankilla on oma prime-korko, jonka voi valita lainan viitekoroksi lainaneuvotteluissa. Tähän viitekorkoon vaikuttavat yleensä yleinen talousnäkökulma ja korkokehitys. (Nordea n.d.)

Lainan viitekoroksi voi valita myös kiinteän koron. Kiinteä korko suojaaa lainan ottajaa korkotason nousulta. Korko pysyy samana koko sovitun ajan. Kiinteän koron voi sopia 3, 5 tai 10 vuodeksi kerrallaan. Sovitun ajan jälkeen voidaan neuvotella uusi viitekorko. Siihen voi neuvotella myös uuden kiinteän koron pankin kanssa. Yksi miinuspuoli kiinteässä korossa on se, ettei se laske, jos korkotaso jossain vaiheessa alkaa laskemaan. Lainanottaja ei silloin pääse hyötymään alhaisesta korkotasosta vaan joutuu maksamaan sovitun koron. (Säästöpankki 2024 a.)

Asuntolainan kuukausikustannukset sisältävät viitekoron sekä marginaalin. Marginaali on pankin oma osuus korosta. Sen avulla pankki varautuu lainan antamisen riskeihin. Marginaalin määrään vaikuttaa moni asia, kuten asiakkaan maksukyky ja vakuus sekä lainanottajan asiakkuus pankissa. Toisin sanoen marginaalissa hinnoitellaan lainan riskiä. Tämän takia pankki haluaa kaikki tiedot asiakkaista, jotta se voi laskea riskin ja antaa lopullisen lainatarjouksen asiakkaille. Marginaali myös päätetään lainaneuvottelussa ja kirjataan sopimukseen viitekoron kanssa. (Säästöpankki 2024 b.)

Pankit tarjoavat asiakkailleensa myös korkokattoa lainaneuvotteluissa. Se on pankkien myöntämä vakuus siitä, etteivät korot nouse tietyn rajan yli. Eli jos on sovittu lainalle esim. kolmen prosentin korkokatto ja korot nousevat yli sen, asiakkaan ei tarvitse maksaa kuin se kolme prosenttia, joka on sovittu

lainanottoaikana. Korkokatto vähentää merkittävästi riskiä lainanottajalle, mutta pankki perii siitä maksun. Hinta sovitaan lainasopimuksessa. Lainakatto on hyödyllisempi vaihtuvan viitekoron ottajalle. Lainan ottajan pitää itse miettiä, onko kannattava maksaa korkokatosta vai onko valmis riskeeraamaan korkojen kohoamisen. Korkokatto sovitaan tietyksi ajaksi ja sen maksamisesta sovitaan myös asiakaskohtaisesti. (Minilex n.d.)

Asunnon ostajan on myös maksettava varainsiirtovero asuntoa ostaessa. Veron määrä lasketaan tietynä prosenttina asunnon kauppahinnasta.

Osakehuoneistosta maksetaan 1,5 prosenttia ja kiinteistöstä 3 prosenttia. Vero maksetaan, kun tehdään asuntokaupat. Verohallinnon asiointipalvelusta löytyy varainsiirtoveroviite, joka tarvitaan varainsiirtoveron maksua varten. Asunnon välittäjä voi myös hoitaa varainsiirtoveroilmoituksen antamisen verohallinnolle, jos hän on kaupassa mukana. (Nordea 2025 a.)

3 Ensiasunnon ostoon liittyvät muutokset

Viime aikoina on tullut monia muutoksia asuntomarkkinoille ja moni niistä tulee vaikuttamaan erityisesti ensiasunnon ostajiin. Talouden vaikeiden vuosien jälkeen suunta on kuitenkin ylöspäin ja asuntomarkkinat osoittavat merkkejä elpymisestä. Tässä luvussa käymme läpi muutoksia, joita on tullut asunnon oston lainsäädäntöön, verotukseen ja rahoitukseen. Näillä muutoksilla voi olla merkittävä vaikutus siihen, miten ja milloin nuoret päättävät ostaa ensiasunnon.

3.1 ASP-Säästäminen

ASP-järjestelmän tarkoituksena on rohkaista säästämiseen ja helpottaa ensimmäisen asunnon hankintaa. Pääministeri Petteri Orpon hallitus päätti budjettiriihessä syyskuussa 2023 korottaa ASP-lainojen enimmäismääriä osana toimia, joilla pyritään edistämään asuntorakentamista. Lainan enimmäismäärän noston ohella ympäristöministeriössä on käynnissä ASP-lainsäädännön kokonaisuudistus. Tavoitteena on tehdä 1980-luvun alussa luodusta järjestelmästä selkeämpi ja paremmin nykypäivän tarpeisiin sopiva. (Valtionkonttori 2024.)

ASP-lainojen enimmäismääriä on korotettu ostettavan asunnon sijaintikunnan mukaan 15 000–25 000 eurolla. Muutoksen tavoitteena on helpottaa ensiasunnon hankintaa tai rakentamista. Uudet rajat astuivat voimaan 1.4.2024. Suurin korotus koskee Espoota, Kauniaista ja Vantaata, joissa tällä hetkellä yli kolmannes ensiasunnon ostajista hyödyntää ASP-lainan enimmäismäärää. (Valtionkonttori 2024.)

ASP-järjestelmään on ehdotettu paljon eri muutoksia, jotka helpottaisivat nuorten pääsemistä asuntomarkkinoille. ASP-lainasta haluttaisiin yhtä kannattava kuin normaalista asuntolainasta jossa esim. 10 % sijaan tarvitsee säästää vain 5 % asunnon hankintahinnasta. Toinen ero lainojen välillä on enimmäistakaisinmaksuaika, jonka voi saada. Asp-lainassa se on 25 vuotta ja asuntolainassa 30 vuotta. (Finanssiala 2024.) Lainarajoja on viime vuonna

nostettu eri kunnissa, mutta on myös ehdotettu yhteisiä rajoja kaikille nuorille riippumatta asuinkunnasta. Jos muutos tulisi voimaan, kaikki voisivat saada enimmillään 230 000 euron lainan, joka on tällä hetkellä vain Helsingissä mahdollista. Muutos vaikuttaisi eniten pienempiin kuntiin Uudenmaan ulkopuolella. (MTV Uutiset 2024.)

3.2 Varainsiirtovero

Vuoden 2024 alussa tuli muutos varainsiirtoveroon. Ennen muutosta ensiasunnon ostajien ei tarvinnut maksaa varainsiirtoveroa. Tällä edulla pyrittiin auttamaan nuoria, jotka olivat ostamassa ensimmäistä kotiaan. Vuoden 2024 alusta tämä etu poistettiin. Kaikki asuntokaupat, jotka on tehty 1.1.2024 jälkeen, kuuluu maksaa varainsiirtovero. Ratkaiseva tekijä on päivä, jolloin kauppakirja on allekirjoitettu. (Vero.fi 2024.)

Hallitus kuitenkin myös laski yleistä varainsiirtoverokantaa kaikista asuntokaupoista. Entinen kiinteistöjen varainsiirtovero 4 prosenttia laski vuoden vaihteessa 3 prosenttiin. Asunto- ja kiinteistöosakkeiden varainsiirtoverokanta aleni 2 prosentista 1,5 prosenttiin ja muiden arvopapereiden varainsiirtoverokanta aleni 1,6 prosentista 1,5 prosenttiin. Lakia sovelletaan takautuvasti jo kauppoihin, jotka on tehty 12.10.23 tai sen jälkeen. (Vero.fi 2023.)

Käytännössä se tarkoittaa sitä, että jos asunto- tai osakekaupat on tehty loppuvuonna 2023 ja varainsiirtovero on maksettu silloisten säännösten mukaisesti, Verohallinto palauttaa ylimääräisen varainsiirtoveron korkoineen vuoden 2024 puolella kiinteistön ostajalle. Palautus tulee automaattisesti verohallinnolta eli asiakkaan ei itse tarvitse tehdä mitään. Toisin kuin varainsiirtoverokannan alentaminen, ensiasuntoihin liittyvä lainsäädäntö ei ole voimassa takautuvasti. (Oikotie 2024.)

Muutosten tavoitteena on myös kehittää asuntomarkkinoiden toimivuutta vähentämällä varainsiirtoveron vaikutusta ihmisten päätöksiin. Tavoitteena on myös tehdä kiinteistövarallisuuden siirrosta verotuksellisesti neutraalimpaa.

Lisäksi toimenpiteellä halutaan tukea rakennusalan elpymistä heikentyneen suhdannetilanteen keskellä. (Valtiovarainministeriö 2023.)

3.3 Asuntojen hintakehitys

Kun Venäjä aloitti hyökkäyssodan, se aiheutti energian hintojen nousun ja yleisen epävarmuuden mikä kiihdytti inflaatiota euroalueella. Tämä vaikutti myös negatiivisesti asuntokauppaan. Vuonna 2025 inflaatio on alkanut hidastua ja EKP lähestyy 2 prosentin korkotavoitettaan. Talouskasvun odotetaan elpyvän hitaasti, mutta vakaasti tulevina vuosina ja tämä kehitys tukee kuluttajien luottamuksen palautumista. Korkotason mahdollinen lasku vuoden 2025 aikana voi lisätä asuntoluottojen kysyntää ja tehdä asuntorahoituksesta aiempaa edullisempaa. Vaikka asuntojen hintakehitys on ollut paineen alla korkean inflaation ja korkotason vuoksi voidaan odottaa vuoden 2025 kuluessa hintojen vakiintuvan ja kääntyvän maltilliseen nousuun. (Euroopan keskuspankki 2025.)

Euroopan keskuspankki (EKP) on odotuksien mukaan laskenut kaikkia kolmea ohjaukorkoa 0,25 prosenttiyksiköllä. Seuratuin näistä koroista on talletuskorko, joka on toukokuussa 2025 2,25 prosenttia. Tällä muutoksella toivotaan inflaation hidastumista. (Suomen pankki 2025.)

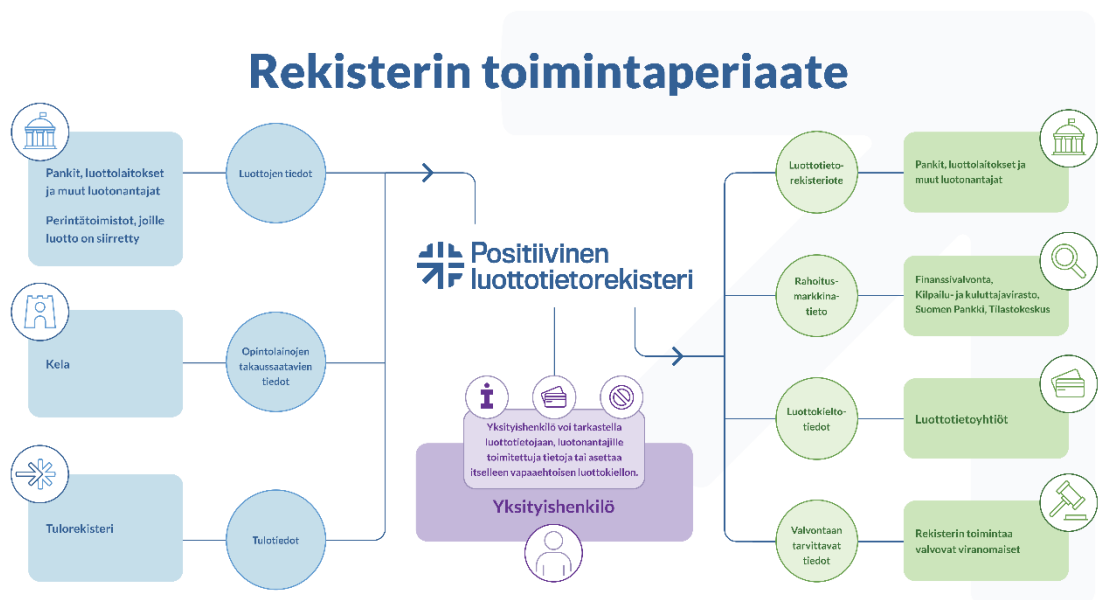
Talouskasvun näkymiä heikentävät muun muassa Yhdysvaltojen mahdolliset tullit, poliittinen epävarmuus Saksassa ja Ranskassa sekä energian hinnan kehitys. EKP on todennut, että korkojen suunta on alaspäin, mutta tarkkaa aikataulua ei ole vielä määritely. (Huoneistokeskus 2025.)

Viime vuosien aikana asuntojen hinnat laskivat varsinkin isoimmissa kaupungeissa kuten Helsingissä ja Vantaalla. Pienempien asuntojen hinnat laskivat näillä alueilla nopeammin kuin isompien asuntojen. Korkojen laskun myötä voi kuitenkin odottaa asuntojen hintojen nousua, mutta runsas asuntojen tarjonta tulee jarruttamaan hintojen nopeampaa elpymistä. Vaikka ostokyky on parantumaan päin, ei voida odottaa sen palautumista nollakorkoajan tasolle ainakaan lähivuosina. (Osuuspankki 2025.)

3.4 Positiivinen luottotietorekisteri

Positiivinen luottotietorekisteri on uusi järjestelmä, joka kokoaa tiedot yksityishenkilöiden lainoista ja tuloista. Sen tavoitteena on ehkäistä kotitalouksien ylivelkaantumista sekä parantaa luotonantajien mahdollisuuksia arvioida lainanhakijoiden maksukykyä. Lisäksi rekisteri auttaa yksityishenkilöitä hallitsemaan talouttaan paremmin ja tarjoaa luotettavaa tietoa luottomarkkinoista sekä helpottaa niiden seuranta ja valvontaa. (Vero.fi 2024.)

Positiivinen luottotietorekisteri otettiin käyttöön 1.4.2024, ja samana päivänä avautui yksityishenkilöille tarkoitettu sähköinen asiointipalvelu. Rekisteriä koskeva lainsäädäntö astui voimaan 1.8.2022. Rekisterin käyttöönotto tapahtuu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa ilmoitetaan kuluttajaluottojen ja vastaavien luottojen tiedot. Luotonantajat ovat voineet ilmoittaa tietoja 1.2.2024 alkaen ja hakea niitä rekisteristä 1.4.2024 lähtien. Toinen vaihe alkaa 1.12.2025, jolloin luotonantajat ilmoittavat muille kuin kuluttajille myönnettyjä luottoja. Näitä tietoja voi hakea rekisteristä 1.4.2026 alkaen. (Vero.fi 2024.)



Kuva 1. Positiivinen luottotietorekisteri (Vero.fi 2024.)

Luotonantajien tulee ilmoittaa rekisteriin tiedot myöntämistään luotoista ja niiden muutoksista, kuten lyhennyksistä ja sopimusten muutoksista. Kun yksityishenkilö hakee lainaa, luotonantajan on tarkistettava hakijan maksukyky rekisteristä saatavan luottotietorekisteriotteen avulla. Ote sisältää ajantasaiset tiedot hakijan luotoista ja tuloista. Yksityishenkilöt voivat tarkastella omia luottotietojaan sekä asettaa vapaaehtoisen luottokiellon maksutta rekisterissä. Sähköinen asiointipalvelu on rakennettu erityisesti yksityishenkilöiden tarpeita varten. (Vero.fi 2024.)

Laissa määritetyt viranomaiset, kuten Finanssivalvonta, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Rahoitusvakausvirasto, Suomen Pankki ja Tilastokeskus, ovat oikeutettuja saamaan rekisterin tietoja lakisääteisten tehtäviensä hoitamiseksi. (Vero.fi 2024.)

4 Nuorten aikuisten tietoisuus asuntoihin liittyvistä muutoksista

Nuorten aikuisten tietoisuus lainsäädäntöön ja asuntomarkkinoihin liittyviin muutoksista on iso tekijä siinä, miten he suhtautuvat ensiasunnon hankkimiseen ja siihen liittyviin päätöksiin. Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää miten paljon he tietävät asunnon ostoon liittyvistä seikoista ja varsinkin näistä muutoksista, joita on tullut vuosina 2024 ja 2025. Tutkimuksen tarkoituksena oli myös selvittää vaikuttavatko nämä muutokset heidän suunnitelmiinsa ostaa ensiasunto. Tutkimuksen toteutuksessa käytettiin sähköistä kyselylomaketta, jota jaettiin sosiaalisessa mediassa. Tällä lähestymistavalla pyrittiin tavoittamaan mahdollisimman laaja ja monipuolinen kohderyhmä.

4.1 Tutkimusmenetelmä

Tutkimuksessa käytettiin kvantitatiivista eli määrällistä lähestymistapaa. Tavoitteena oli kerätä mahdollisimman monen nuoren mielipide, jotta saataisiin parempi ja realistisempi kuva nykyisestä tilanteesta. Tiedonkeruuvälineenä käytettiin sähköistä kyselylomaketta, joka laadittiin Microsoft Forms -ohjelmalla.

Lomake sisälsi monivalintakysymyksiä, joilla kartoitettiin vastaajien tietämystä ensiasunnon hankintaan liittyvistä asioista. Kysely sisälsi Likert-asteikon kysymyksiä. Likert-asteikko on kyselyissä käytettävä vastausasteikko. Asteikossa on monia erilaisia väittämiä, jotka ilmaisevat sekä kielteistä että myönteistä asennetta kysyttävään asiaan. Vastaaja arvioi väittämiä viisiportaisella asteikolla. Vastausvaihtoehdot ovat yleensä: täysin eri mieltä, jokseenkin eri mieltä, ei samaa eikä eri mieltä, jokseenkin samaa mieltä, täysin samaa mieltä. (Peda.net 2024.) Tämän avulla saatiin tarkempi tieto vastaajan mielipiteestä.

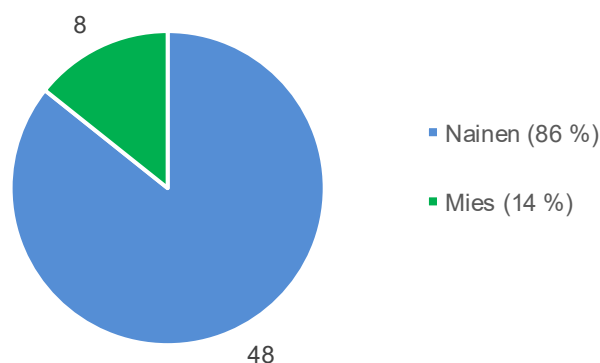
4.2 Tutkimuksen toteutus ja rakenne

Tutkimuksessa haluttiin kuulla nuoria ja heidän mielipiteitään ja kokemuksiaan lähiaikoina tapahtuneista muutoksista liittyen ensiasunnon ostoon. Kyselyssä (liite 1) haluttiin selvittää myös heidän tämänhetkistä tietämystään ensiasunnon ostamiseen liittyvistä tekijöistä. Kyselyn avulla pyrittiin selvittämään kuinka hyvin nuoret tuntevat asunnon ostoon liittyvät käytännöt, kuten lainaehdot, korkotason vaikutukset lainaan ja lainansaantimahdollisuudet.

Lisäksi kyselyssä kartoitettiin nuorten tietämystä valtion ja pankkien tarjoamista tuista ja palveluista, kuten ASP-säästöjärjestelmästä, valtiontakauksesta sekä mahdollisista tuista ensiasunnon ostajille. Näiden tietojen avulla tavoitteen a oli muodostaa kokonaiskuva siitä kuinka tietoisia nuoret ovat ensiasunnon hankintaan liittyvistä uusista muutoksista ja tämänhetkisistä eduista ensiasunnon ostajille. Viimeisenä haluttiin selvittää ovatko nämä kaikki uudistukset ja mahdolliset tuet vaikuttaneet heidän ostopäätökseensä ostaa ensiasunto.

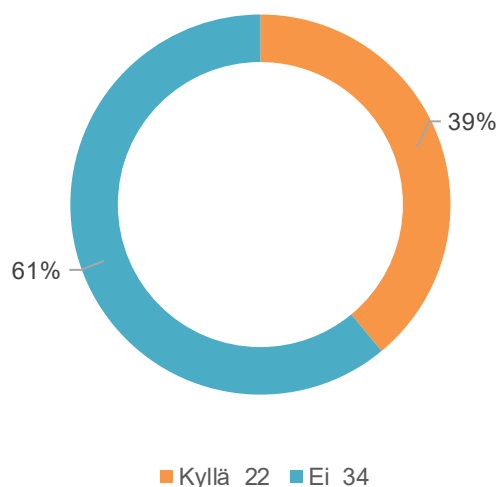
4.3 Vastausten analysointi

Kysely oli kaksi viikkoa aktiivisena ja vastaajia oli 56. Ensimmäisenä kyseltiin perustiedot eli ikä ja sukupuoli. Ikähaarukka oli melko laaja 20-vuotiaasta 36-vuotiaaseen. Vastaajista 86 prosenttia oli naisia ja 14 prosenttia miehiä.



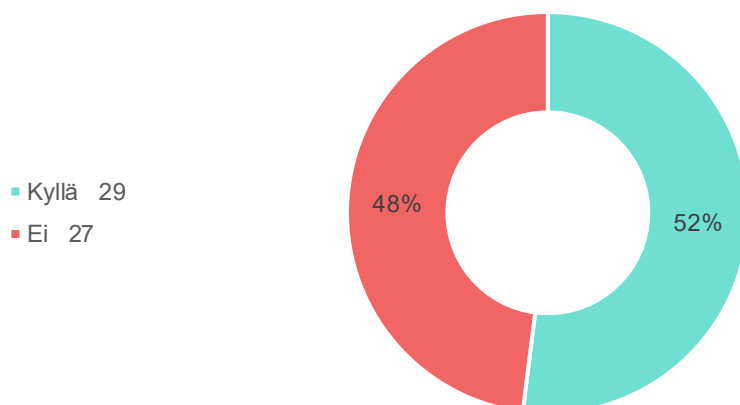
Kuva 2. Vastaajien sukupuoli.

Ensimmäinen kysymys liittyen aiheeseen oli melko selkeä eli oletko suunnitellut asunnon ostoa seuraavan kahden vuoden aikana. Vain 39 prosenttia vastaajista on suunnitellut ostavansa asunnon lähitulevaisuudessa. Tämä saattaa myös johtua vastaajien isosta ikäerosta. Lähemmäs 20-vuotiaat harvoin pystyvät ostamaan asuntoa nykyisillä asuntomarkkinoilla, kun taas yli 30-vuotiaat ovat paljon paremmassa taloudellisessa asemassa ensiasuntoa ostaessa.



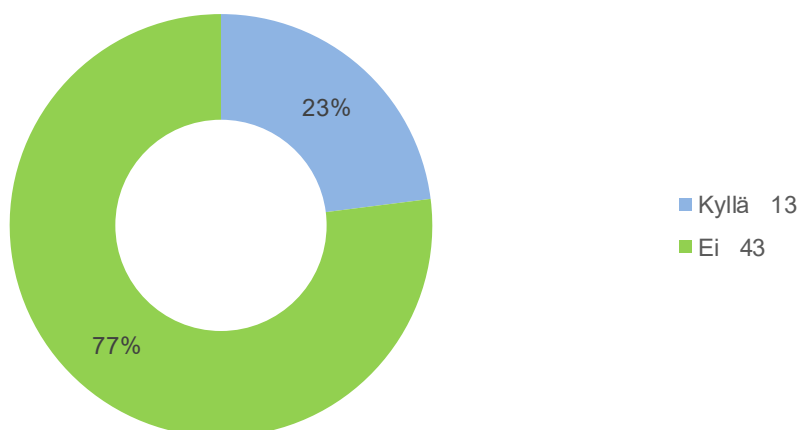
Kuva 3. Oletko suunnitellut asunnon ostoa seuraavan kahden vuoden aikana?

Seuraavassa kysymyksessä kysyttiin nuorten mielipidettä omasta tietämyksestä liittyen asunnon ostoprosessiin. Tässä oli melkein tasavertainen vastausten jakautuminen. Vain 52 prosenttia tuntee tietävänsä tarpeeksi asunnon ostoon liittyvät asiat. On aika ymmärrettävää, että jos ei ole suunnitellut ostavansa asuntoa niin ei yleensä myös tutki kaikkia seikkoja, joita pitäisi tietää ostaessaan ensimmäistä asuntoa.



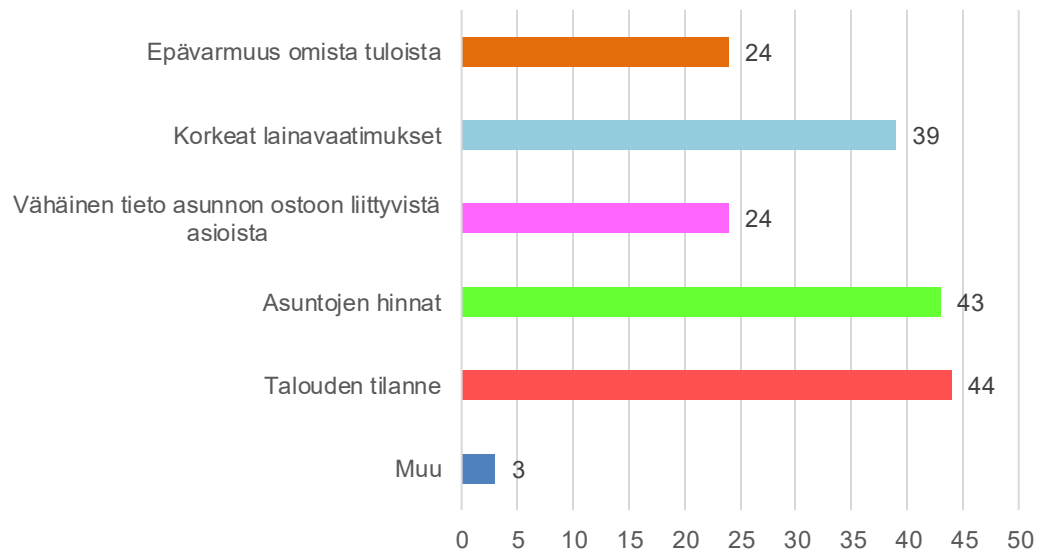
Kuva 4. Koetko, että sinulla on riittävästi tietoa asunnon ostoprosessista?

Viidennessä kysymyksessä kysyttiin: Koetko, että nuoria tuetaan Suomessa riittävästi ensiasunnon ostamisessa. 77 prosenttia ei koe, että nuoria tuetaan tarpeeksi. Viimeaikaisten muutoksien myötä tutkimuksessa haluttiin selvittää, missä tilanteessa nuorten luottamus valtioon on. Näiden vastausten myötä voi sanoa, että tämänhetkinen tilanne ei ole paras mahdollinen.



Kuva 5. Koetko, että nuoria tuetaan Suomessa riittävästi ensiasunnon ostamisessa?

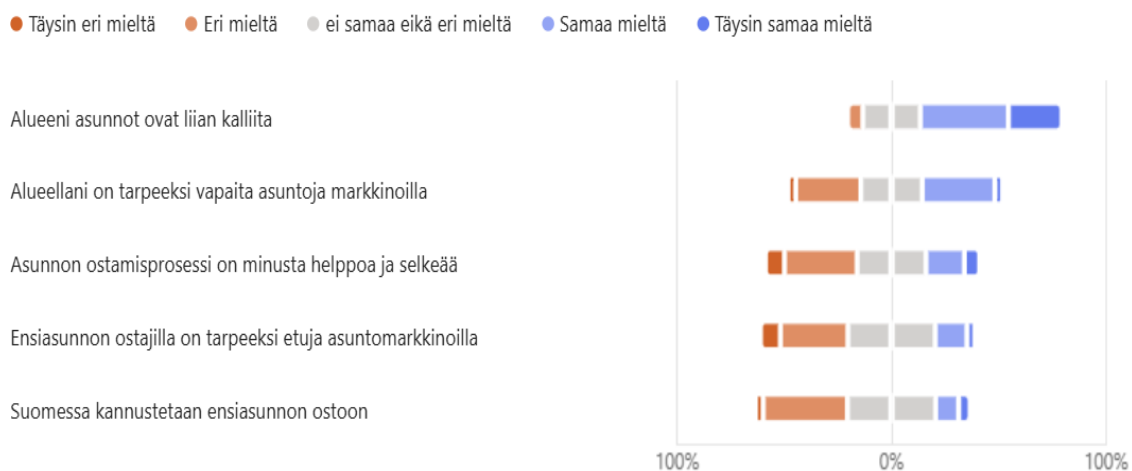
Kuudennessa kysymyksessä käytettiin monivalintakysymystä, jossa voi valita useamman vastauksen. Tässä kysymyksessä haluttiin selvittää tarkemmin, mitkä asiat huolestuttavat eniten nuoria asunnon ostossa. Tämän kysymyksen kautta saatiin hyvä kuva, mitkä asiat olivat vastaajille tärkeitä ja mitkä eivät vaikuttaneet heihin niin paljon. Eniten heitä huolestuttaa tämänhetkinen talouden tilanne. Talouden tilanne vaikuttaa myös suoraan esimerkiksi asuntojen hintoihin mikä onkin seuraavaksi eniten valittu vaihtoehto. Korkeat lainavaatimukset huolestuttavat myös nuoria, mikä on myös ymmärrettävää koska se on yleensä nuorien ensimmäinen iso ostos, johon otetaan lainaa. Laina on iso sitoutuminen ja siihen liittyy paljon eri asioita mitkä myös voivat huolestuttaa varsinkin, jos ei ymmärrä kaikkea siihen liittyviä tekijöitä.



Kuva 6. Mitkä asiat huolestuttavat sinua ensimmäisen asunnon ostossa?

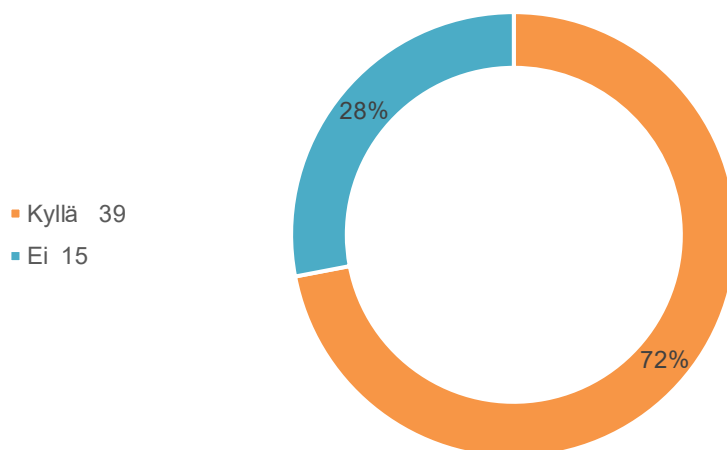
Seuraavassa kysymyksessä oli viisi väittämää, johon haluttiin vastaus Likertin asteikkoa käyttäen. Sen avulla saadaan tarkempi kuva vastaajien mielipiteistä. Enemmistö oli sitä mieltä, että asunnot ovat liian kalliita. Tasaisin vastausten jakautuminen oli vapaiden asuntojen määrää koskevassa väittämässä. Asunnon ostoprosessista on myös oltu sitä mieltä, ettei se ole tarpeeksi helppoa ja selkeää. Moni kokee myös, ettei Suomessa kannusteta tarpeeksi

ensiasunnon ostoon. Mielenpiteeseen voi vaikuttaa varsinkin uusi uudistus, jossa ensiasunnon varainsiirtoveroetu poistettiin



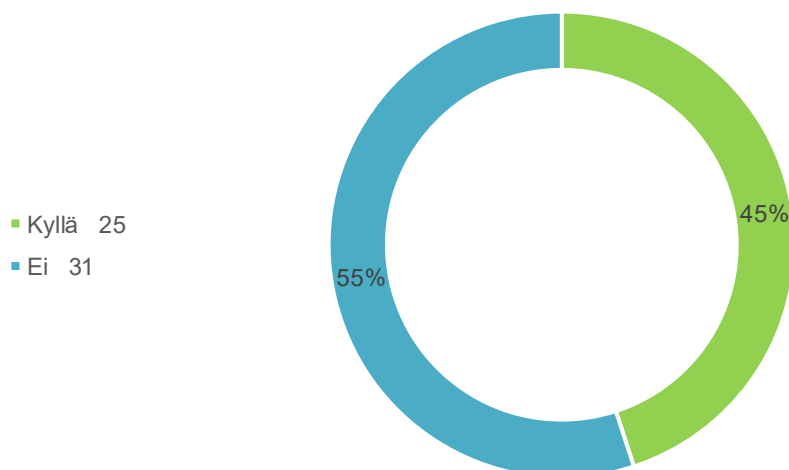
Kuva 7. Moni valinta kysymys Likert asteikkoa käyttäen.

Kahdeksannessa kysymyksessä selvitettiin vastaajien tietämystä ASP-tilistä ja sitä kokevatko he sen selkeäksi ja helpoksi. ASP-säästäminen on yksi isoimmista eduista, joka annetaan nuorille ensiasunnon ostajille. Siihen kuuluu pienempi summa, joka pitää säästää asunnon ostohinnasta (10 %), että voi saada asuntolainan. ASP-lainan etuja ovat myös muun muassa maksuton valtioneuvoston tuki. 72 prosenttia vastaajista koki ASP-säästämisen selkeäksi ja helpoksi.



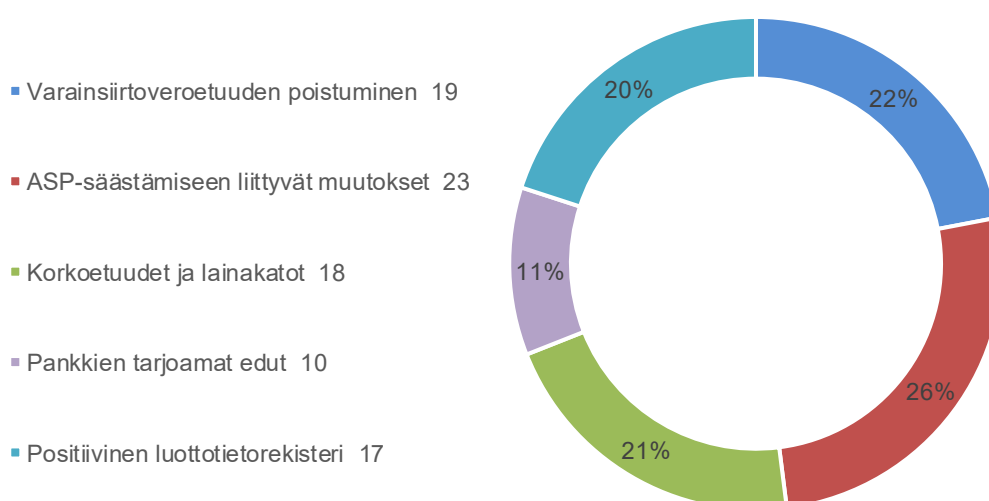
Kuva 8. Koetko ASP-säästämisen selkeäksi ja helpoksi?

Seuraavaksi kyselyssä siirryttiin ensiasunnon ostoon liittyviin muutoksiin. Ensimmäisenä kysyttiin vastaajilta ovatko he tietoisia viimeaikaisista asunnon ostoon liittyvistä muutoksista ja tuista. 55 prosenttia vastaajista ei ole tietoisia viimeaikaisista muutoksista. Nämä muutokset tulevat vaikuttamaan kaikkiin ensiasunnon ostajiin, kun tulee aika hankkia ensimmäinen asunto. Auttaa todella paljon ostoprosessia, jos tietää kaikki olemassa olevat vaihtoehdot ja osaa suunnistaa asuntomarkkinoilla.



Kuva 9. Oletko tietoinen viimeaikaisista asunnon ostoon liittyvistä muutoksista ja tuista?

Seuraavaksi kysyttiin tarkemmin mistä muutoksista vastaajat tietävät. Vaihtoehtoina oli viisi eri muutosta ja etua, jotka vaikuttavat ensimmäisen asunnon ostoon. Eniten tiedettiin ASP-säästämiseen liittyvistä muutoksista mikä voi johtua siitä, että monella on itsellään ASP-tili. Vastaajat olivat myös tietoisia varainsiirtoveroetuuden poistumisesta, mistä tulikin paljon puhetta nuorten keskuudessa päätöksen tultua. Korkoetuudet ja lainakatot ovat myös jokseenkin tuttuja. Vähiten tiedetään pankkien tarjoamista eduista. Pankeilla on eri etuja, joita he tarjoavat asiakkailleen. Heillä voi olla eri etuja normaaleille asiakkaille ja lisäetuja omistaja-asiakkaille. Pitää olla todella kiinnostunut ja aktiivinen, että löytää kaikki eri edut, joita pankit tarjoavat ensiasunnon ostajille joten tämä vastaus ei ollut yllättävä.



Kuva 10. Nuorten tietämys muutoksista.

Viimeisenä haluttiin kysyä vastaajilta vaikuttavatko viimeaikaiset muutokset päätökseen ostaa ensimmäinen asunto. 68 prosenttia vastasi, etteivät ne vaikuta heidän suunnitelmiinsa. Vaikka on tullut paljon muutoksia, silti moni

nuori haaveilee ensimmäisestä omistusasunnosta. On monia etuja, joita tarjotaan edelleen nuorille. Tärkeää on ottaa selvää asioista. Se helpottaa ostoprosessia ja tekee asioista paljon selkeämpää. Joskus saattaa löytyä uutta tietoa, mikä voi olla todella hyödyllistä.

5 Johtopäätökset

Ensiasunnon ostaminen vuonna 2025 vaatii nuorilta aiempaa enemmän huolellisuutta, pitkäjänteisyyttä ja tietoa. Markkinoiden muutokset, taloudellinen epävarmuus ja politiikan vaikutukset ovat tehneet asunnon ostamisesta aiempaa suuremman päätöksen, joka edellyttää tarkkaa suunnittelua ja huolellista harkintaa. Aiemmin ensiasunnon ostajille myönnetty varainsiirtoverovapaus on nyt poistunut. Se tarkoittaa sitä, että kaupanteon kustannukset nousevat ensiasunnon ostajilla. Muutoksen taustalla on kuitenkin tavoite elvyttää asuntomarkkinoita madaltamalla varainsiirtoveroa kaikille ostajille.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitä muutoksia on vuosina 2024 ja 2025 tullut verotukseen, rahoitukseen ja lainsäädäntöön, jotka vaikuttavat ensiasunnon ostajiin. Tutkimuksessa haluttiin myös selvittää vaikuttavatko nämä muutokset nuorten tulevaisuuden suunnitelmiin ja päätöksiin ja jos vaikuttavat niin miten. Tämän johdosta laadittiin kysely, joka jaettiin sosiaalisen median kautta, jotta saavutettiin mahdollisimman iso määrä nuoria aikuisia. Kyselyn tuloksista käy ilmi, että kaikista muutoksista ei olla tietoisia ja yksi isoin huolenaihe on talouden nykytila. Asuntojen hinnat olivat myös korkealla listalla nuorten huolenaiheista. Eniten nuoret kaipasivat tukea Valtiolta ostaa ensiasunto. Kaikista näistä muutoksista ja talouden huonosta tilanteesta huolimatta nuoret haluavat ostaa oman ensiasunnon.

ASP-järjestelmää halutaan myös uudistaa vanhasta järjestelmästä selkeämpään muotoon. Siihen on tullut paljon uudistuksia näiden parin vuoden aikana, mutta on myös puhuttu laajemmasta uudistuksesta tulevaisuudessa. Näillä muutoksilla yritetään helpottaa ja kannustaa nuoria aloittamaan säästäminen aiemmin, jotta kun on aika ostaa ensimmäinen asunto, niin heillä olisi tarvittava pääoma valmiina. Muutoksilla pyritään myös alentamaan kynnystä aloittaa säästäminen, jotta nuorilla olisi mahdollisimman hyvät valmiudet päästä asuntomarkkinoille.

Euroalueen taloudellinen tilanne on vielä epävakaa. Euroopan keskuspankki on aloittanut korkojen laskemisen, jotta inflaatio saataisiin hidastumaan. Geopoliittiset jännitteet kuitenkin jatkuvat. Yhdysvaltojen talouslinjaukset ja Venäjän hyökkäys Ukrainaan lisäävät epävarmuutta ja heikentävät kotitalouksien luottamusta. Tämä epävarmuus vaikuttaa suoraan myös asuntomarkkinoihin. Kasvuennusteet ovat heikentyneet ja ostajien varovaisuus on lisääntynyt. Monet nuoret lykkäävät ostopäätöksiään odottaakseen vakaampaa taloudellista tilannetta. Tulee kestämään vielä monta vuotta ennen kuin päästään hyvään taloudelliseen tilanteeseen, vaikka EKP tekee kaikkensa, jotta inflaatio ei syvenisi.

Nuorten suurimmat esteet asunnon ostamiselle ovat kohonneet asuntokustannukset, tiukentuneet lainaehdovaatimukset ja yleinen taloudellinen epävarmuus. Asunnon ostoprosessi vaatii nyt tarkkaa suunnittelua, riskien ennakoimista ja vahvaa taloudellista kantokykyä. Ostopäätös ei voi enää perustua pelkkään haluun omistaa oma koti, vaan sen täytyy pohjautua realistiseen arvioon omasta maksukyvyistä ja pitkäaikaisesta taloudellisesta sitoutumisesta. Mitä paremmin nuoret valmistautuvat sitä paremmin he pystyvät toimimaan epävarmoilla markkinoilla. Ostohalu ei ole heiltä kadonnut, mutta varovaisuus on selvästi lisääntynyt. Nuorten on opittava hallitsemaan henkilökohtaista talouttaan kokonaisvaltaisemmin ja varautumaan talouden muutoksiin. Asunnon hankinta on nykyisin vielä merkittävämpi elämänpäätös ja taloudellinen harppaus kuin ennen. Se vaatii oikean hetken tunnistamista ja valmiutta toimia nopeasti. Vaikka ensiasunnon ostaminen on monimutkaistunut, on olemassa mahdollisuus niille, jotka valmistautuvat huolellisesti ja tekevät harkittuja päätöksiä.

Lähteet

Asuntolaina 2023. Erilaiset asumismuodot. Viitattu 18.1.2025

<https://asuntolaina.co/oppaat/asunnon-ostaminen/erilaiset-asumismuodot/>

Euroopan keskuspankki. Talousnäkyymiä koskevat asiantuntija-arviot 2025.

Viitattu 6.5.2025

https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202503_ecbstaff~106050a4fa.fi.html

Finanssiala 2024. ASP-lainan houkuttelevuus ja kilpailukyky eivät saa hävitä tavallisille asuntolainoille. Viitattu 5.2.2025 <https://www.finanssiala.fi/uutiset/asp-lainan-houkuttelevuus-ja-kilpailukyky-eivat-saa-havita-tavallisille-asuntolainoille-nyt-nain-uhkaa-kayda-jos-ymparistoministerion-kaavailut-toteutuvat/>

Finanssivalvonta 2024. Asuntolainat ja lainakatto. Viitattu 18.1.2025

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

Huoneistokeskus 2023. Omakoti-, rivi- vai kerrostaloasuja? Viitattu 18.1.2025

<https://huoneistokeskus.fi/ajankohtaista/ideoita-asumiseen/omakoti-rivi-vai-kerrostalo-nain-valitset-sinulle-sopivan-asuntotyypin/>

Huoneistokeskus 2025. Korot, asuntomarkkinat ja asuntojen hinnat 2025.

Viitattu 5.3.2025 <https://huoneistokeskus.fi/ajankohtaista/uutiset/korot-asuntomarkkinat-ja-asuntojen-hinnat-2025/>

Minilex n.d. Korkokatto vai kiinteä korko? Viitattu 29.1.2025

<https://www.minilex.fi/a/korkokatto-vai-kiinte%C3%A4-korko>

MTV- uutiset 2024. ASP-lainoihin kaavaillaan isoja muutoksia. Viitattu 5.2.2025

<https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/asp-lainoihin-kaavaillaan-isoja-muutoksia-ensiasunnon-ostajan-tilanne-helppotuisi/8997930>

Nordea 2023. Ensiasunnon ostajille kahdenlaisia uutisia. Viitattu 24.1.2025

<https://www.nordea.com/fi/uutiset/ensiasunnon-ostajille-kahdenlaisia-uutisia>

Nordea 2024a. Omarahoitusosuus ja lainakatto. Viitattu 18.1.2025

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>

Nordea 2024b. Asp-tili. Viitattu 18.1.2025

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/saastamisen-tilit/asp-tili.html>

Nordea 2024c. Asp-tili. Viitattu 18.1.2025

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/saastamisen-tilit/asp-tili.html>

Nordea 2025a. Varainsiirtovero asuntokaupan yhteydessä. Viitattu 29.1.2025

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/sinun-elamasi/koti/asunnon-osto/varainsiirtovero.html>

Nordea 2025. Asuntolainan vakuudet. Viitattu 18.1.2025

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html>

Nordea n.d. Nordea prime. Viitattu 29.1.2025

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/nordea-prime.html>

Oikotie 2024. Varainsiirtoveron muutos. Viitattu 20.2.2025

<https://asunnot.oikotie.fi/artikkelit/asunto/verotus/varainsiirtoveron-muutos-tamalon-hyva-tietaa-varainsiirtoveron-muutoksesta/>

OP Media 2018. Ota haltuusi keskeisimmät taloustermit. Viitattu 28.1.2025

<https://www.op-media.fi/talous/ota-haltuusi-keskeisimmat-taloustermit/>

Osuuspankki 2022a. Haetko ensimmäistä asuntolainaa? Opettele nämä termit

ennen neuvotteluja. Viitattu 18.1.2025 <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/haetko-ensimmaista-asuntolainaa-opettele-nama-termit-ennen-neuvotteluja/>

Osuuspankki 2022b. Haetko ensimmäistä asuntolainaa? Opettele nämä termit

ennen neuvottelua. Viitattu 18.1.2025 <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/haetko-ensimmaista-asuntolainaa-opettele-nama-termit-ennen-neuvotteluja/>

Osuuspankki 2024. Omaan ensiasuntoon säästäminen. Viitattu 18.1.2025

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/omaan-asuntoon-saastaminen>

Osuuspankki 2025. Asuntomarkkinakatsaus. Viitattu 5.3.2025

<https://www.op.fi/documents/10208/1713347/Asuntomarkkinakatsaus+Q1+2025.pdf/fbea3a0e-113f-3dba-68b5-e5e61eca48dc?t=1740461053587>

Osuuspankki n. d. Muuttuva annuiteetti ja muut lainan lyhennystavat. Viitattu

18.1.2025 <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/muuttuva-annuiteetti-ja-muut-lainan-lyhennystavat>

Osuuspankki n.d.b. Asuntolainan korko. Viitattu 29.1.2025

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>

Säästöpankki 2024. ASP-lainojen suosio on viriämässä jälleen

pääkaupunkiseudulla. Viitattu 24.1.2025 <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/pankit-ja-konttorit/nooa-saastopankki/ajankohtaista/asp-lainojen-suosio-on-viriamassa-jalleen>

Säästöpankki 2024a. Kiinteä korko. Viitattu 29.1.2025

<https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/kiinteä-korko>

Säästöpankki 2024. Asuntolainan lyhennystavat. Viitattu 18.1.2025

<https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/asuntolaina/lyhennystavat>

Säästöpankki 2024b. Asuntolainan marginaali. Viitattu 29.1.2025

<https://www.saastopankki.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/vinkit/koti-asuminen-ja-arki/asuntolainan-marginaali>

Valtionkonttori 2024. ASP-lainojen enimmäismäärät nousivat 1.4.2024. Viitattu

5.2.25 <https://www.valtiokonttori.fi/uutinen/asp-lainojen-enimmaismaarat-nousevat-1-4-2024/>

Valtionkonttori 2024a. Asp-säästäminen ja Asp-laina. Viitattu 18.1.2025

<https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/>

Valtionkonttori 2024b. Asp-säästäminen ja Asp-laina. Viitattu 18.1.2025

https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen_asp-saastaminen

Valtiovarainministeriö 2023. Varainsiirtoveroa lasketaan, ensiasunnon

verovapaus poistuu. Viitattu 20.2.2025 <https://vm.fi/-/varainsiirtovero>

Vero.fi 2024. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Viitattu 7.2.2025
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/ensiasunto/>

Vero.fi 2023. Asuntojen, kiinteistöjen ja arvopapereiden verokanta muuttuu. Viitattu 20.2.2025 <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/lehdist%C3%B6tiedotteet/2023/asuntojen-kiinteist%C3%B6jen-ja-arvopapereiden-verokanta-muuttuu-verohallinto-palauttaa-loppuvuoden-kaupoista-liikaa-maksetun-varainsiirtoveron-automattisesti/>

Yrityslaina.io n.d. Asuntolaina. Viitattu 18.1.2025
<https://yrityslaina.io/asuntolaina>

Kysely

1. Ikä
2. Sukupuoli
 - Nainen
 - Mies
3. Oletko suunnitellut asunnon ostoa seuraavan 2 vuoden aikana
 - Kyllä
 - Ei
4. Koetko, että sinulla on riittävästi tietoa asunnon ostoprosessista
 - Kyllä
 - Ei
5. Koetko, että nuoria tuetaan Suomessa riittävästi ensiasunnon ostamisessa
 - Kyllä
 - Ei
6. Mitkä asiat huolestuttavat sinua ensimmäisen asunnon ostossa (Voit valita useamman)
 - Talouden tilanne
 - Asuntojen hinnat
 - Vähäinen tieto asunnon ostoon liittyvistä asioista
 - Korkeat lainavaatimukset
 - Epävarmuus omista tuloista

7.1. Vastaa seuraaviin väittämiin asteikolla 1 täysin eri mieltä – 5 täysin samaa mieltä

Täysin eri mieltä	Eri mieltä	ei samaa eikä eri mieltä	Samaa mieltä	Täysin samaa mieltä
----------------------	---------------	-----------------------------	-----------------	------------------------

Alueeni asunnot ovat liian kalliita

Alueellani on tarpeeksi vapaita
asuntoja markkinoilla

Asunnon ostamisprosessi on minusta
helppoa ja selkeää

Ensiasunnon ostajilla on tarpeeksi
etuja asuntomarkkinoilla

Suomessa kannustetaan ensiasunnon
ostoon

8. Koetko ASP-säästämisen selkeäksi ja helpoksi

- Kyllä
- Ei

9. Oletko tietoinen viimeaikaisista asunnon ostoon liittyvistä muutoksista ja tuista?

- Kyllä
- Ei

10. Jos olet tietoinen muutoksista, mistä seuraavista tiedät? (Valitse sopivat vaihtoehdot)

- Varainsiirtoetuuden poistuminen
- ASP-säästämiseen liittyvät muutokset
- Korkoetuudet ja lainakatot
- Pankkien tarjoamat edut
- Positiivinen luottotietorekisteri

11. Vaikuttavatko viimeaikaiset muutokset päätökseesi ostaa ensimmäinen asunto

Kyllä

Ei