

ASUNTOKAUPPOJEN MENETTELYTAPOJEN KEHITTÄMINEN



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Hämeenlinnan korkeakoulukeskus, Liiketalous, Tradenomi

Kevät 2020

Kasper Saarenmaa

Liiketalous, Tradenomi
Hämeenlinnan korkeakoulukeskus

Tekijä	Kasper Saarenmaa	Vuosi 2020
Työn nimi	Asuntokauppojen menettelytapojen kehittäminen	
Työn ohjaaja/t	Ari Sarviharju, Sari Hanka	

TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asuntokauppojen järjestämiseen ja suorittamiseen liittyviä haasteita ja ongelmakohtia ja pyrkiä löytämään niitä sujuvoittavia ratkaisuja. Työssä tarkastellaan käytettyjen asuinrakennusten kauppia sekä pankin että kiinteistönvälittäjän näkökulmasta. Työtä varten pohdin ja kehitin omakohtaisten kokemusten perusteella asiantuntijoille kahdeksan avointa kysymystä vastattavaksi. Käsitteelin asuntokauppia myös kolmen erilaisen esimerkkikauppatilanteen avulla.

Aihe valikoitui tutkittavaksi pitkän harkinnan ja monipuolisen aiheen täsmentämisen jälkeen. Asuntokaupat ovat ajankohtainen asia Suomessa ja niitä pyritään kehittämään jatkuvasti yhteiskunnan muutosten mukaan. Asuntokauppojen ongelmakohtia pyritään tässä työssä tarkastelemaan käytäntöjen kehittämisen näkökulmasta.

Työ on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Aineistoa työhön on kerätty kirjallisuudesta, laista, eri yritysten julkaisuista sekä -internetsivuilta ja omakohtaisen työkokemuksen avulla sekä avoimia kysymyksiä sisältävillä asiantuntijoille teetetyillä teemahaastatteluilla.

Opinnäytetyö toimii työelämää kehittävänä ja edistävänä tutkimuksena. Tarkoituksena on kehittää, kauppatilanteiden haasteita tutkimalla ja käsittelemällä, ratkaisuja asuntokauppojen toiminnan sujuvoittamiseksi.

Avainsanat Asuntokauppa, Rahoitus, Kiinteistönvälittäjä, Asunto-osake, Kiinteistö

Sivut 32 sivua, joista liitteitä 1 sivu

Degree Programme in Business Administration
Häme University of Applied Sciences

Author	Kasper Saarenmaa	Year 2020
Subject	Development of housing sales practices	
Supervisors	Ari Sarviharju, Sari Hanka	

ABSTRACT

The purpose for this thesis is to research what problems and challenges can there be when doing real estate business, and to find conclusions to solve those problems and make challenges more fluent. In this thesis the housing transactions of used residential buildings are considered from both the real estate agent's and the bank's perspectives. Eight open questions were developed for this research based on the researcher's own experiences for real estate and financial experts. Three case studies in which home sales were discussed were created.

The topic for this thesis was selected with consideration. Housing transaction is a current topic in Finland and there is a constant will to develop housing transactions with the developing society. In this thesis the problem areas of housing transactions are examined from the perspective of improving practices.

The research part of this thesis was carried out as a quantitative research. In this research different types of literature, laws, websites and publications of different companies, own work experience and open interview questions for experts were used as material.

This thesis functions as a research for developing and improving work life. The aim is to improve the problems faced in housing transactions by studying and considering solutions to make housing transactions more flowing.

Keywords Home sales, finance, real estate agent, condominium, property

Pages 32 pages including appendices 1 pages

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
1.1	Tutkimuksen tavoitteet.....	1
1.2	Menetelmät.....	2
1.3	Aineisto.....	3
2	ASUNTOKAUPAT	4
2.1	Asuntokauppojen taustaa	4
2.2	Asuntokauppojen nykytila.....	5
2.3	Digitaaliset asuntokaupat.....	6
3	ASUNTOKAUPPOJEN TOIMINTATAVAT	8
3.1	Yleistä tietoa.....	8
3.2	Kiinteistönvälittäjän toiminta.....	8
3.3	Pankin toiminta	9
4	ASUNTOKAUPPOJEN RAHOITUS.....	11
4.1	Asunnon rahoittaminen	11
4.2	Asuntolaina.....	12
4.3	Käteiskauppa	13
5	ASUNTOKAUPPA ESIMERKKITAPAUKSET	14
5.1	Tavallisimmat asuntokauppatapaukset	14
5.2	Käytetyn asunto-osakkeen ostaminen pankkilainalla.....	14
5.3	Käytetyn kiinteistön ostaminen pankkilainalla	16
5.4	Käytetyn asunto-osakkeen ostaminen käteisrahoituksella	18
6	TEEMAHAASTATTELU	21
6.1	Toteutus	21
6.2	Vastausten läpi käynti	21
6.3	Teemahaastattelun tulokset	25
7	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	28
	LÄHTEET.....	30

Liitteet

Liite 1 Haastattelukysymykset

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on asuntokauppojen eri menettelytavat ja niiden keskeisimmät kehityskohteet. Tutkimuksen tekijä on työskennellyt asuntolainoja myöntävässä ja asuntokauppoja järjestävässä pankissa kahden vuoden ajan ja on päässyt olemaan mukana asuntokauppojen järjestämiseen ja suorittamiseen liittyvissä prosesseissa. Omakohtaisten kokemusten ja havaintojen perusteella asuntokauppojen järjestämisessä on huomattu muutamia kehityskohteita, joita tässä tutkimuksessa tarkastellaan asuntokauppojen toimintatapojen ohella lähemmin.

Asuntokaupat ovat yksi ihmisen elämän merkittävimpiä tapahtumia. Muun muassa sen takia asuntokaupat ovat todella kiinnostava aihe. Monet ihmiset kokevat asuntokaupat vain kerran elämänsä aikana ja siksi niistä olisi tärkeää jättää mahdollisimman mukavat muistot kaikille kaupan osapuolille. Asuntokauppojen onnistuminen on myös kiinteistönvälittäjille sekä pankeille merkittävä asia, sillä asiakkaat ovat tarkkoja ja valikoivia sen suhteen, minkä pankin tai välitysfirman he valitsevat kauppojaan hoitamaan. Valintaan vaikuttava suuresti yleinen mielikuva yrityksestä sekä muiden henkilöiden kokemukset yrityksestä ja sen toiminnasta.

Asuntokaupat ovat myöskin erittäin ajankohtainen aihe. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) mukaan asuntokauppoja tehdään Suomessa etenkin suurten kaupunkien läheisyydessä kasvavalla tahdilla. Lisäksi koko maassa kauppamäärät ovat korkealla tasolla vuosi toisensa jälkeen. Kiinteistönvälitysalan keskusliiton tilastojen mukaan vuonna 2019 Suomessa kaiken kaikkiaan 62 318 käytettyä asuntoa vaihtoi omistajaa. Kauppamäärä kasvoi edellisestä vuodesta peräti 4,5 prosenttiyksikköä. Uudiskohteita myytiin kaikkiaan 10 571 kappaletta. Toteutuneiden lukujen valossa asuntomarkkinat voivat hyvin ja ovat etenkin käytettyjen asuntojen osalta erittäin ajankohtainen aihe. (KVKL, 2020.)

Viimeisen vuoden aikana asuntokaupat ovat ottaneet merkittäviä kehityskaskeleita kuten digitaalisen asuntokaupan mahdollistaminen. Digitaalinen asuntokauppa onkin jo ratkaissut lukuisia asuntokauppojen toimintaan liittyviä ongelmia. On kuitenkin tärkeää tarkastella kehityskohteita jatkuvasti, monipuolisesti ja eri näkökulmista kuten tässä tutkimuksessa.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet

Opinnäytetyö on tehty työelämän kehittämistä varten. Tutkimuksen tavoitteena on avata asuntokauppojen toimintamalleja ja tutkia niiden kehityskohteita. Kehityskohteiden löytämisen ja täsmentymisen jälkeen tarkoituksena on kehittää ideoita ja toimintamalleja asuntokauppojen

sujuvuuden parantamiseksi. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii HAMK Työelämäpalvelut.

Opinnäytetyön tarkoituksena on myöskin syventää tutkimuksen tekijän ymmärrystä ja osaamista asuntokauppojen ja rahoittamisen osa-alueilla. Tekijä haluaa kehittää itselleen asiantuntemusta aiheissa, sillä on kiinnostunut toimimaan ja etenemään urallaan pankkialan tai kiinteistönvälityksen parissa.

Opinnäytetyön on tarkoitus antaa vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä haasteita asuntokauppojen järjestämisessä on?
- Miten asuntokauppojen sujuvuutta voi parantaa?

Näitä kysymyksiä pohtien on kehitetty tutkimusosuus tähän opinnäytetyöhön.

1.2 Menetelmät

Opinnäytetyö on toiminnallinen tutkimus. Opinnäytetyön tutkimusosuus on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Työ voidaan käytännössä jakaa kolmeen suurempaan osaan, jotka auttavat tarkastelemaan aihealuetta monipuolisesti eri näkökulmien kautta.

Ensimmäinen osa on teoriaosuus. Teoriaosuus koostuu kolmesta aihealueesta. Aiheet ovat asuntokaupat ja niiden nykytila, asuntokauppojen toimintatavat sekä asunnon hankkimisen rahoittaminen. Teoriaosuuden on tarkoitus antaa tukea ja auttaa ymmärtämään tutkimusosuuden haasteita ja tuloksia. Teoriaa on kerätty kirjallisuudesta, eri yritysten ja järjestöjen verkkosivuilta ja verkkojulkaisuista sekä laista.

Toisessa osiossa asuntokauppojen menetelmiä ja ongelmakohtia käydään läpi kehiteltyjen esimerkkiasuntokauppatilanteiden avulla. Esimerkkitalanteet ovat tavallisimpia asuntokauppatilanteita. Näillä esimerkeillä pyritään selvittämään asuntokauppojen järjestämiseen liittyviä haasteita. Esimerkit on kehitetty tutkimuksen tekijän havaintojen ja kokemusten perusteella ja esimerkit sisältävät paljon omaa pohdintaa.

Kolmannessa osiossa asuntokauppojen haasteita on selvitetty tekemällä teemahaastattelu kolmelle alan asiantuntijalle. Haastateltavaksi on saatu yksi kiinteistönvälittäjä, yksi pankin asuntokauppoja hoitava rahoitusneuvottelija ja yksi pankinjohtaja, jolla on kokemusta sekä kiinteistönvälityksestä että rahoittamisesta. Kysymykset on kehitetty opinnäytetyön tutkimuskysymysten pohjalta.

1.3 Aineisto

Työn teoriaosuudessa on käytetty materiaaleina kirjoja asuntokaupoista, yritysten erilaisia julkaisuja ja internetsivuja, lakia sekä omakohtaista aikaisempaa työkokemusta asuntokauppojen parista. Teoriaa on pyritty muodostamaan mahdollisimman ajankohtaisista teoksista ja lähteistä, sillä säädökset ja säädännön muuttuvat nopeasti.

Työn empiirisen osion, eli kvalitatiivisen teemahaastattelun aineisto on saatu keräämällä vastauksia kiinteistönvälitys- ja rahoitusalan ammattilaisilta. Haastattelu suoritettiin yhdelle kiinteistövälittäjälle, yhdelle nykyiselle rahoitusneuvottelijalle sekä yhdelle pankinjohtajalle, joka on toiminut sekä välittäjänä että rahoitusneuvottelijana. Opinnäytetyön aineistot on kerätty sekä haettu kevään 2020 aikana.

2 ASUNTOKAUPAT

2.1 Asuntokauppojen taustaa

Yksi ihmisen elämän merkittävimmistä muutoksista on asunnon ostaminen. Asunto on lähes kaikille meille ajankohtainen hankinta jossakin elämänvaiheessa. Asunto vaikuttaa ihmisen elämään lukuisilla eri tavoilla. Viihtyisä asunto parantaa niin fyysistä kuin psyykkistäkin terveyttä ja vaikuttaa myöskin arjessa elämiseen ihan konkreettisesti. Siksi onkin tärkeää löytää itselleen mahdollisimman sopiva asunto. Asuntoa ei todellakaan tarvitse löytää yksin, vaan siihen saa nykyään paljon apuvoimia. Kiinteistönvälittäjät auttavat löytämään sopivan asunnon ja pankit taas puolestaan pyrkivät rahoittamaan sen parhaansa mukaan tarjoamalla sopivaa lainavaihtoehtoa. Ostaja ja myyjä näkevät asuntokaupat ja siihen liittyvät toimenpiteet hyvin eri tavalla kuin esimerkiksi välittäjä tai pankki. Joissain tilanteissa asiakas saattaa esimerkiksi ajatella, että kaupat sujuivat erittäin hyvin, vaikka pankilla tai välittäjällä olisi ollut monia mutkikkaita ongelmia ratkaistavana.

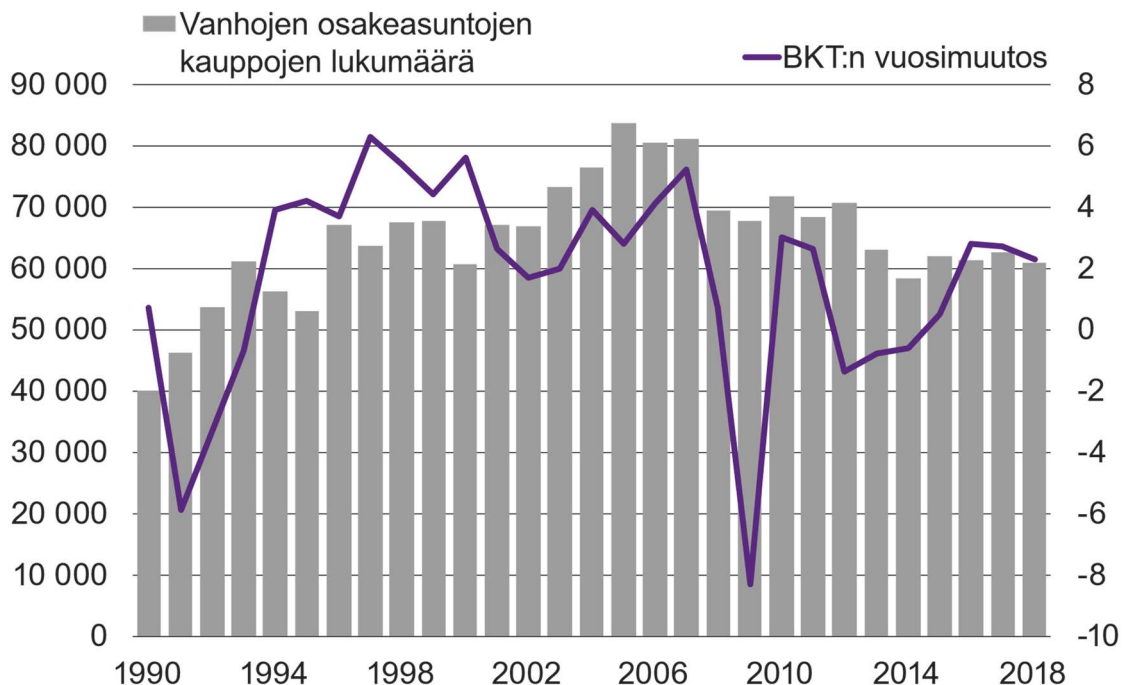
Asuntokauppoja on paljon erilaisia ja harvoin tulee vastaan kahta täysin samanlaista kauppaa. Kauppoihin liittyy lukuisia vaihtuvia muuttujia. Kaupan kohde voi olla joko uudiskohde, eli vasta rakennettu ja asumaton kohde tai se voi olla käytetty asuinrakennus, joka on ollut asuttuna jo pitkään. Kaupan kohde voi olla muodoltaan kiinteistö tai asunto-osake. Kiinteistöverolaki määrittelee kiinteistön seuraavasti: ” Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä laissa tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin” (Kiinteistöverolaki, 654/1992 § 2). Asuntokauppalaki taas määrittelee asunto-osakkeen merkityksen seuraavasti: ” asunto-osakkeella asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa” (Asuntokauppalaki, 795/2005 § 3). Eli toisin sanoen kiinteistö tarkoittaa maa-aluetta kuten tonttia tai asuntoa, jonka omistuksesta on aina merkintä kiinteistörekisterissä. Useimmiten kiinteistö on rakennus. Asunto-osake taas tarkoittaa käytännössä hallintaoikeutta tiettyyn asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaiseen asuntoon tai huoneistoon.

Asunnon ostamiseen haetaan usein pankista laina. Pankki tarvitsee yleensä lainan myöntämiseksi vakuuksia. Vakuus tarkoittaa panttia, joka annetaan pankille varmistukseksi siitä, että laina maksetaan takaisin. Asuntolainassa vakuutena toimii yleensä ostettava asunto. Asuntovakuuksia ovat asunto-osakekirjat sekä kiinteistön kiinnitykset. Sen lisäksi

lisävakuudeksi tarvitaan usein myös muuta omaisuutta kuten esimerkiksi osa vanhempien asunnosta. (Osuuspankki, 2020.)

Lainan vakuudeksi annettavan takauksen tai pantin tehtävä on turvata lainan takaisinmaksu lainan myöntäjälle. Lainapäätös perustuu aina ensisijaisesti lainanhakijan maksukykyyn, mutta myös lainan takaisinmaksun turvaavalla vakuudella on merkitystä. Asuntolainojen vakuutena on usein 70 prosenttia ostettavasta asunnosta. Velkoja määrittää vakuudeksi annettavan omaisuuden arvon itsenäisesti. Vakuuden arvo ei ole sama kuin kohteen käypä arvo, vaan useimmiten se on joku tietty prosenttimäärä, kuten asuntojen kohdalla tuo edellä mainittu 70%. Asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen lisäksi pankit hyväksyvät vakuudeksi usein esimerkiksi talletuksia sekä pörssissä listattuja osakkeita. Näidenkin arvoa laskettaessa pankki arvioi tietyn prosenttimäärän kohteen käyvästä arvosta vakuusarvoksi. Lainalle annetaan usein täytetakaus. Täytetakaus tarkoittaa ulkopuolisen yksityishenkilön lainalle antamaa takausta. Eli tällainen takaus voisi olla esimerkiksi tilanteessa, jossa vanhemmat antavat lapsensa asuntolainan vakuudeksi osan omasta asunnostaan. Jos velallinen ei maksa omaa velkaansa, niin lainaa voidaan periä takaajalta. Näin toimitaan kuitenkin vain silloin, jos velallisen oma asunto ei riitä koko lainan maksuun. Takaajia voi olla myös useampia kuin yksi. (Finanssivalvonta, 2018.)

2.2 Asuntokauppojen nykytila



Kuva 1. Vanhojen osakeasuntojen kauppomäärät vuosittain. (Tilastokeskus, 2019.)

Viime vuosina asuntomarkkinoilla on ollut todella vilkasta, vaikkakin kokonaiskauppamäärät ovat hieman laskeneet verrattuna aikaisempaan.

Korkeat kauppamäärät pitkällä aikavälillä ovat johtaneet asuntokauppojen prosessien ja palveluiden kehittymiseen. Esimerkiksi vuonna 2018 Suomessa tehtiin tilastokeskuksen mukaan 60 800 asuntokauppaa. Tässä on mukana vain käytettyjen asunto-osakkeiden kaupat. Todellisuudessa kauppoja on siis vielä enemmän, kun otetaan huomioon kiinteistöjen kaupat sekä uudiskohteiden kaupat. On arvioitu, että asuntokauppoja tehdään reilusti yli 100 000 kappaletta vuosittain. Viimeisen kuuden vuoden aikana kauppamäärät ovat pysyneet suunnilleen samoissa lukemissa. Tämä tarkoittaa sitä, että Suomessa jo pidemmällä aikavälillä keskiarvolta noin 170 käytettyä asuntoa vaihtaa omistajaa päivittäin. Kaupoista hieman vajaa kolmasosa sijoittuu pääkaupunkiseudulle. Näin korkea asuntokauppojen lukumäärä herättää varmasti eri toimijoissa kysymyksen, että miten kaupoja voi vielä kehittää toimivammiksi. (Tilastokeskus, 2019.)

Korkeat asuntokauppamäärät ja kasvava kilpailu kiinteistönvälitys- sekä pankkialalla ovat jo johtaneet asuntokauppojen nopeaan ja monipuoliseen kehittymiseen. Kiinteistönvälitysyritykset haluavat omalta osaltaan keksiä kilpailueduikseen uusia innovaatioita ja käytäntöjä kehittääkseen toimintaansa mahdollisimman sujuvaksi ja joustavaksi. Välitysliikkeiden lisäksi myös pankit pyrkivät kehittämään toimintaansa mahdollisimman helpoksi ja läpinäkyväksi asuntokauppojen osalta. Asuntokauppa on kaiken kaikkiaan erittäin järjestelmällinen toimenpide ja sen järjestämistä sekä suorittamista säätelevät ja ohjaavat tarkasti monet lakipykälät ja niitä täytyy noudattaa myös asuntokauppojen kehittämistä ideoissa. Asuntokauppojen sähköistyminen onkin hyvä esimerkki asuntokaupan eri osapuolten välisestä yhteistyöstä, kovasta kehittämisestä ja lakimuutosten hyödyntämisestä.

2.3 Digitaaliset asuntokaupat

Asuntokauppojen merkittävin kehitysaskel on ollut asuntokauppojen digitalisoituminen. Nykyään asuntokaupan voi tehdä niin sanottuna DIAS-asuntokauppana. DIAS tarkoittaa digitaalista asuntokauppaa. Eli asuntokauppaa, joka tehdään kokonaan sähköisesti. Asunto-osakkeiden sähköistämisen lakimuutos mahdollisti sähköisen asuntokaupan kehittämisen. Kun asunto-osakkeet ovat nykyään sähköisessä muodossa, niin niillä voidaan myös tehdä sähköiset kaupat. DIAS-asuntokauppaa ei vielä pystytä hyödyntämään kaikkia kauppoja tehdessä, vaan sitä rajaavat monet ehdot. Esimerkiksi ostajalla ja myyjällä tulee olla verkkopalvelutunnukset ja heidän pankkiensa tulee olla mukana DIAS-asuntokauppojen käyttäjäpiirissä. Tällä hetkellä pankeista DIAS-asuntokauppoja käyttävät jo Osuuspankki, Nordea, Aktia, Danske Bank, Handelsbanken, POP-Pankki, S-Pankki ja Säästöpankki. Suomen ensimmäiset sähköiset asuntokaupat solmittiin 18.06.2019. Kaupoissa välittäjäyrityksenä toimi OP Koti ja lainan myöntänyt pankki oli Aktia. (DIAS, 2019.)

Kaupan vaiheet DIAS-alustalla



Kuva 2. Digitaalisen asuntokaupan vaiheet. (DIAS, 2020.)

Kiinteistönvälittäjä käynnistää digitaaliset asuntokaupat. Ennen kauppojen käynnistämistä ostajan ja myyjän tulee ihan tavalliseen tapaan sopia kaupan rahoituksesta toistensa sekä omien pankkiensa kanssa. Kaupan käynnistämisen jälkeen kaupassa osallisena olevat pankit tarkastavat heidän näkökulmastaan kaupan edellytykset. Jos kaikki on kunnossa, niin kaupat voidaan sopia. Sekä ostaja että myyjä saavat kutsut allekirjoittamaan kaupat digitaalisesti DIAS-järjestelmään. DIAS-järjestelmään tunnustaudutaan pankkitunnuksilla ja allekirjoitus hoidetaan myös pankkitunnuksilla tunnistautuneena. Järjestelmässä tapahtuvat niin allekirjoitukset, kuten kaupsummien, välityspalkkioiden ja varainsiirtoverojen maksut kuten myös osakirjojen siirrot. (DIAS, 2019.)

DIAS-asuntokaupat ovat myöskin turvallisempia kuin tavalliset asuntokaupat. Turvallisuusongelmat ovatkin olleet yksi haaste jo pitkään niin asuntokauppoja tehdessä kuin pankkiasioinnissa yleensäkin. DIAS-järjestelmän avulla voidaan taata tiedon, maksujen ja panttien siirtyminen vain oikeille tahoille, sillä paperisia dokumentteja ei tarvita. Lisäksi kaikesta toiminnasta järjestelmässä jää digitaalinen jälki, joka estää huijaamismahdollisuuksia. DIAS-alustaa kehittämässä ovat olleet useat rahoituslaitokset, kiinteistönvälittäjät, rakennuttajat sekä viranomaiset. Näin siitä on saatu useasta näkökulmasta katsottuna toimiva konsepti. Digitaalinen asunto-kauppa on kuitenkin yhä alkutekijöissään, eikä sitä pystyt hyödyntämään vielä läheskään kaikissa kauppatilanteissa. (DIAS, 2019.)

3 ASUNTOKAUPPOJEN TOIMINTATAVAT

3.1 Yleistä tietoa

Asuntokauppojen solmimista ohjataan ja säännöstellään muun muassa asuntokauppalailla. Laissa on erikseen määritelty säännöt uusien asuntojen kauppoihin liittyen sekä käytettyjen asuntojen kauppoihin liittyen. Asuntokauppalaain kuudes luku käsittelee käytetyn asunnon kauppaamista. Eli kyseisen luvun säännöksiä sovelletaan pääosin tilanteissa, joissa asunto myydään käytettynä ja siten että siellä on jo asuttu. Näin ollen tuo luku on tämän työn kannalta se keskeisin lakipykälä, sillä tässä käsitellään nimenomaan käytettyjen asuntojen kauppaamista. Luvussa määritellään tarkasti kaupan eri osapuolten vastuista ja velvollisuuksista sekä oikeuksista ja vaa-dituista toimista.

3.2 Kiinteistönvälittäjän toiminta

Kiinteistönvälittäjällä on merkittävä ja keskeinen rooli suurimmassa osassa Suomessa tapahtuvista asuntokaupoista. Lähes kaikissa asuntokaupoissa käytetään nykypäivänä kiinteistönvälittäjää. Kiinteistönvälittäjien toimintaa säädellään ensisijaisesti Ohjeella hyvästä välitystavasta. Kyseinen ohje on välittäjille ikään kuin käsikirja, jota tulee noudattaa joka tilanteessa. Ohjeessa määritellään välittäjän tehtävät kohdetta etsiessä, tarjotessa ja myydessä sekä kauppa valmisteltaessa ja suoritettaessa. Kiinteistönvälittäjien toimintaa ohjataan välitystapaohjeen lisäksi monilla lakipykälillä ja säädöksillä. Pureudutaan seuraavassa hieman tarkemmin välittäjän velvollisuuksiin itse kaupantekoon liittyen.

Kiinteistönvälittäjällä on suuri rooli kauppojen valmistelussa. Välittäjän tulee sopia kauppa-ajasta sekä ostajan että myyjän kanssa. Välittäjän tulee löytää molempia osapuolia miellyttävä aika. Usein kauppa-aika sovitaan ostajan pankkiin. Eli pankkiin, josta ostaja on ottanut lainan kyseisen asunnon ostamista varten. Asuntokauppa sovitaan ostajan pankkiin siksi, että ostettavan kohteen vakuus siirtyy kaupanteon yhteydessä siihen pankkiin. Välittäjän tulee myös valmistella ja kerätä kaikki kauppa varten tarvittavat ja ostajalle luovutettavat asiakirjat. Lisäksi välittäjän tulee tarkastaa kaikki asiakirjat ja lähettää vielä kauppakirjasta luonnos pankeille tarkistettavaksi. (KVKL, 2019.)

Välittäjän tulee huomioida, onko myytävänä kohteena asunto-osake vai kiinteistö. Mikäli kyseessä on asunto-osake, niin välittäjän tulee varmistaa isännöitsijätodistuksen ajantasaisuus, kohteen lainaosuuden suuruus, osakekirjan tai -kirjojen sijainti, osakekirjojen siirtyminen sekä varainsiirtoverojen suuruus. Jos myytävä kohde on kiinteistö, niin silloin välittäjän tulee

varmistaa lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen ajantasaisuus, panttikirjojen sijainti, kaupanvahvistajan osallistuminen kaupantekotilaisuuteen sekä kiinteistön mahdollisesti erääntyneet käyttömaksut. (KVKL, 2019.)

Kaupanvahvistaja on henkilö, joka varmistaa, että kaupassa tehdään kaikki oikein. Syntynyt kauppa ei ole lainvoimainen, mikäli sitä ei ole tehty voimassa olevien pykälien mukaisesti. Asunto-osaketta kaupatessa kaupanvahvistajan käyttäminen ei ole pakollista, mutta kiinteistöjen kaupoissa kaupanvahvistajan tulee vahvistaa kauppa. Kiinteistökauppa on asunto-osakkeen kauppaa säädellympää ja kiinteistökaupan osalta kaupanvahvistajan käyttäminen on määritelty pakolliseksi lain mukaan. Kiinteistökauppaa määrittelevät maakaaren säädökset, sillä kiinteistökauppa kohdistuu usein rakennuksen lisäksi myös maahan. Kaupanvahvistaja varmistaa kaikkien kauppaa koskevien asiakirjojen oikeellisuuden sekä valvoo allekirjoitusten tekemisen. Kaupanvahvistaja todentaa myös kaupan osapuolten henkilöllisyydet omalta osaltaan. Jos kauppa tehdään sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta, niin silloin erillistä kaupanvahvistajaa ei tarvita, vaan maanmittauslaitos toimii kaupan järjestäjänä ja myyjän vastuulle jää asiakirjojen oikeellisuuden varmistaminen. (Huoneistokeskus, 2020.)

Välittäjän tulee valmistella kauppoja varten ostettavasta kohteesta kauppakirja. Kauppakirjan tulee sisältää kaikki eri osapuolten kannalta oleelliset ehdot. Välittäjän tulee toimittaa kauppakirja molemmille osapuolille tarkastettavaksi hyvissä ajoin ennen kauppaa. Lisäksi kauppakirja tulee usein toimittaa sekä ostajan että myyjän pankeille tarkastettavaksi. Tarkastusten jälkeen välittäjän tulee laatia lopullinen kauppakirja. Kaupantekotilaisuudessa välittäjän tulee tunnistaa osapuolet hyväksyttävästä tunnistamisasiakirjasta. Välittäjän tulee käydä koko kauppakirjan sisältö tarkasti läpi sekä vastata mahdollisiin kysymyksiin. Välittäjän tulee myös tarkistaa, että kauppahinta ja vakuusasiakirjat siirtyvät kaupantekotilaisuudessa sopimuksen mukaisesti vastaanottajille sekä kertoa kohteen luovuttamiseen liittyvistä ehdoista esimerkiksi kohteen siivoamisesta. Kauppojen jälkeen välittäjän tulee vielä huolehtia tarvittavat asiakirjat oikeille omistajilleen sekä mahdollisten muiden sovittujen asioiden hoitamisesta. (KVKL, 2019.)

3.3 Pankin toiminta

Pankilla on usein myös suuri rooli asuntokaupoilla, varsinkin silloin kun on kyseessä käytetyn asunnon kauppa. Käytetyn asunnon kauppaan liittyy tavallisesti kaksi pankkia. Mukana on yleensä sekä ostajan että myyjän asiakkuuspankit. Pankkien tärkein tehtävä asuntokaupoilla on suorittaa vakuuksien siirtäminen ja kauppahinnan maksaminen. Lisäksi myös pankeilla on velvollisuus tunnistaa asiakkaansa vaaditun laisilla tunnistamistavoilla ja -asiakirjoilla. (Osuuspankki, 2020.)

Yleensä asuntokauppaa tehdessä tunnistamisasiakirjaksi käyvät viranomaisen myöntämä henkilökortti tai passi. Pankin täytyy myös tietää

ovatko asiakkaat verovelvollisia ulkomaille tai onko asiakas tai joku heidän lähipiirissään poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö. Lisäksi pankin tulee selvittää varojen alkuperä, mikäli rahoituksena ei käytetä pankkilainaa. Nämä asiat kuuluvat pankkien velvollisuuksiin ja niillä pyritään auttamaan viranomaisia torjumaan harmaata taloutta, rahanpesua, rikollisuutta ja julkisen vallan väärinkäyttöä. (Osuuspankki, 2020.)

Ostajan puolelta pankki liittyy oleellisesti mukaan asuntokaupan tekemiseen siinä vaiheessa, kun ostaja hakee pankista lainaa. Yleensä ostajan kannattaa hakea pankistaan lainalupausta jo ennen kuin edes ostettava asunto on tiedossa. Näin ostaja saa tietoa siitä, että minkä hintaisia asuntoja hän voi alkaa etsiä. Lainalupausta tarkennetaan vielä kohteen löydyttyä ja sen ehdoista voidaan vielä myöhemmin neuvotella uudelleen. (Osuuspankki, 2020.)

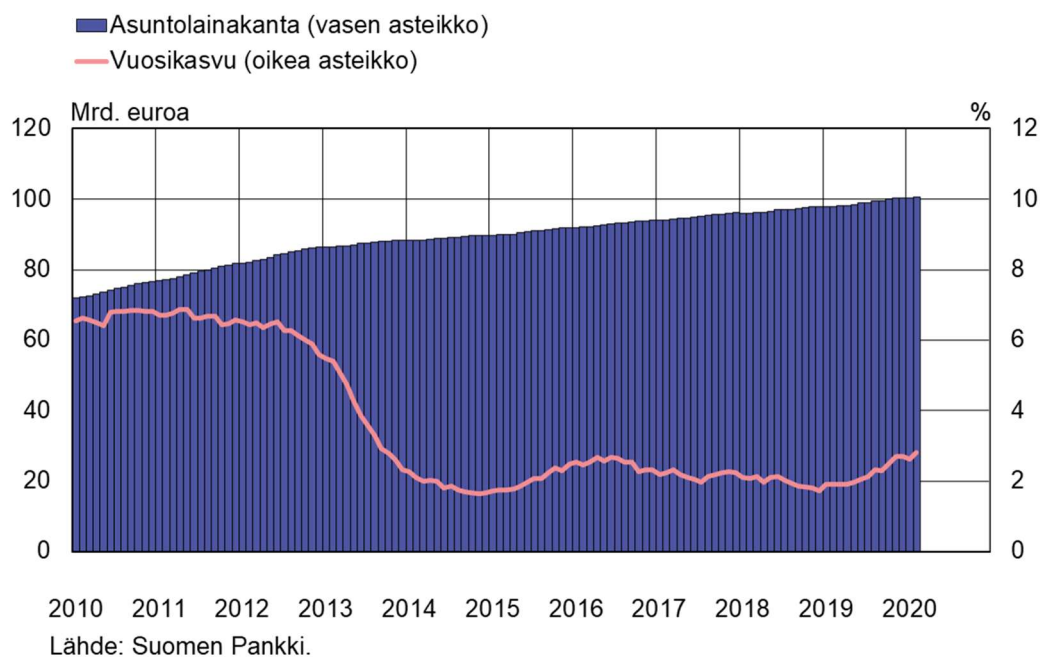
Myyjän pankki on mukana kauppojen järjestelyssä siitä alkaen, kun myyjä tai välittäjä tuo pankin tietoon kauppapäivän ja tilaavat myytävän kohteen vakuudet asuntokaupoille. Jos myytävänä kohteena on asunto-osake, niin silloin asuntokaupoille tulee tilata vakuutena olevat osakekirjat. Jos myytävä kohde on kiinteistö, niin pankin tulee järjestää asuntokaupoille sitoumus panttikirjojen siirtämisestä. Eli käytännössä vahvistus siitä, että sähköiset panttikirjat siirtyvät ostajalle tai ostajan pankille kauppojen yhteydessä. Myyjän pankki huolehtii yleensä myös myyjän myytävää asuntoa varten otetun lainan poismaksamisesta kauppasummalla. (Osuuspankki, 2020.)

4 ASUNTOKAUPPOJEN RAHOITUS

4.1 Asunnon rahoittaminen

Asunnon ostamisessa liikkuu suuria rahamääriä ja hanke onkin monen suomalaisen suurin sijoitus elämänaikana. Onkin erittäin tärkeää miettiä asunnon ostamista tarkkaan. Monissa pankeissa voi nykyään hakea enimmäislainatarjouksen jo ennen kuin ostettava kohde on edes tiedossa. Näin saa tiedon siitä, että minkä hintaista asuntoa voi alkaa etsimään. Asunnon ostamisen voi tavallisesti rahoittaa kahdella tavalla. Perinteinen tapa rahoittaa asuntokauppa, on hakea pankista asuntolainaa ja maksaa ostettava asunto kokonaan velaksi. Toinen rahoitustapa on maksaa kauppahinta omalla rahalla, tällöin kyseessä on niin sanottu käteiskauppa. Tämä on hie- man harvinaisempi rahoitusmuoto, mutta sitäkin esiintyy silti melko usein. (Osuuspankki, 2020.)

Asuntolainakanta kasvoi yhä nopeasti helmikuussa 2020



Kuva 3. Suomen asuntolainakannan kehitys. (Suomen Pankki, 2020.)

Suomessa uusien asuntolainojen määrät ovat olleet nousussa viime vuosina. Helmikuun 2020 loppupuolella luottolaitosten myöntämien euro- määräisten asuntolainojen määrä oli yhteensä 100,5 miljardia euroa. Asuntolainakannan vuosikasvu on pitkään ollut kahden prosentin tuntumassa, mutta viimeisen vuoden aikana luku on noussut jo 2,8 prosenttiin. (Suomen Pankki, 2020.)

4.2 Asuntolaina

Kiinteistönvälittäjä Kaisa Liski kertoo Merja Asikaisen kirjoittamassa ”Näin onnistut asuntokaupoissa”-kirjassa, että kun harkitsee asunnon hankkimista pankkilainaa käyttämällä, kannattaa hakea pankista hyvissä ajoin lainalupaus. Näin sopivan asunnon osuessa kohdille, on laina nopeasti saatavilla ja ostotarjouksen tekeminen onnistuu nopeasti. Eikä mieluinen asunto mene ohi ainakaan siitä syystä, että lainatarjouksen saamisessa kestää. (Merja Asikainen, 2017, s.159-160.)

Monesti lainatarjouksen antaminen ei ole pankille niin yksiselitteinen toimenpide kuin asiakkaat toivovat. Lainatarjouksen saaminen voi pankkien palvelutilanteesta tai asiakkaan taloudellisesta tilanteesta riippuen ottaa aikaa jopa viikon verran ja siihen on syytä varautua. Vakuusvaje, eli vakuuksien riittämättömyys tai esimerkiksi mahdolliset aikaisemmat maksuhäiriömerkinnät saattavat hidastaa huomattavasti lainanmyöntämisprosessia.

Asuntolainojen kulut muodostuvat lainan viitekorosta, pankkikohtaisesta marginaalista ja lainan takaisinmaksuun liittyvistä hoitokuluista. Lisäksi lainasta veloitetaan pankkikohtainen toimitusmaksu lainan noston yhteydessä. Nämä muuttujat ovat sellaisia asioita, jotka lainan hakijan kannattaa kilpailuttaa eri pankkien välillä. Maksut saattavat vaihdella runsaastikin. Lisäksi on tärkeää miettiä, että onko pankkipalvelut mahdollisesti keskitetty johonkin tiettyyn pankkiin, jossa ne saattavat kerryttää joitakin alennuksia tai bonuksia, joilla maksuja voi suorittaa. (Osuuspankki, 2020.)

Asiakkaan kannalta tärkeää on lainaa hakiessa kilpailuttaa tarjous monissa pankeissa, varmistaakseen itselleen parhaan tarjouksen. Asuntolainaa maksetaan tavallisesti noin 20 tai 25 vuotta, joten se on merkittävä summa hyvin pitkälle aikavälille. Asiakkaan on myös tärkeää löytää itselleen ja tilanteeseensa sopiva pankkivirkailija, joka ymmärtää juuri hänen tilanteensa hyvin. Molemminpuolisen kommunikaation virkailijan ja asiakkaan välillä tulee olla toimivaa, jotta epäselvyyksiä tai väärinkäsityksiä ei tule. Pankkivirkailijan taas pitää pystyä antamaan vähintään kaksi kuukautta voimassa oleva euro määrään sidottu lainatarjous, jonka pohjalta asiakas voi alkaa etsimään uutta kotiaan. (Asikainen, 2017, s.160-161.)

Toisinaan voidaan tehdä alustavat asuntokaupat niin kutsutun alkukauppasumman avulla. Näin toimitaan usein silloin, jos vanhaa asuntoa ei ole saatu myytyä. Tällainen järjestely sopii ostajalle, jolla on omaa pääomaa ja riskinkantokykyä. Alkukauppasumma on mahdollista menettää, jos kaikki kaupan ehdot eivät syystä tai toisesta toteudukaan tai jos vanhaa asuntoa ei saada myytyä sovittuun määräaikaan mennessä. Tämä toimintatapa on riskialtis ja se vaatiikin ehdotonta tarkkuutta sekä pankin, välittäjän ja asiakkaan puolelta. (Asikainen, 2017, s.167-168.)

Asuntolainan hakeminen alkaa monesti pankin verkkosivuilla. Lainaa voi nykyään hakea melkein jokaisesta pankista jopa ilman verkkopalvelutunnuksilla tunnistautumista. Lainahakemuksen jälkeen pankki ottaa yleensä yhteyttä lainan hakijaan puhelimitse. Lainan hakijan kanssa käydään lainatarjous läpi ja neuvotellaan mahdollisesti jo lainan ehdoista kuten korosta tai lainan vakuuksista. Lainalle tarvitaan vakuus, joka turvaa pankille sen takaisinmaksun. Ostettava asunto kattaa usein 70 prosenttia vakuuksista ja tämän lisäksi tarvitaan usein lisävakuutta esimerkiksi säästöjen tai muun varallisuuden muodossa. Mikäli asiakas haluaa, hänelle varataan aika pankkiin ihan paikan päällä tapahtuvaan lainaneuvotteluun. Neuvottelun voi nykyään käydä myös verkossa tai puhelimitse. Tämän jälkeen pankki tarjoaa mahdollisuuksien mukaan lainalupauksen tietyillä ehdoilla asiakkaalle hyväksyttäväksi. Lainalupaus on yleensä pankista riippuen voimassa kaksi tai kolme kuukautta. Sen jälkeen lainalupaus voidaan joko uudistaa tai poistaa. (Osuuspankki, 2020.)

4.3 Käteiskauppa

Käteiskaupassa koko asunnon kauppahinta maksetaan rahana kaupantekotilaisuudessa. Monesti siirto tehdään esimerkiksi ihan tilisiirtona oman pankin verkkopalvelussa. Varat voivat olla peräisin esimerkiksi asunnon tai yrityksen myynnistä tai vaikkapa arpajaisvoitosta. Varojen alkuperä tulee olla pankin tiedossa ja tiedon selvittäminen on sekä pankin että asiakkaan vastuulla. Ennen kauppooja osa kauppahinnasta on voitu jo maksaa esisopimuksen yhteydessä niin sanottuna käsirahana. Käteiskauppa suoritetaan siten, että sekä ostaja että myyjä tai heidän valtuuttamansa edustajat ovat samanaikaisesti läsnä ja koko loppu kauppahinta maksetaan myyjäosapuolelle sitten, kun tämä on omalta osaltaan allekirjoittanut kauppakirjan sähköisen Kiinteistöväihdännän palvelussa. (Maanmittauslaitos, 2020.)

5 ASUNTOKAUPPA ESIMERKKITAPAUKSET

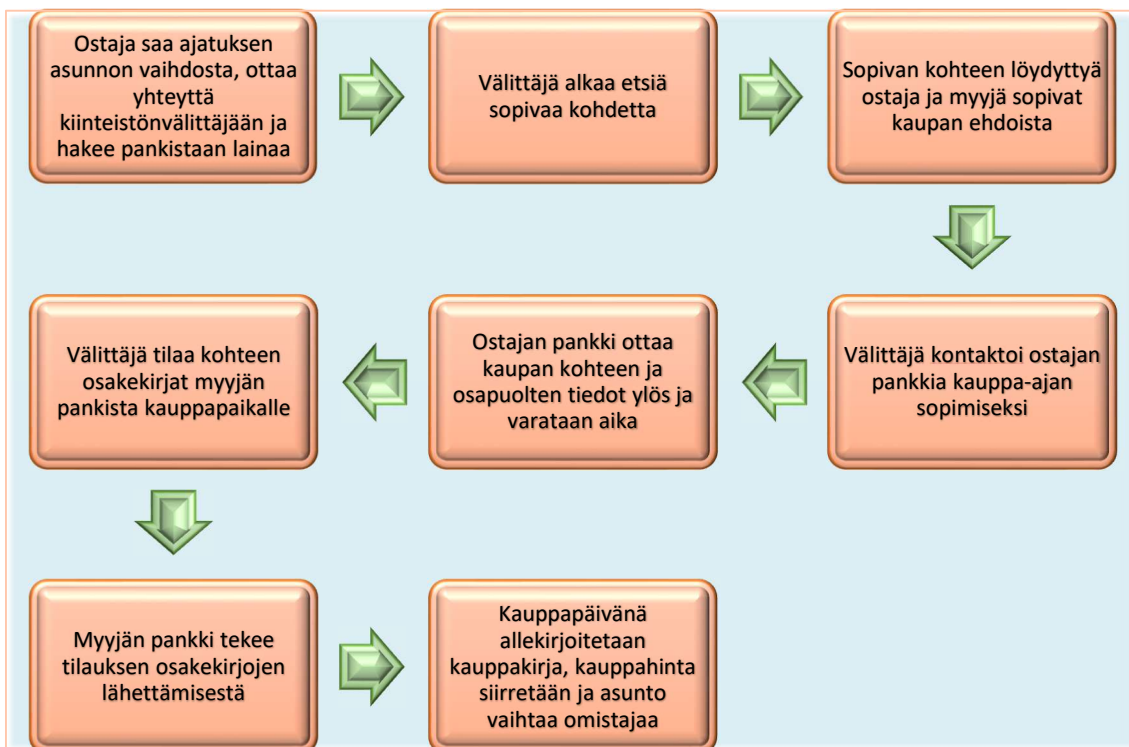
5.1 Tavallisimmat asuntokauppatapaukset

Seuraavassa osiossa käsitellään erilaisia tavallisimpia asuntokauppatilanteita ja pyritään analysoimaan eri tilanteiden mahdollisia ongelmakohtia sekä haasteita. Esimerkkikauppatilanteet on kehitetty pääosin omien työkokemusten ja havaintojen perusteella. Työtehtävässäni teen paljon yhteistyötä sekä kiinteistönvälittäjien, että pankkien asuntokauppoja tekevien toimihenkilöiden kanssa, kuten myös asunnon ostajien ja myyjien kanssa. Reilun vuoden aikana työtehtävässäni, olen havainnut muutamia ongelmakohtia, joihin toivon kehitystä ja siksi avaan niitä nyt enemmän.

Kokemusten ja havaintojen perusteella kehitin kolme erilaista tavallista kauppatilannetta. Kauppatilanteissa muuttujina ovat esimerkiksi rahoitustapa ja ostettavan kohteen muoto. Ensimmäisessä esimerkissä ostettavana kohteena on käytetty asunto-osake ja ostaja rahoittaa ostamisen pankkilainalla. Tämä on yleisin asuntokauppatilanne. Toisessa esimerkissä ostettavana kohteena on kiinteistö ja osto rahoitetaan niin ikään pankkilainalla. Kolmannessa tilanteessa ostettavana kohteena on taas käytetty asunto-osake, mutta kauppa rahoitetaan omalla pääomalla. Jokaiseen tilanteeseen liittyy erilaisia huomioitavia asioita ja vastuita, joiden kanssa kaikkien kaupassa mukana olevan osapuolen on oltava tarkkana.

5.2 Käytetyn asunto-osakkeen ostaminen pankkilainalla

Tässä esimerkissä käsitellään asuntokauppaa, jossa ostettava kohde on asunto-osake. Kohteena on siis asunto-osake, joka ei tässä tapauksessa ole uudiskohde, vaan käytetty asuinrakennus. Kyseinen asunto-osake on myyjällä oman asuntolainansa vakuutena. Eli asunto-osakkeen osakekirjat ovat myyjän pankissa lainan vakuutena. Ostaja rahoittaa asunnon hankkimisen omasta pankistaan saamallaan lainalla. Myyjän pankki on eri pankki kuin ostajan pankki. Asuntokaupassa on mukana myös kiinteistönvälittäjä, joka hoitaa sekä ostajan että myyjän asioita. Tämä on hyvin usein asuntokaupoilla lähtötilanteena.



Kuva 4. Asunto-osakkeen ostaminen pankkilainalla.

Asuntokaupat lähtevät yleensä käyntiin joko ostajan tai myyjän kontaktoidessa kiinteistönvälitysliikettä. Asiakas voi tehdä välitysliikkeen kanssa joko ostotoimeksiannon tai myyntitoimeksiannon. Ostotoimeksiannossa asiakas määrittelee ostettavalle asunnolle haluamansa vaatimukset, joiden perusteella välittäjä alkaa etsiä asiakkaalleen kriteerit täyttävää asuntoa. Myyntitoimeksiannossa myyjä antaa välittäjälle luvan etsiä asunnolleen potentiaalisen ostajan. Kun välittäjä on löytänyt asiakkaalleen toimeksiannon perusteella sopivan kohteen tai ostajan ja ostaja sekä myyjä ovat päässeet yhteisymmärrykseen asunnon kauppahinnasta ja muista sovittavista asioista, tulee välittäjän sopia kauppaa-aika osapuolten kanssa.

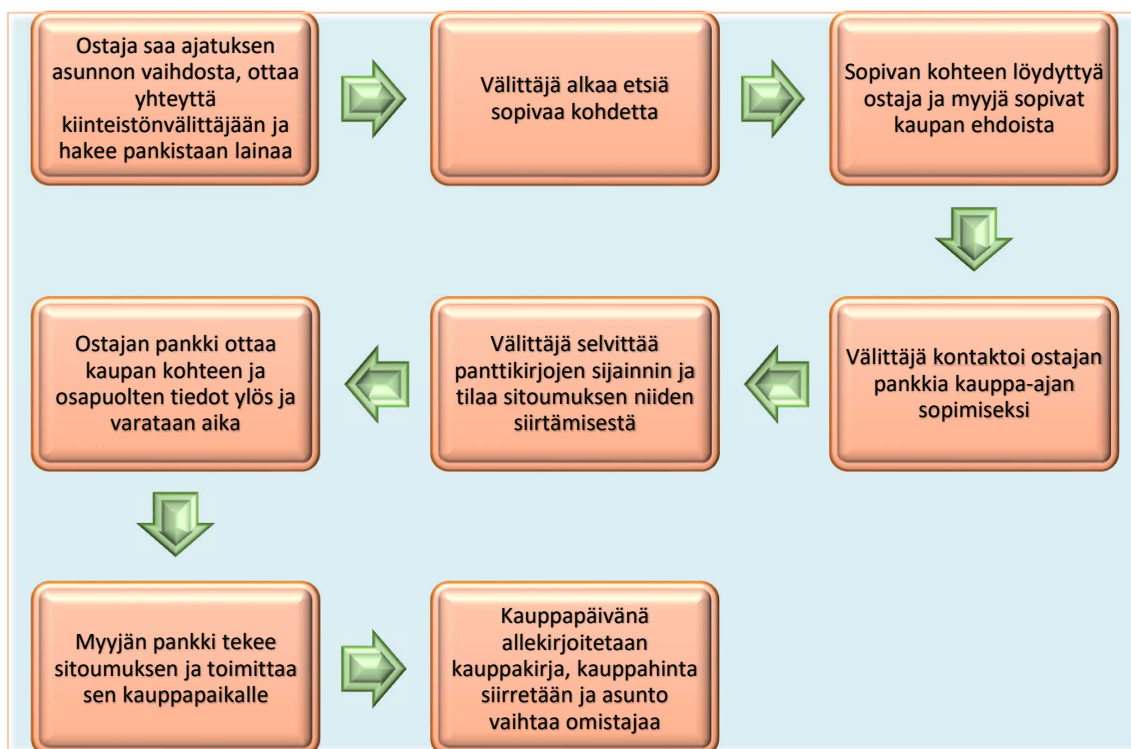
Asuntokaupat, joissa osakekirjat siirtyvät, tehdään yleensä ostajan pankissa. Kaupat tehdään ostajan pankissa sen takia, että kaupan kohteena olevan asunnon osakekirjat siirtyvät säilytettäväksi kyseiseen pankkiin. Poikkeuksia tässä voidaan tehdä, mutta se vaatii aina vakuuksien siirtämiseen liittyviä lisätoimenpiteitä pankkien puolelta ja vaikeuttaa näin hieman kauppajen järjestämistä. Yleensä kiinteistönvälittäjä varaa kauppaa-aajan pankkiin. Monissa pankeissa välittäjän tulee soittaa ihan pankin valtakunnalliseen asiakaspalvelunumeroon ja varata aika sitä kautta. Se on monesti aikaa vievää, eikä pankin asiakaspalvelija edes aina pysty varaamaan aikaa. Sekä ostajalle, myyjälle, välittäjälle että pankille sopivaa kauppaa-aikaa voi monesti olla vaikea löytää. Asiasta sopimista ei myöskään helpota se, että välittäjä tosiaan joutuu usein olemaan pankin asiakaspalveluun yhteyksissä. Kommunikointi osapuolten välillä on selkeästi yksi asuntokauppojen haasteista.

Kun kiinteistönvälittäjä on saanut varattua kauppajan pankkiin, tulee hänen seuraavaksi olla yhteyksissä myyjän pankkiin, jossa myytävän asunnon osakekirjat ovat. Välittäjä tilaa kyseiset osakekirjat kauppapaikalle, jotta ne saadaan siirrettyä ostajalle ja ostajan pankille kaupanteon yhteydessä. Lisäksi välittäjän tulee toimittaa kauppakirjan luonnos sekä myyjän että ostajan pankille tarkastettavaksi. Ostaja ja myyjä tarkastavat myös itse kauppakirjan ja kaikkien osapuolten tulee hyväksyä se, ennen kuin välittäjä voi tehdä lopullisen kauppakirjan. Lopullinen kauppakirja käydään kaupantekotilaisuudessa läpi tarkasti ja lopuksi se allekirjoitetaan, mikäli kaikki on merkitty oikein ja kaupat syntyvät.

Tämäntapaisissa asuntokaupoissa on havaittavissa melko vähän ongelma-kohtia enää nykypäivänä. Monet tekniset- sekä aikataululliset haasteet on saatu ratkaistua digitaalisten asuntokauppojen myötä. Sähköinen kauppakirja on helppoa tarkistuttaa kaikilla osapuolilla. Osakekirjojen sähköistymisen myötä, niiden siirtäminen kaupoille on vaivatonta ja nopeaa. Digitaalisia asuntokauppoja voidaan hyödyntää juuri tällaisissa pankkilainalla rahoitettavissa asunto-osakkeen kaupoissa. Digitaaliset asuntokaupat eivät kuitenkaan ole vielä ratkaisseet kaikkia ongelmia. Kaupan osapuolten välinen kommunikointi on yhä hankalaa ja aikaa kuluttavaa. Pääasiassa juuri välittäjän ja pankin välistä kommunikaatiota voisi kehittää. Jotkut pankit ovatkin jo pyrkineet kehittämään asiaa. Viime aikoina joissakin pankeissa on otettu käyttöön kiinteistönvälittäjille oma asiakaspalvelulinja, jota kautta välittäjät voivat nopeammin kontaktoida yhteyshenkilöitään, asiakaspalvelunumeroon jonottamisen sijaan. Tämä voisi olla hyvä ratkaisu laajempaan käyttöön, mutta tietenkin se vaatisi sitten pankin puolelta lisäresursointia toimintoon, sillä jonkun täytyy sitten päivystää kyseisessä linjassa.

5.3 Käytetyn kiinteistön ostaminen pankkilainalla

Tämä esimerkkitalanne käsittelee kiinteistön kauppaamista. Kiinteistön hankinta rahoitetaan pankkilainalla ja ostettava kohde on myös myyjän pankissa lainan vakuutena. Tässäkin asuntokaupassa on mukana myös kiinteistönvälittäjä. Eli ainoastaan ostettavan kohteen muoto vaihtuu asunto-osakkeesta kiinteistöksi. Tämä muutos tuo mukanaan muutoksia asuntokauppojen järjestämisessä. Kaupan kohteen ollessa kiinteistö eli tontti tai tila rakennuksineen tarvitaan kaupoille kaupanvahvistaja, joka vahvistaa kaupan.



Kuva 5. Kiinteistön ostaminen pankkilainalla.

Kiinteistön omistajuus näkyy osakekirjojen sijaan Maanmittauslaitoksen rekisterissä. Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla on tarkat ohjeet kiinteistön niin sanottuun lainhuudatukseen. Kiinteistön omistusoikeus rekisteröidään hakemalla lainhuutoa. Vain lainhuudatettu kiinteistö voidaan kiinnittää ja sitten käyttää lainan vakuutena. Lainhuudosta tehdään merkintä julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämän jälkeen lainhuutotodistuksesta näkyy kiinteistön omistaja. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppasopimuksen allekirjoittamisesta. Lainhuudon hakeminen on ostajan tehtävä, mutta välittäjä auttaa usein asian hoitamisessa. Kun kiinteistö on lainhuudatettu, niin sille voidaan hakea kiinnitystä Maanmittauslaitoksen kautta. Kiinnitystä täytyy hakea, jotta kiinteistöä voidaan käyttää lainan vakuutena. Kiinnityksen voimassaolo merkitään sähköisenä panttikirjana lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rekisteriin merkitään, kuka on sähköisen panttikirjan saaja. Kiinnitys on voimassa niin kauan, kunnes se kuoletetaan. (Maanmittauslaitos.fi)

Kiinteistön kauppaaminen alkaa samalla tavalla kuin asunto-osakkeenkin kauppaaminen. Eli asiakas on yhteydessä kiinteistönvälittäjään ja ilmoittaa joko osto- tai myyntihalukkuudestaan. Kaupan kohteena voi olla kiinteistö tai asunto-osake, eikä sitä tarvitse etukäteen määritellä. Asunnon muoto määräytyy sopivan löydetyn kohteen perusteella. Kenties merkittävimmät eroavaisuudet asunto-osakkeen ja kiinteistön myymisessä konkretisoituvat välittäjän ja pankkien tehtävien määrässä. Välittäjän täytyy toimittaa sekä ostajalle että pankille enemmän informaatiota kohteesta ja se vaatii lisää selvitystyötä. Lisäksi pankin tulee toimia vakuuksien siirtämisen osalta hieman eri tavalla kiinteistöä kaupattaessa.

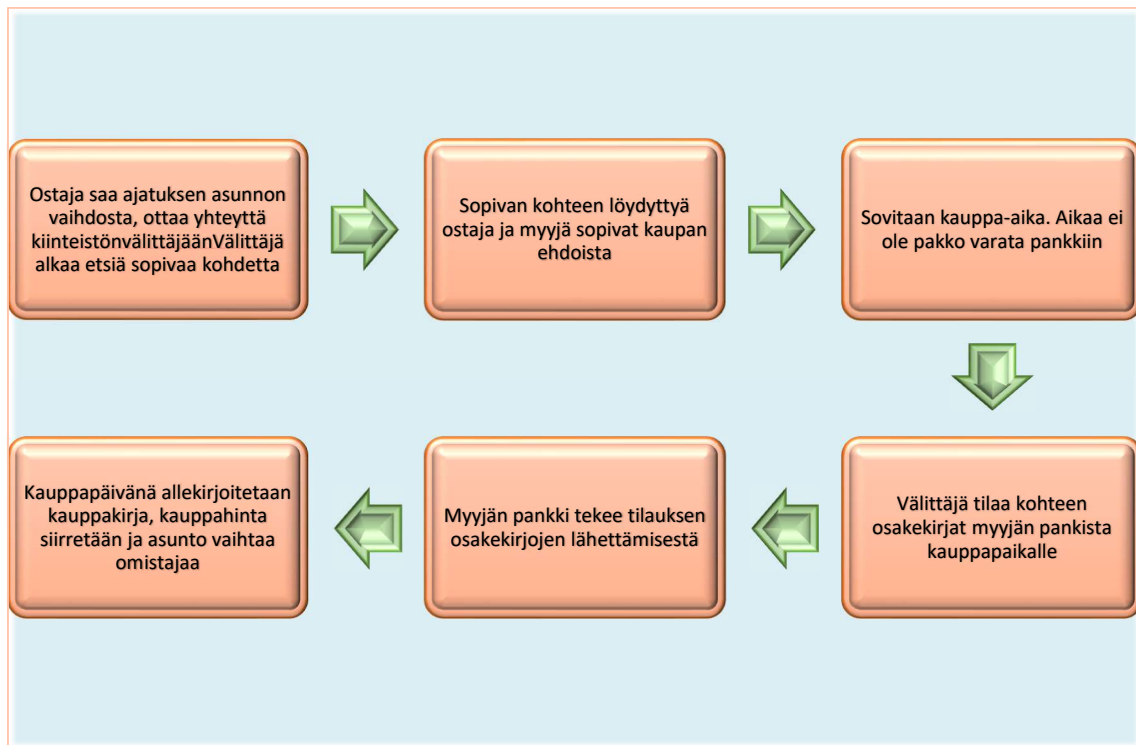
Kiinteistönvälittäjällä on paljon tehtävää ennen kaupantekotilaisuutta. Välittäjän tulee varmistaa lainhuutotodistuksessa, rasiustodistuksessa ja kiinteistörekisteriotteessa olevien tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus. Tarkistettavia tietoja ovat esimerkiksi tieto omistajasta, kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet. Välittäjän tulee myöskin varmistaa paperisten panttikirjojen sijainti, mikäli kohteella on panttikirjat vielä paperisena. Välittäjän on myöskin sovittava kaupanvahvistajan kanssa hänen osallistumisestaan kaupantekotilaisuuteen. Joskus kaupanvahvistaja tulee kaupolle pankin puolelta. Välittäjän tulee myös selvittää ostajaa varten kiinteistön käyttömaksut kuten vesi- ja sähkömaksu tarkasti. (KVKL, 2019.)

Kun sähköiset panttikirjat ovat myyjän pankissa lainan vakuutena, myyjän pankin tulee antaa sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä. Sitoumus on tavallaan lupaus siitä, että kaupanteon yhteydessä sähköisen panttikirjan omistaja kohtaan vaihdetaan ostaja tai ostajan pankki. Tässä esimerkissä omistajaksi merkittäisiin ostajan pankki, sillä panttikirjat siirtyvät ostajan lainan vakuudeksi ostajan pankille. Yleensä välittäjä tilaa sitoumuksen panttikirjojen siirtämisestä myyjän pankilta, sitten kun kauppa-aika on sovittu ostajan pankin kanssa.

Kiinteistöistä tehtäviä asuntokauppoja ei vielä pystytä suorittamaan DIAS-alustalla digitaalisena asuntokauppana ja siksi ne ovat hieman haasteellisempia ja hitaampia järjestää kuin asunto-osakkeen kaupat. Kiinteistöjen kaupoissa kiinteistönvälittäjällä on paljon enemmän järjesteltävää verrattuna asunto-osakkeen kauppaan. Monesti on tullut vastaan tilanteita, joissa sitoumus ei ole saapunut kauppapaikalle oikein täytettynä tai ajoissa. Se on mahdollisesti unohtettu lähettää myyjän pankista tai sitten välittäjä on unohtanut tilata sen. Kiinteistöjen kaupassa sitoumuksen kanssa toimimista voisi kehittää vielä paljon.

5.4 Käytetyn asunto-osakkeen ostaminen käteisrahoituksella

Kolmas esimerkkitalanne on saman kaltainen kuin ensimmäinen esimerkki. Eli tässäkin tilanteessa kaupan kohteena on asunto-osake, joka on myyjän pankissa lainalla vakuutena. Erilaisen esimerkistä tekee se, että ostaja ei käytä hankintaansa ollenkaan pankkilainaa, vaan rahoittaa ostoksensa omalla pääomalla. Tässäkin esimerkissä on mukana kiinteistönvälittäjä hoitamassa kauppaan liittyvät järjestelyt ja toimenpiteet.



Kuva 6. Asunto-osakkeen ostaminen käteisrahoituksella.

Kun kyseessä on käteiskauppa, niin asuntokauppaa ei ole välttämätöntä pitää pankissa. Kaupantekotilaisuus voidaan pitää esimerkiksi välittäjän toimistolla. Usein kuitenkin kauppooja varten halutaan varata aika pankin konttoriin. Kaikki pankit eivät kuitenkaan suorita käteiskauppoja ajanvarauksien muodossa. Eli kaikki pankit eivät suostu tekemään asuntokauppaa varten erillistä ajanvarausta, mikäli pankista ei oteta lainaa. Näissäkin pankeissa voidaan käteiskaupat silti tehdä, mutta ne tehdään tavallisesti pankin kassapalveluissa jonotusperiaatteella. Tähän saattaa kulu runsaasti ostajan, myyjän ja välittäjän aikaa.

Kun kaupan osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan, myytävän kohteen osakekirjat siirretään ostajan nimiin myyjän pankilta. Välittäjän tulee tilata osakekirjat kaupoille noin viisi päivää ennen kaupantekotilaisuutta myyjän pankista. Käteiskaupassa kauppahinta maksetaan usein tilisiirrolla. Ostajan tulee varmistaa omalta pankiltään, että tilillä ei ole esteitä, jotka rajoittaisivat tai estäisivät siirron. Ostajan tulee myös tehdä varojen alkuperäselvitys omaan pankkiinsa.

Käteiskaupat ovat pankkien kannalta helpoimmat kaupat, sillä ne voidaan hoitaa myös ilman pankkien osallistumista. Vakuutena ollut osakekirja tietenkin pitää lähettää kaupantekotilaisuuteen, mutta itse tilaisuuteen pankkeja ei muuten tarvita. Käteiskaupoissa ostajalla itsellään on hieman suurempi vastuu kauppoojen onnistumisessa, sillä hänen tulee maksaa kauppahinta omalla pääomallaan. Myös kiinteistönvälittäjän on syytä olla tarkkana käteiskaupoilla, etenkin kaupan jälkeisten toimien ohjeistamisessa, koska pankin puolelta opastusta ei välttämättä ole tarjolla yhtä paljon kuin lainalla rahoitettavilla kaupoilla. Välittäjän tulee huolehtia hyvän

välitystavan mukaisesti esimerkiksi siitä, että varainsiirtoveron maksu hoidetaan oikein.

6 TEEMAHAASTATTELU

6.1 Toteutus

Opinnäytetyön tutkimusosuus koostuu esimerkkikauppatilanteiden lisäksi asiantuntijoille teetetyistä teemahaastatteluista. Haastattelujen tarkoitus on antaa lisää ymmärrystä asuntokauppojen toimintatavoista ja menetelmistä sekä tuoda esille erilaista näkökulmaa asuntokauppojen mahdollisista kehityskohteista. Lisäksi teemahaastatteluilla tiedusteltiin viimeaikaisten asuntokauppojen muutosten kuten digitaalisen asuntokaupan toimivuutta.

Haastattelukysymykset kehitettiin opinnäytetyön tutkimuskysymysten pohjalta. Kysymysten perimmäinen tarkoitus oli selvittää, että mikä asuntokauppojen järjestämisessä on vaikeinta ja mitä eroja eri kauppatilanteiden välillä on. Kysymyksillä pyrittiin myös saamaan asiantuntijoiden näkökulmaa ja vertailupohjaa esimerkkikauppatilanteiden ongelmakohtiin.

Haastateltaviksi henkilöiksi valikoitui kolme rahoitus- ja kiinteistövälytysalan ammattilaista. Henkilöiden tai yritysten nimiä ei sovitusti mainita tässä työssä. Yksi haastateltavista henkilöistä on kokenut kiinteistönvälittäjä, joka on tehnyt useita asuntokauppoja sekä myös digitaalisia asuntokauppoja. Toinen haastateltava henkilö on pankin asiakkuus- ja rahoitusneuvoja. Hän järjestee usein erilaisia asuntokauppoja pankin puolelta sekä toimii asiakkaiden rahoituksen parissa. Kolmas henkilö on pankinjohtaja, joka on toiminut sekä kiinteistönvälittäjänä että myös pankin rahoitusneujana. Hän on ollut monipuolisesti myös mukana järjestämässä asuntokauppoja.

Haastattelukysymykset lähetettiin kaikille haastateltaville sähköpostitse. Kysymyksiin pyydettiin vastaamaan avoimin lausein. Haastateltavat vastasivat kysymyksiin nopeasti ja yhteystyöhaluisesti. Lisäksi kaikki vastaajat antoivat lisävinkkejä asuntokauppoihin ja työn tekemiseen liittyen.

6.2 Vastausten läpi käynti

Ensimmäinen haastateltaville lähetetty kysymys oli todella laaja ja avoin. Sillä pyrittiin selvittämään vastaajien mielipide asuntokauppojen vaikeimmasta asiasta. Johtuen vastaajien erilaisista työtehtävistä toisiinsa ja tutkimuksen tekijään nähden, kysymyksen toivottiin antavan erilaisia näkökulmia ja havaintoja vaikeimmasta yksittäisestä asiasta kauppoihin liittyen.

Kysymys kuului seuraavasti: Mikä on vaikeinta asuntokauppojen järjestämisessä?

Pankin rahoitusneuvoja vastasi vaikeimmaksi asiaksi yhteisen ajan löytämisen. Kauppa-ajan tulisi olla jokaiselle osapuolelle eli ostajalle, myyjälle, välittäjälle sekä pankille sopiva. Kun pankeissa on rajattu määrä kaupantekotilaisuuksille varattavia aikoja, niin yhteisen ajan löytäminen voi olla haastavaa. Lisäksi hän toi esille, että sekä ostajalla että myyjällä on usein kiire saada kaupanteko hoidettua ja jos aikaa ei riittävän nopealla aikataululla löydy, niin se heikentää heidän asiakaskokemuksensa laatua. Pankinjohtaja kertoi vaikeimmaksi asiaksi tiedonkulun osapuolten välillä. Eli hänestä asioiden sopiminen kuten juuri kauppa-ajan varaaminen on haasteellista. Molemmat pankin toimihenkilöt olivat siis samoilla linjoilla siitä, että ajanvaraaminen tuottaa suurimpia vaikeuksia kauppoja järjestettäessä. Kiinteistövälittäjän mukaan vaikeinta on myöskin yhteisen ajan sovittaminen sekä kauppa-ajan varaaminen, varsinkin silloin, jos kaupat pitäisi saada tehtyä nopealla aikataululla.

Toisella kysymyksellä haluttiin saada lisää tietoa siitä, että miten asiantuntijat kokevat kauppatilanteiden käytänteet ja haasteet riippuen siitä, onko kaupan kohteena asunto-osake vai kiinteistö. Kysymyksellä pyrittiin myös saamaan lisää näkökulmaa ja eroja esimerkkikauppatilanteiden analysointiin. Toinen kysymys oli: Mitä eroja asuntokauppojen järjestämiseen ja suorittamiseen liittyy riippuen siitä, onko ostettava kohde kiinteistö vai asunto-osake? Onko asunto-osakkeen vai kiinteistön asuntokaupan järjestäminen helpompaa ja sujuvampaa?

Toisen kysymyksen vastauksessaan pankin rahoitusneuvoja kertoi kattavasti asunto-osakekaupan ja kiinteistökaupan eroista. Hän mainitsi, että kiinteistöjen osalta kauppoja varten on aina hieman erilaista selvitettävää. Esimerkiksi lainhuutotodistukselta tulee varmistaa kuka kiinteistön omistaa, rasiustodistukselta tulee selvittää, onko kiinteistössä muita kiinnityksiä tai rasitteita. Lisäksi kiinteistörekisteriotteelta tulee selvittää kiinteistön tietojen oikeellisuus kuten kiinteistön rajojen paikkansapitävyys. Hän mainitsi myös, että kiinteistökaupoille tarvitaan aina kaupanvahvistaja. Vaikka kiinteistökaupassa on hieman erilaista selvitettävää, rahoitusneuvojan mukaan asuntokauppojen järjestämiseen menee silti yhtä paljon aikaa riippumatta siitä, onko kohde asunto-osake vai kiinteistö. Pankinjohtaja mainitsi omassa vastauksessaan, että suurin ero on siinä, että panttikirjojen siirtämisestä tulee sopia ennen kauppoja. Hänen mukaansa asunto-osakkeiden kaupat ovat hieman helpommat ja sujuvammat järjestää. Myös välittäjä kertoi omassa vastauksessaan, että kiinteistökauppa on hieman monimutkaisempi ja hankalampi. Haastetta aiheuttaa kaupanvahvistajan läsnäolo pakko sekä monet ostettavasta kohteesta vaaditut liitteet.

Kolmas kysymys käsitteli asuntokaupan rahoituksen vaikutusta kauppoihin. Kysymyksellä pyrittiin saamaan tietoon konkreettisia eroavaisuuksia asuntokauppatilanteiden järjestämisen haasteellisuuksiin, riippuen siitä

onko kyseessä pankkilainalla rahoitettu kauppa, vai käteiskauppa. Kysymys oli muotoiltu seuraavasti: Minkälaisia eroja asuntokaupan haasteissa on riippuen siitä ottaako ostaja rahoituksen pankista vai onko kyseessä käteiskauppa?

Kolmanteen kysymykseen rahoitusneuvoja vastasi, että mikäli pankki ei rahoita kauppaa ja kyseessä on käteiskauppa, niin pankin tehtäväksi jää lähinnä vain kauppasumman siirto tililtä toiselle. Muita vastuita pankilla ei tässä kohtaa ole. Mikäli taas asiakas ottaa pankilta lainan, niin hänen tulee neuvotella lainan ehdoista kuten vakuuksista ja esitellä kohde pankille ennen kauppia. Hän mainitsee vielä, että itse asuntokauppa hoituu kuitenkin samalla tavalla loppujen lopuksi huolimatta siitä, onko kyseessä lainalla rahoitettu kauppa vai ei. Eri osapuolilla on vain erilaiset vastuut. Pankinjohtaja oli vastauksessaan samoilla linjoilla. Hän mainitsi, että kunhan ostajalla on varat tilillä ja vakuus on mukana, niin kaupat voi tehdä yksinkertaisesti melkein missä vain ja milloin vain. Kiinteistönvälittäjä koki että kauppatilanne on helpompi hoitaa pankissa, sillä silloin pankki hoitaa tili-siirron, kuitit, asiakirjakopiot sekä muut toimenpiteet. Välittäjä ei kuitenkaan kokenut asuntokauppojen tekemistä hankalaksi, vaikka kaupat eivät olisikaan pankissa. Silloin ne voi tehdä vaikka välittäjän omalla toimistolla ja ajan sovittaminen kaikkien kalenterin mukaiseksi on helppoa.

Neljännellä kysymyksellä pyrittiin saamaan asiantuntijoilta mielipide asuntokauppojen eri osapuolten kommunikaation toimimiseen. Esimerkki-kauppatilanteita analysoidessa kommunikaation toimimattomuus nousi esille yhtenä ongelmakohtana kaupoilla. Kysymyksellä haluttiin selvittää, että kokevatko asiantuntijat kommunikaation myös haasteelliseksi. Neljäs kysymys oli: Miten asuntokauppojen eri osapuolien ja toimijoiden välinen kommunikaatio toimii?

Pankin rahoitusneuvoja kertoi kaupan osapuolten välisen kommunikaation toimivan hyvin. Hän kertoi välittäjällä olevan tärkeän roolin kommunikaation toimivuuden varmistamisessa, sillä ostaja ja myyjä kommunikoivat usein ainoastaan kiinteistönvälittäjän välityksellä ennen kaupantekotilaisuutta. Hän kertoi myös pankin olevan tärkeässä roolissa eri osapuolten opastamisessa kauppia järjestettäessä. Myös pankinjohtaja oli sitä mieltä, että välittäjä on keskeisimmässä roolissa kommunikaation toimivuuden varmistamisessa. Välittäjän toiminta vaikuttaa pitkälti kommunikaation onnistumiseen ja väärinkäsitysten minimoimiseen ja sitä kautta koko asuntokauppojen onnistumiseen. Molemmat pankin toimihenkilöt olivat siis sitä mieltä, että kiinteistönvälittäjä on tärkein linkki kommunikaation toimivuudessa. Kiinteistönvälittäjä kertoi omasta näkökulmastaan kommunikaation sujuvuuden riippuvan pitkälti pankin toiminnasta. Välittäjän mukaan on suuria eroja siinä, miten pankit hoitavat asuntokauppoihin liittyvän kommunikaation. Pankin toimihenkilöiden ja välittäjän vastaukset aiheuttavat mielenkiintoisen ristiriidan, sillä osapuolet kokevat kommunikaation sujuvuuden olevan toisen osapuolen vastuulla.

Viidennellä kysymyksellä oli tarkoitus selvittää vastaajan mahdollisia omia kehitysideoita liittyen asuntokauppojen järjestämiseen tai läpiviemiseen. Kysymyksen oli tarkoitus olla avoin ja antaa mahdollisuus kertoa joko konkreettisista kehitysideoista tai ihan ajatuksen tasolla olevasta ideasta. Kysymys kuului: Millä tavoilla kehittäisit asuntokauppojen järjestelyä tai kulua?

Molemmat pankin toimihenkilöt kertoivat haluavansa lisätä digitaalisten asuntokauppojen määrää niin korkeaksi kuin mahdollista. DIAS-alustalla tehtävät kaupat ovat sujuvampia kuin tavalliset asuntokaupat ja ne vievät vähemmän aikaa. Rahoitusneuvoja huomautti vielä, että viime aikoina digitaalisten asuntokauppojen määrä onkin kasvanut huomattavasti ja se on ollut sujuvaa. Uusia kehitysideoita pankin toimihenkilöiden vastauksilla ei saatu, mutta ne vahvistivat ajatusta siitä, että asuntokauppojen toimivuutta on kehitetty kuitenkin oikeaan suuntaan. Kiinteistövälittäjällä sen sijaan oli kehitysidea. Hän toivoi, että asuntokauppoja kehitettäisiin pankeissa siihen suuntaan, että välittäjä voisi hoitaa asuntokaupan ja siihen liittyvän kommunikaation yhden pankkivirkailijan kanssa, eikä aina tarvitsisi ottaa pankin asiakaspalveluun yhteyttä.

Kuudennessa kysymyksessä käsitellään sopimusten ja allekirjoitettavien dokumenttien siirtämisen toimivuutta asuntokaupoilla. Eli tarkoitus oli saada selville, että kokevatko asiantuntijat asiakirjojen toimittamisen haasteelliseksi kaupantekotilanteissa. Kysymys oli muotoiltu seuraavasti: Miten eri asiakirjojen ja sopimusten toimittaminen sujuu eri osapuolten välillä?

Rahoitusneuvoja antoi tähän kysymykseen kattavan vastauksen. Hän kertoi välittäjän toimivan tarvittavien asiakirjojen hankkijana ja tilaajana. Mikäli taas kaupoilla ei ole välittäjää mukana, tulee ostajan pankin tilata tarvittavat asiakirjat kauppooja varten. Hän kertoi myös, että kaupat tehdään yleisesti aina ostajan pankissa, eli pankissa, joka rahoittaa kaupan ja jonne osakekirjat tai kiinnitykset tulevat vakuudeksi. Pankinjohtajan mukaan asiakirjojen siirtäminen ja toimittaminen sujuu pääsääntöisesti hyvin, eikä se aiheuta ongelmia kaupoilla. Hyvin suuri merkitys on informaation kullulla eri osapuolten välillä ja etenkin pankin ja välittäjän välisellä kommunikaatiolla. Myös välittäjä oli samoilla linjoilla siitä, että asiakirjojen toimittaminen sujuu mallikkaasti sähköisenä nykypäivänä. Osakekirjan tilaamiseen ja toimittamiseen liittyen välittäjä toivoisi kuitenkin, että pankki voisi lähettää jonkinlaisen kirjallisen vahvistuksen siitä, että tilaus kauppapalkalle on onnistunut.

Seitsemännellä kysymyksellä haluttiin selvittää yleisimpiä ongelmia asuntokauppatilanteisiin liittyen. Aikaisemmin oltiin kysytty vaikeimmasta asiasta, mutta tällä kysymyksellä haluttiin saada selville hieman pienempiä ja merkityksettömmämpiä ongelmia, jotka toistuvat kuitenkin usein kauppojen yhteydessä. Kysymys oli: Mitkä ovat yleisimpiä ongelmia asuntokauppojen suorittamisessa ja järjestämisessä?

Rahoitusneuvojan mukaan ongelmia on loppujen lopuksi melko harvoin kaupantekotilaisuuksissa. Hän antoi kuitenkin muutamia esimerkkejä vastaan tulleista ongelmatilanteista. Joskus kaupoilta saattaa puuttua tarvittavia papereita, esimerkiksi jos myyjänä on kuolinpesä ja kuolinpesän osakkaan antama valtuutus puuttuu. Joskus osakekirja on tilattu liian myöhään ostajan pankilta eikä se ehdi kaupantekotilaisuuteen. Ja joskus ongelmana voi olla se, että joku kaupan osapuolista ei jostain syystä pääsekään osallistumaan tilaisuuteen. Rahoitusneuvoja kertoo, että pahimmillaan tämänkaltaisissa tilanteissa kaupantekotilaisuutta joudutaan siirtämään uuteen ajankohtaan. Pankinjohtaja kertoo yleisimmiksi ongelmia aiheuttaviksi tilanteiksi vakuuden tilaamisen sekä lainan loppuunmaksun ohjeistamisen. Välittäjän mukaan yleisimpiä ongelmia asuntokauppoja järjestettäessä ovat aikataulujen yhteen sovittaminen kaikkien osapuolten kanssa sekä osakekirjojen tilaus kaupoille, jos kaupoilla on kiire.

Viimeisellä kysymyksellä haluttiin selvittää, että mihin suuntaan asuntokauppojen viimeaikaiset kehitysaskeleet ovat kauppojen sujuvuutta viedyneet. Kehitysaskeleita tai muutoksia ei konkreettisesti listattu, vaan vastaajan annettiin itse ikään kuin määritellä nuo muutokset, jolloin vastauksiin toivottiin hieman enemmän variaatiota. Kysymys kuului: Millä tavoin asuntokauppojen kehittyminen ja muutokset ovat vaikuttaneet kauppojen sujuvuuteen?

Molemmat pankin toimihenkilöt olivat sitä mieltä, että asuntokauppojen sähköistyminen on tehnyt kaupanteosta helpompaa ja sujuvampaa. Sähköinen asiointi on sujuvoittanut asioiden hoitamista sekä pankin, välittäjän, ostajan ja myyjän osalta. Kauppojen sähköistyminen on ollut heidän mielestään erittäin onnistunut ja toivottu muutos. Välittäjä oli samoilla linjoilla. Hänenkin mukaansa asuntokauppojen sähköistyminen on auttanut moneen ongelmaan. Hän oli kuitenkin sitä mieltä, että etenkin suurempien pankkien osalta asuntokaupprosessi on yhä erittäin jäykkä ja hidas. Kauppoja on vaikea hoitaa pankkien kautta, jossa ei ole omaa yhteyshenkilöä kaupoille, vaan aina pitää kontaktoida asiakaspalvelua.

6.3 Teemahaastattelun tulokset

Haastattelun tarkoituksena oli saada lisää tietoa asuntokauppojen järjestämisestä sekä suorittamisesta ja saada erilaisia näkökulmia asuntokauppojen ongelmista. Haastattelun kysymykset oli kehitelty tutkimuskysymysten pohjalta siten, että asiantuntijoiden vastaukset toisivat mahdollisimman paljon lisäarvoa tutkimukseen. Vastauksia tarkisteltaessa voidaan huomata, että kysymykset ja asiantuntijoiden vastaukset tukevat tutkimuskysymyksiä ja työn teoriaa monipuolisesti. Tähän perustuen haastatteluja voidaan pitää onnistuneina ja lisäarvoa tuottavina.

Pankin rahoitusneuvojan ja pankinjohtajan vastaukset olivat melkein kaikissa kysymyksissä samansuuntaiset. Vastaukset toivatkin hyvin ilmi asuntokauppoihin liittyviä toimenpiteitä ja niihin liittyviä ongelmia pankkien puolelta. Kiinteistövälittäjän vastaukset antoivat omalta osaltaan myös erittäin arvokasta tietoa toiminnan sujuvuudesta, erilaisista ongelmatilanteista sekä siitä, miten eri toimijat kokevat asuntokauppojen toimivuuden. Oli mielenkiintoista huomata, että monissa kysymyksissä kiinteistövälittäjä oli täysin eri mieltä kuin pankin virkailijat. Kiinteistövälittäjä koki erilaiset asiat haastaviksi ja sen takia oli tärkeää saada myös hänen näkökulmansa tutkimukseen.

Teemahaastattelujen vastausten perusteella voidaan todeta, että suurimmat haasteet asuntokaupoilla ovat asiantuntijoidenkin mukaan kauppiaan varaaminen sekä vakuuden ja muiden asiakirjojen hankkiminen kaupoille. Kaikille kaupan osapuolille sopivan yhteisen ajan löytäminen voi osoittautua haasteelliseksi, varsinkin kun pankeilla on rajallinen määrä asuntokauppa-aikoja tarjolla. Asuntolainan vakuutena olevan osakekirjan tai kiinnityksen tilaaminen kaupoille koettiin myös hankalaksi ja aikaa vieväksi. Muita esiin nousseita haasteita kaupoilla aiheuttavat esimerkiksi jonkun asiakirjan puuttuminen tai vakuuden myöhästyminen kaupoilta. Erityisesti välittäjä koki kommunikoinnin olevan myös suuri haaste.

Pankin toimihenkilöt kokivat asuntokauppoihin liittyvän kommunikoinnin toimivuuden olevan kiinni kiinteistövälittäjän toiminnasta. Välittäjä toimii tietynlaisena linkkinä ostajan ja myyjän välillä sekä myös pankin suuntaan asioiden hoitajana. Myös pankilla koettiin olevan suuri vastuu tiedon siirtämisestä ja asioiden opastamisesta. Samat asiat koskevat myös erilaisten asiakirjojen hankkimista ja toimittamista kaupoille. Välittäjällä on suuri vastuu. Mikäli kaupoilla ei ole välittäjää mukana, niin vastuu on ostajalla. Jos asiakirjat muistetaan hankkia hyvissä ajoin kauppoja varten, niin ongelmia ei pitäisi ilmaantua. Kiinteistövälittäjä taas oli täysin eri mieltä ja hän kertoi kommunikaation sujuvuuden olevan kiinni pankista. Välittäjä koki kommunikoinnin ja yhteydenpidon pankkien kanssa hankalaksi, sillä hänen pitää aina olla pankin asiakaspalveluun eri henkilöön yhteydessä, eikä varsinaista yhteyshenkilöä pankista usein ole. Tämä kommunikaatiokysymys aiheutti odotettua suuremman ristiriidan vastausten osalle, sillä sekä välittäjä että pankki kertovat kommunikaation sujuvuuden olevan kiinni toisen osapuolen toiminnasta. Tätä olisi mielenkiintoista myös tutkia enemmän ja selvittää syitä siihen miksi eri osapuolet kokevat asian eri tavalla. Ratkaisuna kommunikaatio-ongelmaan voisi olla se, että pankit kehittäisivät kokonaan oman asiakaspalvelulinjan kiinteistövälittäjiä ja kauppa-ajan varaimisia varten.

Asiantuntijat kokivat asuntokauppojen kehityksen olleen oikeanlaista ja erittäin toivottua. Varsinkin vuonna 2019 alkanut digitaalinen asuntokauppa sai asiantuntijoilta hyvän vastaanoton. Digitaalinen asuntokauppa onkin ratkaissut monia haastavia aikataulullisia ongelmia, sillä kaupat voidaan hoitaa ilman kaikkien osapuolten fyysistä läsnäoloa tietyssä paikassa.

Varsinaisia uusia kehitysideoita asiantuntijat eivät vastauksissaan tuoneet esille, mutta oli toivottua, että sähköisiä asuntokauppoja alettaisiin teemmään niin paljon kuin vain mahdollista. Näin säästettäisiin kaikilta osapuolilta aikaa ja vaivaa. Lisäksi välittäjä toivoi, että varsinkin suuremmat pankit kehittäisivät kommunikaation toimivuutta ja helppoutta välittäjille. Välittäjä toivoi, että pankilta saisi aina oman yhteyshenkilön, jonka kanssa kaupoista ja siihen liittyvistä aikatauluista sekä toimenpiteistä voisi sopia.

Merkittävimmiksi eroavaisuuksiksi asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen kauppajen välille koettiin erilaisten asioiden ja dokumenttien selvittäminen ja hankkiminen ennen kaupantekotilaisuutta. Itse kaupantekotilaisuus on samanlainen riippumatta kohteesta, mutta selvitystyö on hieman erilaista. Kiinteistöjen kauppajia järjestettäessä selvitettävää on hieman enemmän ja kiinteistökauppajien järjestäminen koettiin hieman enemmän haasteelliseksi, vaikka aikaa kuluukin suunnilleen saman verran riippumatta kaupan kohteesta. Erityisesti kiinteistövälittäjä koki kiinteistökaupan haasteellisemmaksi kuin asunto-osakkeen kaupan. Välittäjällä on enemmän selvitettävää kiinteistökauppajia valmisteltaessa.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tavoitteena oli kuvata erilaisten yleisimpien asuntokauppojen toimintatapoja käytännössä ja selvittää asuntokauppojen sujuvuuteen vaikuttavia haasteita. Opinnäytetyön keskeisimmät tutkimuskysymykset olivat:

- Mitä haasteita asuntokauppojen järjestämisessä on?
- Miten asuntokauppojen sujuvuutta voi parantaa?

Opinnäytetyön tutkimusosuus toteutettiin kahdessa osassa. Asuntokauppojen toimintatapoja ja haasteita pyrittiin selvittämään esimerkkikauppatilanteiden kautta sekä asiantuntijoille teetettyjen teemahaastattelujen avulla. Esimerkkikauppatilanteissa tuotiin esille joitakin asuntokauppojen yleisimpiä ongelmakohtia ja haastattelujen oli tarkoitus tukea näkemyksiä ja mahdollisesti antaa lisää näkökulmaa haasteisiin sekä joitakin kehitysideoita.

Haastateltavana oli kolme asuntokauppojen ammattilaista. Yksi haastateltavista työskentelee pankissa rahoitusasiantuntijana ja hoitaa sekä järjestää asuntokauppoja säännöllisesti työkseen. Toinen haastateltava henkilö on nykyinen pankinjohtaja, joka on toiminut myös asuntokauppoja järjestävänä rahoitusasiantuntijana sekä kiinteistönvälittäjänä. Kolmas haastateltava on kiinteistönvälittäjä, joka työskentelee asuntokauppojen parissa säännöllisesti. Haastateltavilta oli tarkoitus saada mahdollisimman paljon tietoa ja havaintoja asuntokauppojen toimintatavoista sekä niihin kohdistuvista ongelmista. Asiantuntijat vastasivat kysymyksiin mielellään ja antoivat omat näkemyksensä asiasta. Vastaukset olivat monipuolisia ja tukivat tutkimuksen tarkoituksella.

Työtä voidaan pitää onnistuneena, sillä tutkimuskysymyksiin saatiin vastauksia. Tutkittaessa esimerkkikauppatilanteita esiin nousi muutama yleinen kehityskohde asuntokaupoille. Ongelmakohtiksi nousivat erityisesti asuntokauppojen ajan varaaminen pankkiin sekä yleisen kauppoihin liittyvän kommunikaation haasteellisuus. Teemahaastattelussa kävi ilmi, että välittäjän lisäksi myös pankin toimihenkilöt pitivät vaikeimpana asiana asuntokaupoilla juuri ajan varaamista. Näin ollen asuntokauppojen sujuvuutta voidaan parantaa erityisesti kehittämällä ajanvarausprosessia.

Asuntokauppojen sujuvuutta on kehitetty viimeisten vuosien aikana tehokkaasti. Erityisesti asuntokauppojen digitalisoituminen on ratkaissut monia asuntokaupoille tyypillisiä ongelmia. Sähköinen asuntokauppa on helpottanut muun muassa juuri ajan varaamiseen liittyviä haasteita. Toisaalta sähköisiä asuntokauppoja ei vielä pystytä hyödyntämään kaikissa kauppatilanteissa, mutta kehitys on sen suuntaista, että ne tulevat yleistymään ja parantamaan asuntokauppojen sujuvuutta merkittävästi.

Tutkimusta voisi lähteä syventämään ja jatkamaan kehittämällä ja tutkimalla lisää kehitysideoita asuntokauppojen toimivuuden sujuvoittamiseksi. Haastateltaville voisi tehdä syventävät jatko haastattelut, joissa keskityttäisiin enemmän heidän ideoihinsa asuntokauppojen toiminnallisuuden sujuvoittamisesta ja kehittamisestä. Haastatteluilla voisi myös selvittää tarkemmin, että mitkä ovat niitä yksityiskohtia, jotka aiheuttavat tiettyihin toimenpiteisiin haasteita. Eli kehitysideoita voisi lähteä pohtimaan enemmän vielä käytännön tasolle. Lisäksi digitaalisten asuntokauppojen yleistyessä olisi mielenkiintoista tutkia niiden kehittymistä ja sen vaikutusta asuntokauppojen sujuvuuteen. Digitaaliset asuntokaupat ovat olleet olemassa vasta suhteellisen vähän aikaa ja ne tulevat varmasti kehittymään vielä merkittävästi lähitulevaisuudessa. Tällä hetkellä näyttää siltä, että niiden kehityssuunta on ollut oikea. Onkin mielenkiintoista nähdä, että jatkuuko kehitys yhtä toimivana ja oikeanlaisena ja ovatko digitaaliset asuntokaupat tulevaisuudessa se yleisin kauppamuoto.

LÄHTEET

Asikainen, M. (2017). Näin onnistut asuntokaupoissa – Kaisa Liski kertoo kaiken mitä pitää tietää, tarkistaa ja varoa. Helsinki: Readme.

Asuntokauppalaki 795/2005. Haettu 20.04.2020 osoitteesta
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>

DIAS. (2020). Digitaalinen asuntokauppa. Haettu 15.03.2020 osoitteesta
<https://dias.fi/>

Finanssivalvonta. (2018). Takaus ja panttaus. Haettu 25.04.2020 osoitteesta
<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/>

Huoneistokeskus. (n.d.). Mitä kaupanvahvistaja tekee ja milloin vahvistajaa tarvitaan? Haettu 19.05.2020 osoitteesta
<https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/mita-kaupanvahvistaja-tekee-ja-milloin-vahvistajaa-tarvitaan>

Kiinteistöverolaki 654/1992. Haettu 20.04.2020 osoitteesta
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920654>

KVKL. (2020). Vanhojen asuntojen kauppa loikkasi vuonna 2019 – joulun alla vauhti vain kiihtyi. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. Haettu 15.03.2020 osoitteesta
<https://kvkl.fi/vanhojen-asuntojen-kauppa-loikkasi-vuonna-2019-joulun-alla-vauhti-vain-kiihtyi/>

KVKL. (2019). Ohje hyvästä välitystavasta. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. Haettu 04.03.2020 osoitteesta
<https://kvkl.fi/wp-content/uploads/2019/09/Ohje-Hyvasta-valitystavasta-2019.pdf>

Maanmittauslaitos. (n.d.). Käteiskauppa. Haettu 25.03.2020 osoitteesta
https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/mandatory_terms/content/cash_trade_common_help?locale=fi

Osuuspankki. (2020). Asuntokauppa - vinkejä ensiasunnon ostajalle. Haettu 15.03.2020 osoitteesta
<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/ensiasunnon-osto>

Osuuspankki. (2020). Asuntolaina. Haettu 15.03.2020 osoitteesta
<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>

Osuuspankki. (2020). Asuntolainan vakuudet. Haettu 15.03.2020 osoitteesta

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>

Suomen pankki. (2020). Asuntolainakanta kasvoi yhä nopeasti helmikuussa 2020. Haettu 20.04.2020 osoitteesta

<https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-tal-letukset-ja-korot/tiedotehistoria/2020/asuntolainakanta-kasvoi-yha-no-peasti-helmikuussa-2020/>

Tilastokeskus. (2019). Vanhojen asuntojen kaupassa vaisu vuosi – Varsinais-Suomessa valoisampaa. Haettu 15.03.2020 osoitteesta

<https://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/vanhojen-asuntojen-kaupassa-vaisu-vuosi-varsinais-suomessa-valoisampaa/>

Haastattelukysymykset

1. Mikä on vaikeinta asuntokauppojen järjestämisessä?
2. Mitä eroja asuntokauppojen järjestämiseen ja suorittamiseen liittyy riippuen siitä, onko ostettava kohde kiinteistö vai asunto-osake? Onko asunto-osakkeen vai kiinteistön asuntokaupan järjestäminen helpompaa ja sujuvampaa?
3. Minkälaisia eroja asuntokaupan haasteissa on riippuen siitä ottaako ostaja rahoituksen pankista vai onko kyseessä käteiskauppa?
4. Miten asuntokauppojen eri osapuolien ja toimijoiden välinen kommunikaatio toimii?
5. Millä tavoilla kehittäisit asuntokauppojen järjestelyä tai kulkua?
6. Miten eri asiakirjojen ja sopimusten toimittaminen sujuu eri osapuolten välillä?
7. Mitkä ovat yleisimpiä ongelmia asuntokauppojen suorittamisessa ja järjestämisessä?
8. Millä tavoin asuntokauppojen kehittyminen ja muutokset ovat vaikuttaneet kauppojen sujuvuuteen?