

## Ensiasunto sijoituskohteena

Emmi Anttila  
Mikko Murto

Opinnäytetyö  
Helmikuu 2021  
Liiketalouden ala  
Tradenomi (AMK), liiketalous

Tekijä(t) Anttila Emmi, Murto Mikko	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä 02.2021
	Sivumäärä 69	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi <b>Ensiasunto sijoituskohteena</b>		
Tutkinto-ohjelma Liiketalous		
Työn ohjaaja(t) Karsikas, Ari		
Toimeksiantaja(t) -		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Asuntosijoittaminen on ollut kasvussa suomalaisten keskuudessa jo pitkän aikaa ja yhä useampi pitää asuntoa kiinnostavana tapana sijoittaa. Ensiasunnon ostajien määrä on vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana, mutta heitä on kuitenkin vuosittain yli 20 000.</p> <p>Ensiasunnon ostaja on tekemässä todennäköisesti siihenastisen elämänsä suurinta hankintaa. Tutkimuksessa pyrittiin keräämään yhteen kaikki oleellinen, mitä ensiasunnon ostoa suunnittelevan tarvitsee tietää. Verotus, taloyhtiön asiakirjat ja ensiasunnosta irtautuminen voivat olla asioita, mitä ensiasunnon ostaja ei välttämättä tule ajatelleeksi sen jälkeen, kun unelma-asuntoa on käyty kerran katsomassa.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena joulukuussa 2020 ja tammikuussa 2021. Tutkimus tehtiin kyselylomakkeella. Tutkimuksen kohderyhmänä oli 18-49 -vuotiaat jo ensiasuntonsa ostaneet henkilöt.</p> <p>Tutkimuksen tarkoituksena oli löytää syyt siihen, miksi ja millä perustein ensiasunto ostetaan ja mitkä tekijät vaikuttavat ensiasunnon valinnassa eniten. Tutkimuksen tuloksista saadaan selville, että ensiasunnon oston jälkeen ihmisten ajatukset siitä, haluavatko tulevaisuudessa alkaa asuntosijoittajiksi vai eivät, ovat selkiytyneet. Tulokset analysoitiin, josta saatiin tuloksia esimerkiksi eri ikäisten eroista ensiasunnon valinnassa ja siitä, mitä ihmiset toivoisivat tehneensä toisin asunnon valinnassa.</p>		
<p>Avainsanat (<a href="#">asiasanat</a>)</p> <p>Asuntosijoittaminen, ensiasunto, taloyhtiö, vuokratulo, kvantitatiivinen tutkimus</p>		
<p>Muut tiedot (<a href="#">salassa pidettävät liitteet</a>)</p>		

Author(s) Anttila Emmi, Murto Mikko	Type of publication Bachelor's thesis	Date February 2021
	Number of pages 69	Language of publication: Finnish
		Permission for web publication: x
Title of publication <b>First house as an investment</b>		
Degree programme Business Administration		
Supervisor(s) Karsikas, Ari		
Assigned by -		
<p>Summary</p> <p>Housing investment has been growing among Finns for a long time and more and more people find house as an interesting way to invest. The number of first-time home buyers has declined over the past decade, but there are still more than 20,000 of them each year.</p> <p>A first-time home buyer is probably making the biggest purchase of their life to date. The aim of the study was to gather all the essentials that a person planning to buy a first home needs to know. Taxation, housing association documents and exiting a first home can be things that a first time home buyer may not think of after visiting a dream home.</p> <p>The study was conducted as a quantitative study in December 2020 and January 2021. The study was conducted with a questionnaire. The target group of the study was people aged 18-49 who had already bought their first home.</p> <p>The purpose of the study was to find the reasons why and on what grounds a first home is purchased and which factors influence the choice of a first home the most. The results of the study show that after buying a first home, people's thoughts on whether or not they want to start as home investors in the future have become clearer. The results were analyzed, which gave results on, for example, differences in the choice of first home for different ages and what people would like to have done differently in choosing a home.</p>		
Keywords/tags ( <a href="#">subjects</a> ) Housing investment, first home, housing association, rental income, quantitative research		
Miscellaneous ( <a href="#">salassa pidettävät liitteet</a> )		

## Sisältö

1	Johdanto.....	6
2	Tutkimusasetelma.....	7
2.1	Tutkimusongelma- ja kysymykset .....	7
2.2	Tutkimusmenetelmät .....	8
2.3	Luotettavuus.....	10
3	Asumismuodot.....	10
3.1	Vuokra-asuminen .....	10
3.2	Asumisoikeus- ja osaomistusasunto.....	12
3.3	Suora ja välillinen kiinteistöomistus .....	13
4	Asuntomarkkinat.....	15
4.1	Asuntopolitiikka Suomessa.....	15
4.2	Asumisen muutokset .....	16
4.3	Hintakehitys ja asuntotarjonta .....	17
5	Asuntosijoittaminen.....	20
5.1	Asuntosijoittaminen lukuina.....	20
5.2	Asuntosijoittamisen strategia.....	21
5.3	Asunnon arvoon ja tuottopotentiaaliin vaikuttavat asiat .....	22
6	Ensiasunnon ostaminen .....	25
6.1	Muutos ensiasunnon ostajissa .....	25
6.2	Asuntokauppa prosessina.....	28
6.3	Asunnon ostamisen rahoitus ja kustannukset .....	29
7	Asunnon myyminen ja vuokraaminen .....	34
7.1	Asunnon myyminen.....	34
7.2	Asunnon vuokraaminen.....	35
8	Tutkimustulokset .....	38
8.1	Tutkimuksen toteutus.....	38
8.2	Taustatiedot.....	39
8.3	Asunnon hankinta.....	40
8.4	Asunnossa asuminen ja siitä luopuminen .....	50
9	Johtopäätökset.....	54
10	Pohdinta .....	58
	Lähteet.....	61
	Liitteet .....	64

Liite 1. Kyselylomake .....	64
-----------------------------	----

## Taulukot

Taulukko 1. Vastaajien ikäjakauma .....	39
Taulukko 2. Vastaajien sukupuolijakauma .....	39
Taulukko 3. Aika siitä, milloin vastaajat ovat ostaneet ensiasuntonsa.....	40
Taulukko 4. Asumatko vastaajat vielä ensiasunnossaan .....	40

## Kuviot

Kuvio 1. Vuokrien ja kuluttajahintojen nousu vuodesta 2010.....	11
Kuvio 2. Asuntokunnat koon mukaan vuosina 1985-2016 .....	17
Kuvio 3. Yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden hintakehitys koko maassa 2010–2020.	18
Kuvio 4. Osakehuoneistoista vuokratuloa saaneiden henkilöiden määrä vuosina 2014-2019.....	20
Kuvio 5. Lapsen asemassa olevien 20-24-vuotiaiden osuus vuosina 1993-2014.....	27
Kuvio 6. Tilasto ensiasunnon ostajista vuosina 2006-2019.....	28
Kuvio 7. Vastaajien ensiasunnon ostamisen suunnittelu-aika (n=811) .....	40
Kuvio 8. Aika, jonka eri ikäryhmät käyttivät ensiasunnon ostamisen suunnitteluun (n=811) .....	41
Kuvio 9. Vastaajien ajatuksista ensiasuntoa valitessa (n=811) .....	42
Kuvio 10. Eri ikäryhmien ajatukset asunnon tulevaisuudesta ensiasuntoa valitessa (n=811) .....	43
Kuvio 11. Vastaajien kokemus siitä, tehtiinkö ensiasunnon osto tunteella vai järjellä (n=783) .....	44
Kuvio 12. Vastaajien kriteerien tärkeys ensiasunnon valinnassa omaa asumistaan ajatellen (n=811) .....	45
Kuvio 13. Vastaajien kriteerien tärkeys ensiasuntoa valitessa tulevaisuutta ajatellen (n=806) .....	46
Kuvio 14. Vastaajien talouden koko ensiasuntoa ostaessa (n=810).....	46
Kuvio 15. Vastaajien mietinnät talouden koon mahdollisesta muuttumisesta (n=811) .....	47
Kuvio 16. Eri ikäryhmien vastaajien mietinnät talouden koon mahdollisesta muuttumisesta (n=811).....	48
Kuvio 17. Vastaajien katumuksen kohteet ensiasunnon ostossa (n=809).....	49
Kuvio 18. Arvonmuutokseen liittyvän katumuksen määrä sen mukaan, asuuko vastaaja vielä ensiasunnossaan (n=802) .....	50
Kuvio 19. Vielä ensiasunnossansa asuvien vastaajien suunnitelma ajasta, jonka aikoo asua ensiasunnossaan (n=645) .....	51
Kuvio 20. Jo ensiasunnostaan poismuuttaneiden vastaajien aika, jonka he asuivat ensiasunnossaan (n=164).....	51
Kuvio 21. Vielä ensiasunnossaan asuvien vastaajien aikomus ensiasuntonsa suhteen (n=645) .....	52
Kuvio 22. Ensiasunnostaan jo poismuuttaneiden vastaajien ratkaisu ensiasuntonsa suhteen (n=165) .....	53
Kuvio 23. Vastaajien kiinnostus asuntosiirtämisestä kohtaan (n=808).....	53

Kuvio 24. Kiinnostus asuntosijoittamiseen ensiasunnon ostamisen jälkeen sen mukaan, asuuko vastaaja vielä ensiasunnossaan (n=806)k.....	54
---	----

# 1 Johdanto

Sijoittaminen on koko ajan Suomessa yleistymään päin, asuntosijoittaminen itseasiassa jo niin paljon, että siitä on alettu puhua ”tuulipukukansan bisneksenä” (Kannisto 2019). Vuosina 2015-2019 listatuista yhtiöistä verotettavia osinkoja saavien henkilöiden määrä kasvoi reilulla sadalla tuhannella henkilöllä (Tulot, vähennykset ja verot veronalaisten pääomatulojen mukaan 2021). Nordnetin maajohtajan Suvi Tuppuraisen (2021) mukaan pelkästään vuonna 2020 Suomessa uusia yksityisiä osakkeenomistajia oli yli 100 000. Kun tähän otetaan huomioon myös muihin sijoitusmuotoihin, kuten rahastoihin sijoittaneet henkilöt, on kasvua sijoittavien henkilöiden määrässä tapahtunut varmasti vieläkin enemmän. Vuokratuloa asunto-osakkeista saavien henkilöiden määrä kasvoi vuosina 2014-2019 yli 45 tuhannella henkilöllä (Tulot, vähennykset ja verot veronalaisten pääomatulojen mukaan 2021). Tämä kertonee jo siitä, että asuntosijoittamisestakin on tullut Suomessa suosituempaa.

Suomessa vuosina 2006-2019 ensiasunnon ostajia on ollut vuosittain keskimäärin noin 25,3 tuhatta. Huippuvuosista on tultu alaspäin, mutta määrä on pysynyt yli 20 tuhannessa joka vuosi. (Ensiasunnon ostajat 2006-2019 2020.) Opinnäytetyössä tutkitaan sitä, kuinka paljon ensiasunnon ostajat ajattelevat asunnon ostoa sijoituksena. Ensiasunnon ostaminen on todennäköisesti usealle henkilölle heidän siihenastisen elämänsä suurimpia taloudellisia päätöksiä, ja opinnäytetyössä tutkitaankin kuinka paljon ja kuinka pitkälle päätöksen tekemistä ja sen vaikutuksia suunnitellaan.

Idea tähän aiheeseen ja tutkimukseen syntyi opinnäytetyön tekijöiden omista tilanteista. Toinen tekijöistä on jo ostanut oman ensiasuntonsa, ja jälkikäteen tajunnut tehneensä päätöksen hyvin pitkälti tunteella. Päätös asunnon valinnasta on osoittautunut jälkikäteen melko huonoksi, ja tunteen suurella osuudella päätöksenteossa on varmasti tähän osansa. Toisella tekijöistä ensiasunnon ostaminen on vielä edessä, jonka vuoksi halusimme tarkastella kaikkia aspekteja,

jotka vaikuttavat asunnon valinnan järkevyyteen myös sijoituksena. Näitä asioita käydään läpi opinnäytetyön teoriaosuudessa.

Opinnäytetyö alkaa tutkimusongelman ja -kysymysten määrittelemisellä. Teoriaosuudessa tarkastellaan asuntosijoittamisen ja sen eri näkökulmien lisäksi myös eri asumismuotoja ja asumisen muutoksia Suomessa. Teoreettisessa viitekehyksessä pureudutaan myös asunnon ostamisen rahoitukseen ja kustannuksiin liittyviin tekijöihin, sekä asunnon myymiseen ja vuokraamiseen. Tämän jälkeen siirrytään tutkimusosuuteen, joka toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena ensiasuntonsa jo ostaneille 18-49-vuotiaille henkilöille. Tutkimustulokset avataan sanallisesti sekä taulukoiden ja kuvioiden avulla. Lopuksi tutkimustuloksia analysoimalla tehdään johtopäätökset sekä pohditaan opinnäytetyön onnistumista, luotettavuutta ja mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

## 2 Tutkimusasetelma

### 2.1 Tutkimusongelma- ja kysymykset

Tutkimuksissa lähtökohtana on aina tutkimusongelma, johon etsitään ratkaisua tai vastausta. Tutkimusongelmasta johdetaan tutkimuskysymykset, joilla ratkaistaan tutkimusongelma. (Kananen 2011, 21.) Tämän opinnäytetyön tutkimuksen aihe koski ensiasunnon ostamista. Tutkimus suunnattiin ensiasuntonsa viimeisen kymmenen vuoden aikana ostaneille, 18-49-vuotiaille suomalaisille.

Työn teoreettisessa viitekehyksessä käytiin läpi eri asumismuotoja sekä asumista ja asumismarkkinoita. Näin saatiin läpileikkaus siihen, kuinka suomalaiset asuvat ja minkälainen tilanne asuntomarkkinoilla tällä hetkellä ylipäättään vallitsee. Tämän jälkeen pureuduttiin tarkemmin asuntosijoittamiseen ja asunnon arvoon vaikuttaviin tekijöihin. Nämä tiedot antoivat osviittaa siitä, mitä asuntosijoittaminen käytännössä on, ja mihin asioihin kannattaa kiinnittää huomiota asuntoa ostaessa. Seuraavaksi käytiin läpi vielä ensiasunnon ostamista ja sitä, miten se poikkeaa esimerkiksi rahoituksen ja kustannusten kannalta niin sanotusta tavallisesta asunnon



ostamisesta. Työssä keskityttiin myös ensiasunnosta luopumiseen, eli sen vuokraamiseen ja myymiseen, ja siihen, mitä se käytännössä tarkoittaa.

Tässä opinnäytetyössä tutkimusongelma on:

*Kuinka paljon ensiasunnon ostajat ajattelevat ensiasuntoa sijoituskohteena?*

Tämän opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat:

*Mitkä kriteerit vaikuttavat ensiasunnon valintaan?*

*Kuinka paljon ensiasuntoa valitessa suunnitellaan asunnon tulevaisuutta?*

*Onko ensiasunnon ostaneilla kiinnostusta asuntosijoittamiseen?*

## 2.2 Tutkimusmenetelmät

### **Tutkimusote**

Tutkimusotteen valinta riippuu tutkittavasta ilmiöstä ja siitä, kuinka paljon kyseisestä ilmiöstä on jo tietoa. Tutkimusotteena toimii yleensä kvantitatiivinen tai kvalitatiivinen tutkimus, tai näiden yhdistelmä. Kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta käytetään uusien ilmiöiden tutkimiseen. Kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusta käytetään silloin, kun ilmiö jo tunnetaan niin, että voidaan määritellä, mitkä tekijät siihen vaikuttavat. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa mitataan muuttujia, niiden suhteita ja tekijöitä. (Kananen 2011, 12.)

Tutkimusmenetelmillä ratkaistaan tutkimusongelma. Tutkimusmenetelmiä ovat tiedonkeruu- ja analyysimenetelmät. Tiedonkeruumenetelmien, kuten havainnoinnin, haastatteluiden ja kyselyiden, avulla kerätään aineisto, joka sisältää ongelman ratkaisun kannalta oleellista tietoa. Tämä aineisto analysoidaan tutkimusotteesta riippuvalla tavalla. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineisto on tekstiä, jonka analysoinnin tuloksena saadaan sanallinen tulkinta tutkimusongelmasta. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa aineisto on numeraalista, ja se analysoidaan tilastotieteen menetelmin. (Kananen 2014, 47-48.)

Tässä opinnäytetyössä tutkimusotteena oli kvantitatiivinen tutkimus. Tutkittava ilmiö on sinänsä tunnettu ja siihen liittyvät tekijät pystyttiin määrittelemään.

Asuntosijoittamisesta ja asunnon ostamisesta on olemassa olevaa tietoa niin, että siihen liittyvät tekijät ovat tiedossa, joten eri tekijöiden vaikutusten mittaaminen voitiin tehdä.

### **Aineistonkeruu ja -analyysi**

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa yleisin aineistonkeruumenetelmä on kyselylomake (Kananen 2011, 12). Myös tässä opinnäytetyössä aineisto kerättiin sähköisen Webropol-kyselylomakkeen avulla. Kyselylomake suunniteltiin ja testattiin huolellisesti, jotta tulokseksi saatiin mahdollisimman kattava aineisto, jota analysoimalla saatiin vastauksia tutkimusongelmaan ja siitä johdettuihin tutkimuskysymyksiin. Aineistonkeruu suoritettiin joulukuussa 2020 ja tammikuussa 2021.

Kvantitatiivisen tutkimuksen aineistonkeruun suunnittelu alkaa otannan suunnittelulla. Ensin määritellään populaatio, eli kohderyhmä, jota tutkittava ilmiö koskee. Kokonaistutkimuksessa tutkitaan koko perusjoukon kaikkia tilastoyksiköitä. Otantatutkimuksessa valitaan otos, joka edustaa perusjoukkoa, ja jonka avulla tutkimustulokset voidaan yleistää koskemaan koko perusjoukkoa. Otoksen tarkoitus on siis muodostaa niin sanottu pienoiskuva perusjoukosta. Yleensä otoskehikon muodostaminen on kuitenkin haastavaa, sillä populaatiosta ei välttämättä ole saatavilla tarkkaa rekisteriä. (Kananen 2011, 65-66.)

Tässä opinnäytetyössä aineistonkeruuresurssit eivät olleet riittävät otoskehikon muodostamiseksi, ja tästä syystä otantamenetelmänä käytettiin näytettä. Opinnäytetyössä tiedostettiin, ettei näytteellä ole varmasti mahdollista saada tutkimustuloksia, jotka olisivat yleistettävissä koko perusjoukkoon.

Tutkimustulosten analysointiin käytettiin Webropolista löytyvää kvantitatiivisen tutkimusaineiston analysointiohjelmaa Professional Statistics. Analyysia jatkettiin viemällä tutkimustulokset Excelliin ja luomalla siellä tuloksista graafista informaatiota.

## 2.3 Luotettavuus

Tutkimuksen tarkoituksena tulisi olla mahdollisimman luotettava ja totuudenmukainen tieto. Tämän vuoksi luotettavuus on huomioitava jo tutkimuksen suunnitteluvaiheessa. Luotettavuuteen on vaikea vaikuttaa enää tutkimuksen loppumetreillä. (Kananen 2011, 118-119.)

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa luotettavuutta tarkastellaan validiteetin ja reliabiliteetin käsitteillä. Reliabiliteetti kuvaa tulosten pysyvyyttä eli sitä, mikäli tutkimus toistettaisiin, saataisiinko sillä samat tulokset. Reliabiliteetti ei kuitenkaan yksin takaa validiteettia, sillä vaikka mittarin reliabiliteetti on korkea, saattaa mittari olla silti väärä. Myöskään alhainen reliabiliteetti ei suoraan kerro siitä, että tutkimus ei olisi luotettava, sillä ilmiö voi olla nopeasti muuttuva. Validiteetti kertoo tutkimuksen pätevydestä eli siitä, onko tutkimuksessa käytetty oikeita tutkimusmenetelmiä ja mittareita oikeiden asioiden mittaamiseksi. Validiteettiin vaikuttavia tekijöitä on paljon, ja siksi sen arvioiminen onkin reliabiliteettia hankalampi ja laajempi prosessi. (Kananen 2011, 118-119) Tärkeimpänä tutkimuksessa on sen sisäinen ja ulkoinen validiteetti. Sisäinen validiteetti kuvaa tutkimuksen luotettavuutta. Sen arvioiminen on haasteellista, mutta sitä voidaan parantaa tarkalla dokumentoinnilla ja käsitteiden määrittelyllä. Ulkoinen validiteetti kuvaa tulosten yleistettävyyttä. (Kananen 2011, 121-124.) Tämän opinnäytetyön luotettavuutta on arvioitu tarkemmin luvussa 10 Pohdinta.

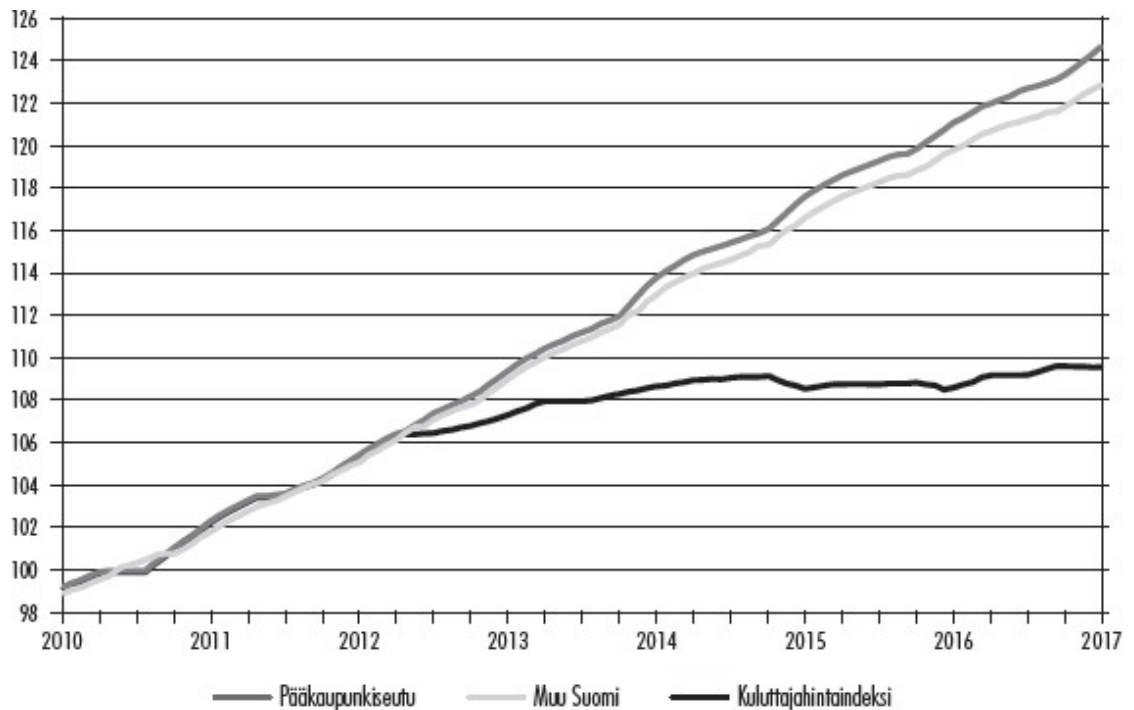
## 3 Asumismuodot

### 3.1 Vuokra-asuminen

Vuokra-asumista on yleensä pidetty vain pienituloisten asumisratkaisuna, mutta näin ei suinkaan voida sanoa asian olevan. Kytän, Pahkasalon ja Vaattovaaran (2010, 119) sekä Lehtipuun ja Majasalmen (2018, 152-153) mukaan vuokra-asuminen valitaan yhä useammin myös muista syistä. Tulevan, jo tiedossa olevan elämäntilanteen muutoksen vuoksi vuokralla asuminen voi olla helpompaa. Saattaa myös olla, että vaikei elämäntilanteiden muutoksia ole näköpiirissä, halutaan pitää mahdollisuus

nopeaankin muutokseen. On olemassa joukko ihmisiä, joiden taloudellinen tilanne sallisi omistusasunnon hankinnan, mutta vuokralla asuminen koetaan helpommaksi. Työ saattaa viedä ulkomaille, tai tulot saattavat olla epätasaiset. Näin on helpompaa ja turvallisempaa asua vuokralla, jolloin asuinpaikkaa voi tarvittaessa muuttaa nopeastikin eri paikkaan tai hintaluokkaan. (Kyttä, Pahkasalo & Vaattovaara 2010, 119; Lehtipuu & Majasalmi 2018, 152-153)

Vuokra-asumisessa on myös muita hyviä puolia. Vuokralaisena ei tarvitse murehtia asunnon tai taloyhtiön remonteista tai niiden kustannuksista, elleivät ne nosta vuokraa. Asunto voidaan kuitenkin myös irtisanoa vuokranantajan puolelta, jolloin asunnon menetys voi olla riskinä, mutta irtisanomisaika on tällaisessa tilanteessa pidempi. (Hagert & Jokinen 2018, 209.) Vuokralla asuminen saattaa rajata tietynlaiset asumisvaihtoehdot kokonaan pois. Esimerkiksi omakotitaloja on vuokralla vain hyvin vähän. (Kyttä, Pahkasalo & Vaattovaara 2010, 118.) Vuokra-asunnosta myös maksetaan yleensä melko korkeita asumiskustannuksia ilman, että se kerryttää omaa varallisuutta lainkaan.



Kuvio 1. Vuokrien ja kuluttajahintojen nousu vuodesta 2010 (Roininen 2018, 143)

Kuten kuviosta 1 voidaan huomata, vuokrat ovatkin erkaantuneet rajusti muusta hintakehityksestä. Asumistukea on osaltaan syytetty vuokrien noususta. Asumistuki on vuokraindeksiin sidonnainen, joka tarkoittaa, että vuokratason noustessa myös asumistuen määrä nousee, joka aiheuttaa tietynlaista noidankehää. Asumiseen jaetaan paljon tukea – vuonna 2016 Kelan myöntämiä asumistukia maksettiin yli 1900 miljoonaa euroa. Muita vuokran nostamiseen painetta antavia tekijöitä ovat esimerkiksi vanha asuntokanta ja kalliit peruskorjaukset. (Roininen 2018, 143-151.)

### 3.2 Asumisoikeus- ja osaomistusasunto

Asumisoikeusasunnosta maksetaan asumisoikeusmaksu, joka on 15 % siitä, mitä asunto maksaisi, mikäli sen ostaisi kokonaan. Asumisoikeusmaksun saa takaisin korkojen kera asunnosta pois muuttaessa. Tämän lisäksi asunnosta maksetaan kuukausittain käyttövastiketta, joka on yleensä samankaltaisen asunnon vuokrahintaa alhaisempi. Asumisoikeusasuntoa voi hakea täysi-ikäinen, jolla ei ole omistusasuntoa samalta alueelta, eikä myöskään varoja sellaisen hankintaan, sillä asumisoikeusasunnoissa on omaisuusrajat. Asumisoikeusasuntoa ei voi ikinä ostaa kokonaan itselleen, mutta siinä on elinikäinen asumisoikeus, mikäli hoitaa maksut ja elää asiallisesti. (Hagert & Jokinen 2018, 207-208.)

Osaomistusasunnosta omistetaan itse tietty prosenttiosuus, ja loppuosan omistaa jokin muu taho, kuten rakennuttaja. Hallintaoikeus asuntoon määritellään vuokrasopimuksen tavoin. (Kasso 2006, 23.) Yleensä asunnosta omistetaan aluksi 10-30 % prosenttia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, ja lisäosuuksia voi myöhemmin lunastaa 100 % saakka. (Keskitalo 2018, 17)

Sekä asumisoikeusasumista että osaomistusasumista voidaan ajatella niin sanotusti omistus- ja vuokra-asumisen välimuotona, tuoden mukanaan molemmista niin hyviä, kuin huonoja puolia. Molemmissa asumismuodoissa ominaista ovat alkupääoman tarpeen pienuus, vuokrasopimusta parempi asumisturva ja omistusasumiseen verrattuna korkeahkot asumiskulut. (Kasso 2006, 23.) Asumisoikeusasunnon voi myös irtisanoa vuokra-asunnon tavoin, eikä asunnolle tarvitse itse etsiä seuraavaa

asukasta. Irtisanomisaika on kolme kuukautta, joka on normaalia vuokra-asunnon irtisanomisaikaa pidempi. (Hagert & Jokinen 2018, 208.)

### 3.3 Suora ja välillinen kiinteistöomistus

Suomessa omistusasuminen on hyvin suosittua – 90 % suomalaisista joko omistaa joko tai haluaa tulevaisuudessa omistaa asunnon. Yleisimmin omistusasunnossa asuu ikääntyneet ja aikuiset perheet, korkeakoulutetut ja suurituloiset. Nykyään myös yksinasuvat ovat alkaneet kannattaa omistusasumista. (Kyttä, Pahkasalo & Vaattovaara 2010, 118.)

Omistusasuminen jaetaan kahteen linjaan – suoraan ja välilliseen kiinteistöomistukseen. Suoralla kiinteistöomistuksella tarkoitetaan omakotitaloja, välilliseen kiinteistöomistukseen taas kuuluvat asunto-osakeyhtiöt. (Kasso 2006, 27.)

Välillisessä omistuksessa ei varsinaisesti omisteta itse asuntoa, vaan asunto-osakeyhtiön osakkeet, joiden mukana saadaan tietyn asunnon hallintaoikeus. Asunto-osakeyhtiö toimii kuten muutkin osakeyhtiöt, se on kirjanpitovelvollinen ja sen hallintoa hoitaa hallitus. Asunto-osakeyhtiöt eivät kuitenkaan varsinaisesti harjoita liiketoimintaa eikä niiden tarkoitus ole tuottaa voittoa. (Kasso 2006, 27-29.)

Kun omistetaan asunto asunto-osakeyhtiöstä, on suurimpana asumiskustannuksena yleensä mahdollisen asuntolainan lisäksi yhtiövastike. Yhtiövastike jaetaan hoito- ja rahoitusvastikkeeseen. Hoitovastike on ns. jatkuva kuluerä, jolla on tarkoitus maksaa taloyhtiön hoitoon ja ylläpitämiseen menevät kustannukset. Rahoitusvastikkeella osakas maksaa omaa osuuttaan taloyhtiössä tehdyistä remonteista ja korjauksista. (Kasso 2006, 28-29)

Koska osakkaalla on oikeus hallita asuntoa, on hänellä myös oikeus tehdä korjauksia ja muutoksia asuntoonsa. Tätä oikeutta on kuitenkin rajoitettu. Yleensä osakkaalla on oikeus muuttaa huoneiston sisäpintoja sekä purkaa, siirtää tai rakentaa uusia väliseiniä, kunhan ne eivät ole kantavia. Näiden remonttien kustannukset ovat luonnollisesti osakkaan vastuulla. Taloyhtiön vastuulla on taas ylläpitää ja korjata

talon rakenteisiin liittyvät asiat niin asunnon sisä- kuin ulkopuolella. (Kasso 2006, 31-33.)

Suora kiinteistöomistus on yleensä omakotitalo. Toki joissain tapauksissa omakotitalo voi olla osana asunto-osakeyhtiötä. Tavallisesti kuitenkin omakotitalon omistaja omistaa kiinteistön, eli sekä maapohjan että asuinrakennuksen, suoraan.

Kiinteistönomistajalla on luonnollisesti hyvin erilainen asema, kuin asunto-osakeyhtiön asunnon hallitsijalla. Kiinteistönomistaja on yksin vastuussa korjauksista, ylläpidosta ja kustannuksista. Vastaavasti hänellä on myös itsenäinen päätösvalta. (Kasso 2006, 38-39.)

Kiinteistöjä sääntelee kuitenkin useat eri lait, joita kiinteistönomistajan tulee noudattaa. Näitä ovat esimerkiksi maakaari sekä maankäyttö- ja rakennuslaki. Nämä lait rajaavat kiinteistönomistajan itsenäistä päätösvaltaa ja ohjaavat esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia, vastuita ja rakennusoikeutta. Myös esimerkiksi jätehuoltoon liittyy omat norminsa. (Kasso 2006, 41.)

Omistusasuminen kiinnostaa suomalaisia taloudellisista syistä, mutta myös turvallisuuden tunne ja ajatus sijoituksesta sekä oman varallisuuden kerryttämisestä ohjaavat asunnon ostamiseen. Ajatus omistusasumisesta sisältää myös riskejä, sillä se on muita asumismuotoja jäykempää. Talouden tilanne sekä asuntojen hintakehitys on epävarmaa, ja asuntojen myyntiajat paikoitellen hyvinkin pitkiä. (Juntto 2010, 38.)

Tiettyihin kustannuksiin ei omistusaikana pysty vaikuttamaan, vaikka oma taloudellinen tilanne heikentyisi. Kokonaiskustannuksia voi kuitenkin tarvittaessa hetkellisesti pienentää, sillä myös asuntolainaan saa lyhennysvapaata. Tällöin lainaa ei lyhennetä lainkaan, vaan siitä maksetaan pelkkää korkoa. (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 156.) Omistusasumisessa muita riskejä ovat korkotason äkillinen korkea nousu, asunnon arvon tippuminen ja vastuu asunnon ja taloyhtiön remonteista. Myöskään poismuutto ei suju välttämättä niin nopeasti ja näppärästi kuin muissa asumismuodoissa. (Hagert & Jokinen 2018, 209.) Tulee myös muistaa se, että mikäli omistusasunto käsittää hyvin suuren tai jopa ainoan osan varallisuudesta, on silloin niin sanotusti kaikki munat samassa korissa, ja riskit kasvavat suuremmaksi. Asunto

on myös hyvin epälikvidi varallisuusmuoto, jolloin äkillisessä rahantarpeessa siitä ei välttämättä ole apua. (Roininen 2018, 29-30, 134.)

## 4 Asuntomarkkinat

### 4.1 Asuntopolitiikka Suomessa

Suomessa vallitseva asuntopolitiikka on vaikuttanut asuntomarkkinoihin merkittävästi jo pitkään. Asuntopolitiikassa käytetään kolmenlaisia keinoja; rajoittavia ja sääteleviä, edistäviä eli taloudellisia sekä suunnittelua ja neuvontaa. Keinot eivät ole aina pysyviä ja niitä tulee jatkuvasti uusia, jolloin asuntomarkkinatkin muuttuvat. Tietyt perusasiat taas ovat hyvinkin vanhaa perua. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaki on vuodelta 1926, jota ennenkin asunto-osakeyhtiöitä on ollut jo olemassa. Asunto-osakeyhtiöt ovat konseptina suomalainen erikoisuus, jota ei juuri muualla maailmassa tunneta. Sen pidetään osaltaan vähentäneen sosioekonomisten erojen kasvua sekoittaen omistus- ja vuokra-asuntoja. (Juntto 2010, 22-25.)

Rakentaminen Suomessa on hyvin säänneltyä ja luvanvaraista. Tämän lisäksi on olemassa esimerkiksi asunto-, asuinalue-, rakennus-, kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelua, sekä erilaisia maakunta-, yleis- ja asemakaavoja. Ei siis ole sattumaa, että tiettyyn paikkaan rakentuu tietynlainen asuinalue tietynlaisine rakennuksineen. (Lapintie 2010, 48-51.) Asuntokuntien koot ovat Suomessa pienentyneet koko ajan jo yli 30 vuoden ajan. Sekä Roinisen (2018, 39-40) että Lapintien (2010, 48-51) mukaan tämä oli asia, mihin ei tartuttu tarpeeksi aikaisin, ja sitä jopa vastustettiin. Toimenpiteet, tai niiden puutteellisuus, ajoivatkin tilanteeseen, jossa esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on suuri pula pienistä asunnoista.

Verotuskin on osaltaan muovannut asuntomarkkinoita. Vuonna 2011 maksetuista omaa asuntoa varten otettujen asuntolainojen koroista 100 % oli vähennyskelpoista verotuksessa. Tämä etu on kuitenkin vuosi vuodelta heikentynyt, ja vuonna 2021 maksetuista koroista vähennyskelpoista on enää 10 %. (Asuntolainan korkovähennys



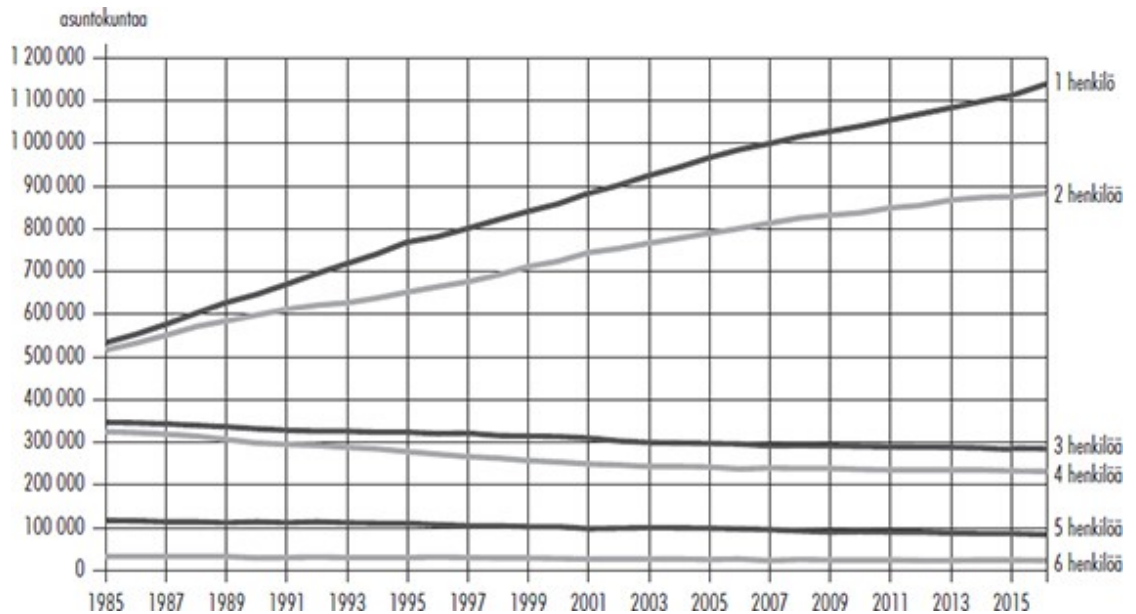
2021.) Muita verotuksellisia, asuntopoliittisia keinoja ovat esimerkiksi oman asunnon myyntivoiton verottomuus ja työmatkojen verovähennysoikeus (Juntto 2010, 22-23).

## 4.2 Asumisen muutokset

Viimeisen sadan vuoden aikana asuminen on luonnollisesti muuttunut rajusti.

Kaupungistuminen on kiihtynyt, rakennustekniikka edennyt, asumistapa muuttunut ja perinteinen perhekoko pienentynyt (ks. kuvio 2). Vuonna 1950 yhden hengen talouksia oli noin kymmenen prosenttia, vuonna 2008 42 prosenttia asunnoista.

Perheeseen pienentyessä on kuitenkin samaan aikaan asuminen muuttunut väljemmäksi. 60-luvulla keskimääräisesti eli 3,3 henkilöä 51 neliön ja 2,8 huoneen asunnossa. Vuonna 2008 henkilömäärä oli tippunut ollen vain 2,1 henkilöä, mutta asunnon koko oli jo 79 neliötä ja 3,7 huonetta. Keskimääräisen asuinpinta-alan muutos ei ole kuitenkaan ollut kovin huomattavaa kerrostaloissa. (Juntto 2010, 26-28.) Tämä kertoo siitä, kuinka kaupungistuminen on samaan aikaan pienentänyt asuntojen kokoja. Orava ja Turunen (2016) näkevät asuntokoon pienenemiseen suurimmaksi syyksi sen, että varsinkin suurissa kaupungeissa ja halutuilla alueilla asuntoja halutaan tarjota mahdollisimman paljon, mikä tarkoittaa entistä pienempiä asuntoja. Myös asumiskustannukset halutaan pitää mahdollisimman alhaisina, ja näin lisäneliöt eivät tuo lisäkustannuksia. Roinisen (2018, 38) mukaan taas asuntokuntien pienenemiseen vaikuttavat nimenomaan perhekeskeisemmät syyt, kuten entistä varhaisemmassa iässä tapahtuva itsenäistyminen, perheen perustamisen myöhentyminen, perheeseen pienentyminen, erojen määrän lisääntyminen ja myös eliniän kasvaessa leskien määrä.



Kuvio 2. Asuntokunnat koon mukaan vuosina 1985-2016 (Roininen 2018, 38)

Yksi tilavuutta vaativa asia on elämäntapojen muutos virtuaalisemmaksi, niin kommunikoinnissa kuin työskentelyssä. Virtuaalinen elämä vaatii tilaa, ja usein etätyöskentelyyn halutaan varata oma, rauhallinen tila, kuten kokonaan oma huoneensa. (Lahti & Heinonen 2010, 255.)

Asumisessa on alettu arvostaa tilavuuden lisäksi myös muita elementtejä. Vuonna 2005 tehdyssä asumis- ja varallisuustutkimuksessa vastaajien mukaan tärkeimpiä asioita asumisessa on kodikkuus ja viihtyvyys sekä asumiskustannusten kohtuullisuus. Varsinkin nuoret asettivat kodikkuuden kustannusten edelle, ja varsinkin varakkaille tärkeää oli myös asunnon arvon säilyminen. (Juntto 2010, 36-37.)

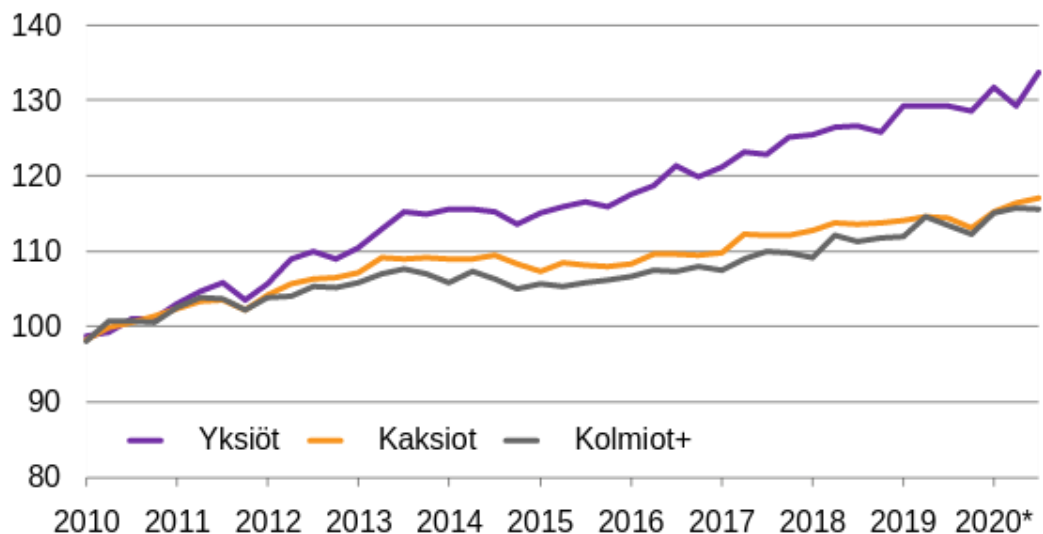
Vaikka kaupungistuminen on ollut Suomessa selkeästi näkyvissä, on silti suomalaisten haaveena omakotitalo. Vuonna 2005 tehdyn tutkimuksen mukaan kaikkialla muualla Suomessa paitsi Helsingissä suurin osa kotitalouksista tavoittelee omakotitaloasumista. (Juntto 2010, 45.)

### 4.3 Hintakehitys ja asuntotarjonta

Asuntojen hintakehitys on osaltaan sidoksissa lainarahan saatavuuteen. 80-luvulla rahamarkkinoiden vapautuessa rahamarkkinat vapautuivat ja lainarahan saatavuus oli helpompaa. Tällöin myös asuntojen hinnat lähtivät nousuun. 90-luvun lama taas

teki lainarahan saatavuudesta vaikeampaa, joka laski asuntojen hintoja. (Roininen 2018, 78.) Laman jälkeen 90-luvun lopulla Suomeen saapuivat pitkät laina-ajat, ja tämän jälkeen hintakehitys on ollut pitkässä juoksussa noususuhdanteista. Kerrostaloasuntojen hintojen inflaatiokorjattu nousu on ollut vuoden 1992 jälkeen pääkaupunkiseudulla hurjat 175 %, muualla Suomessa 68 %. Lyhyemmällä aikavälillä tarkasteltuna hintavaihtelu on kuitenkin melko maltillista. (Orava & Turunen 2016)

Sekä Oravan ja Turusen (2016) että Roinisen (2018, 78) mukaan suuri merkitys asuntojen hintojen nousuun on ollut matalalla korkotasolla, lainarahan ollessa edullista ja helposti saatavaa. Orava ja Turunen (2016) arvelee hintoja nostaneen osaltaan myös asuntojen remontointi. Moni ostaja havittelee valmiiksi pintaremontoitua asuntoa, ja on valmis maksamaan tästä huomattavasti enemmän kuin remontoimattomasta, vaikkei pintaremontti vaatisikaan paljoa pääomaa. (Orava & Turunen 2016.)



Kuvio 3. Yksiöiden, kaksiöiden ja kolmiöiden hintakehitys koko maassa 2010–2020 (Kokko, Korhonen, Rämö & Vuorio 2020)

Kuviossa 3. näkyvä yksiöiden hintakehitys kertonee jo siitä, että kilpailu asuntosijoitusmarkkinoilla on kovaa. Kanniston (2019) ja Erkkilän (2020) mukaan suurin osa myydyistä yksiöistä ja kaksioista menee sijoitustarkoitukseen. Tämän he arvelevat olleen osasyynä siihen, että varsinkin yksiöiden hinnat ovat nousseet huimasti viimeisen kymmenen vuoden aikana.

Asuntokanta uudistuu melko hitaasti. Uudistuotanto on asuntokannasta n. 0,7-1,5 %, jolloin asuntokanta uudistuu kerran 65-140 vuodessa. (Roininen 2018, 40-41.) Suomessa on tällä hetkellä paljon 1970 -ja 80-luvuilla rakennettua asuntokantaa. Tällä hetkellä nämä asunnot ovat saavuttamassa iän, jolloin monet suuremmat remontit käyvät ajankohtaisiksi. (Orava & Turunen 2016)

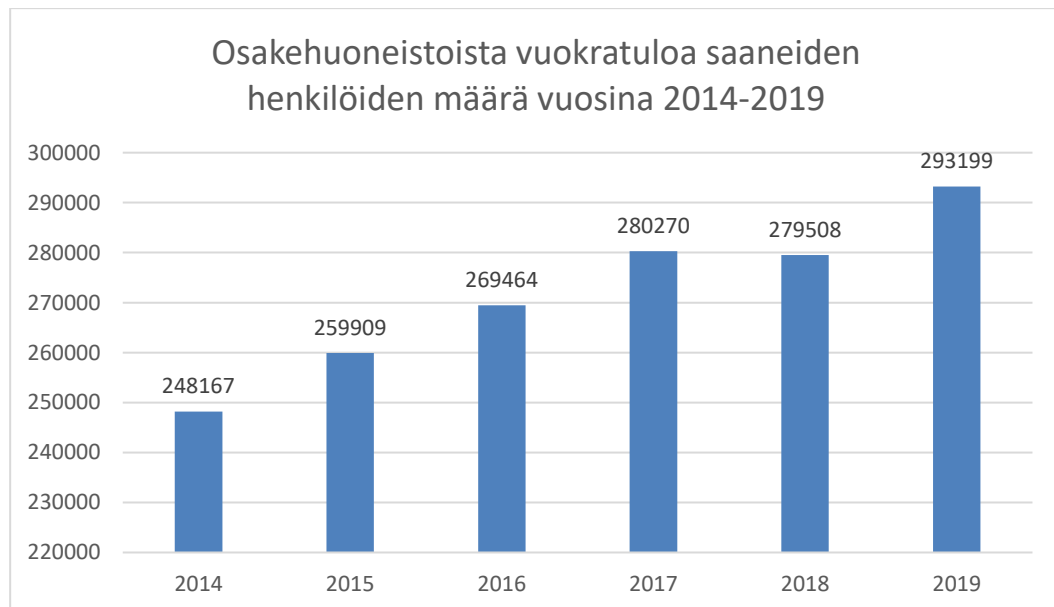
Vuosina 1988-2019 asuntokauppaan ja niiden hintoihin vaikuttavia tekijöitä on ollut paljon, ja asuntokaupparamäärät ovatkin vaihdelleet sen mukaisesti. Vähimmillään käytettyjen asuntojen kauppaa tehtiin vuonna 1991, jolloin määrä oli noin 52,5 tuhatta, enimmillään taas vuonna 2007, jolloin määrä oli yli 97 tuhatta. Keskimäärin tällä vuosivälillä asuntokauppoja on tehty noin 75 tuhatta vuodessa. (Lehtinen 2020.) Vuonna 2020 koronapandemia oli taas yksi uusi isku asuntomarkkinoihin. Huhti-kesäkuussa asuntokauppaa tehtiin noin 20 % vähemmän, kuin vuonna 2019. Heinä-syyskuussa asuntokaupparamäärät palasivat jo vastaamaan vuoden 2019 lukemia (Kokko, Korhonen, Rämö & Vuorio 2020.). Joulukuussa myynti oli jo 30,8 % enemmän, kuin edeltävänä vuonna, joka johti siihen, että koko vuoden asuntokaupparamäärä nousi 1,3 % vuoden 2019 määrästä. (Metsämäki 2021.)

Vuoden 2020 lopussa Etuovi.com-palvelussa (2021) oli myynnissä reilut 47 tuhatta asuntoa, joka on yli 8000 vähemmän, kuin vastaavaan aikaan edeltävänä vuonna. Palvelun mukaan myös asuntojen markkinointiaika lyheni, ja asunnot menivät kaupaksi joulukuussa 2020 20 päivää nopeammin, kuin joulukuussa 2019. Noin puolet (51 %) tällä hetkellä Etuovi.com-palvelussa myynnissä olevista asunnoista on kerrostaloyksiöitä, -kaksioita ja -kolmioita. 22 % myynnissä olevista asunnoista on omakotitaloja, ja 21 % rivi- ja paritaloasuntoja. (Asuntomarkkinat ja asuntojen hinnat Suomessa 2021.)

## 5 Asuntosijoittaminen

### 5.1 Asuntosijoittaminen lukuina

Asuntosijoittaminen on yleistynyt Suomessa jatkuvasti. Yhteensä vuokra-asuntoja on Suomessa jo jopa 900 000 (Rajala 2018). Alla olevassa kuviossa 4 nähdään, kuinka vuosina 2014-2019 osakehuoneistosta vuokratuloa saaneiden määrä on kasvanut noin 45 000 henkilöllä.



Kuvio 4. Osakehuoneistoista vuokratuloa saaneiden henkilöiden määrä vuosina 2014-2019 (Tulot, vähennykset ja verot veronalaisten pääomatulojen mukaan 2021)

Kilpailu alalla on kiristynyt ja siksi varsinkin pienten asuntojen hinnat nousevat. Niin kuin kaikissa sijoittajaluokissa, myös asuntosijoittajista löytyy häviäjiä. Aikakauslehti Seuran tekemän tutkimuksen mukaan yli 46 000 suomalaiselle sijoitusasunto on tappiollinen ja tappiota tulee sijoitusasuntoa kohti keskimäärin 2400 euroa vuonna 2018. (Laitinen 2020.) Tämän takia asuntosijoittamiseen, kuten kaikkeen muuhunkin sijoittamiseen, johon on ryhtymässä, tulee perehtyä huolella ja tehdä tuottolaskelmat tarkasti.

Hyvänä vuokra-asuntona yleensä pidetään sopivan pientä asuntoa, esimerkiksi yksiötä tai kaksiota. Näissä kokoluokissa kysyntä on suurinta.

(Asuntosijoitusvalmennus n.d.) Vuonna 2009 yhden ja kahden hengen talouksia oli n. 72 % asutokunnista (Juntto 2010, 271). Vuokratuottoon vaikuttaa olennaisesti asunnon koko. Yleensä suuremmat asunnot ovat kalliimpia, ja niiden vuokran määrä verrattuna asunnon hankintahintaan on yleensä pienempi. Tämän vuoksi yleensä pienempien ja sitä myötä edullisempien asuntojen vuokratuotto on suurempi. (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 153.) Hyvä vuokra-asunto vetää puoleensa hyviä vuokralaisia, joten asunnon kuntoon kannattaa panostaa.

## 5.2 Asuntosijoittamisen strategia

Asuntosijoittamiseen alkavan on helppo ymmärtää sijoituksensa mahdollinen tuotto, jos asunnon aikoo laittaa vuokralle. Jos kuukauden menot, kuten vastikkeet ja lainanmaksut ovat pienemmät kuin vuokrasta saatava tulo, on sijoitus silloin tuottoisa. Kuukausittain saatava tuotto onkin hyvin konkreettinen asia ja helposti hallittavissa, toisin kuin esimerkiksi osakkeisiin sijoittamisessa, jossa yritykset maksavat osingon yleensä vain kerran vuodessa. Asuntosijoittaminen on kassavirran takia parempi vaihtoehto monelle sijoittajalle kuin moni muu vaihtoehtoinen sijoituskohte. (Kiyosaki & Trump, 2006, luku 9.)

Sijoittamiseen tarkoitettua lainaa on helpoin saada nimenomaan asuntosijoittamiseen. Velkavivun käyttö kasvattaa sijoitettavaa pääomaa ja näin ollen myös tuottopotentiaalia. Kun kassavirtasi ei ole kuukausittain negatiivinen, vuokralainen maksaa asuntolainaasi pois. Kun laina on maksettu, koko vuokratuoton voi ottaa muuhun käyttöön ja maksettua asuntoa voi käyttää vakuutena uuden asunnon ostossa. (Kiyosaki & Trump, 2006, luku 26.)

Sijoitusasunnon voi myös ostaa halvalla ja myydä kalliimmalla, mutta tämä tapa sijoittaa ei tuota kassavirtaa ja on todennäköisesti siksi harvinaisempaa sijoittamista varsinkin yksityishenkilöiden keskuudessa. Suurin ongelma asuntojen eteenpäin myymisessä eli flippaamisessa on kuitenkin se, että asunnot ovat jo valmiiksi hinnoiteltu hyvin korkealle, ja sen takia voittojen tekeminen on vaikeaa. Monilla

asuntosijoittajilla on kontakteja välittäjiin, jotka myyvät parhaat kohteensa sijoittajille jo ennen kuin asunnot menevät julkiseen myyntiin. (Neuvonen n.d.)

Paras flipattava asunto löytyy hyvältä paikalta missä on kysyntää, samalla tavalla kuin hyvä vuokra-asuntokin. Flippaamisessa pätee myöskin se, että kannattaa ottaa selvää muista alueella myytävistä asunnoista ja niiden hintaluokista. Kannattaa myös miettiä, mistä tuotot saadaan asuntoa myyessä. Pyritkö nostamaan asunnon hintaa esimerkiksi remontilla? Asunnon remontista saatava arvonnousu voi olla moninkertainen verrattuna siihen laitettuihin remonttikustannuksiin ja näin ollen tuoton voi tehdä helposti. (Neuvonen n.d.)

Asunnon tuottopotentiaalia voi myös mahdollisesti nostaa lisäämällä huoneita tai yhdistämällä niitä, jos pohjaratkaisu sen sallii. Keittiön ja olohuoneen välistä voi purkaa seinän tai isosta yksiöstä (yli 35 m<sup>2</sup>) voi tehdä pienen kaksion. Perheasunnon voi myös muuttaa soluasunnoksi opiskelijavoittoisella paikkakunnalla lähellä oppilaitosta tai soluasunnon voi muuttaa perheasunnoksi. (Neuvonen n.d.)

Flippaamisessa tulee muistaa, että pieni asunto menee yleensä aina nopeammin kaupaksi, kuin suuri asunto. Pienellä stailaamisella saa yleisilmettä kohotettua, ja näin asunnon arvoa saa kasvatettua nopeasti. Flippaamisen yleisimmät kulut ovat asunnon ostohinta, remontointikustannukset, varainsiirtovero ja myyntipalkkio. Näiden menojen jälkeen asunnosta tulisi saada aikaan ja vaivaan suhteutettu tuotto. (Neuvonen n.d.)

### 5.3 Asunnon arvoon ja tuottopotentiaaliin vaikuttavat asiat

#### **Sijainti**

Asunnon hintaan ja sen tuottopotentiaaliin vaikuttaa keskeisesti sijainti. Mitä lähempänä palveluita, kuten ostoskeskusta, julkista liikennettä tai oppilaitoksia asunto on, sitä arvokkaampi asunto yleensä on. Ostaja tai vuokraaja voi olla valmis maksamaan enemmän siitä, että ei esimerkiksi tarvitse hankkia omaa autoa käydäkseen töissä tai että lähikauppa löytyy tien toiselta puolelta. (Asuntosijoitusvalmennus n.d.)

Asunnon arvon kannalta paras sijainti on siis ydinkeskustassa tai parin kilometrin säteellä. 3-10 kilometrin päässä ydinkeskustasta löytyy yleensä lähiöt. Mikäli kyseessä on ns. ”hyvä lähiö”, asunnot saattavat olla neliöhinnaltaan edullisempia, ja näin vuokratuoton saattaa saada korkeammalle. Lähiöt poikkeavat toisistaan, joten niille ei ole mitään yleispätevää kaavaa. Lähtökohtaisesti kannattaa valita elinvoimainen tai ainakin kasvava lähiö, jotta palvelut ovat pysyviä ja asunnon arvo säilyy. (Kaarto 2015, 89.) Alueen tunteminen on asuntoa ostaessa tärkeää oman viihtymisen lisäksi siis myös asunnon arvonsäilymisen ja tulevaisuuden, kuten myymisen tai vuokraamisen kannalta.

### **Taloyhtiö**

Iso taloyhtiö on lähtökohtaisesti kuluiltaan edullisempi, kuin pienempi taloyhtiö. Jos toisessa taloyhtiössä on kolme kerrosta ja toisessa seitsemän ja näiden pihat ovat samankokoiset, pihan kustannukset ovat suuremmassa taloyhtiössä, sillä menot jakautuvat isommalle määrälle osakkaita. Myös vaikkapa katon remontti tulee halvemmaksi isommalle taloyhtiölle. (Asuntosijoitusvalmennus n.d.)

Yhtiöjärjestys on yksi taloyhtiön tärkeimmistä asiakirjoista ja se kannattaa tarkastaa ennen tarjouksen antamista. Yhtiöjärjestys määrittää taloyhtiön ja osakkaan velvollisuuksia, oikeuksia ja vastuita ja antaa raamit taloyhtiön toiminnalle. Se on sääntökirja siihen, miten taloyhtiössä tehdään päätöksiä, millä perusteella vastiketta maksetaan ja mitkä taloyhtiön tilat kuuluvat osakkaan hallintaan. Yleensä taloyhtiö on vastuussa kiinteistön rakenteiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta ja osakas asunnon sisäisestä kunnossapidosta, mutta yhtiöjärjestyksessä on voitu siirtää kunnossapitovastuuta enemmän osakkaalle. Tämä lisää osakkaan harteille jätettäviä vastuita ja velvollisuuksia. (Hughes n.d.)

Vastikkeen maksaminen menee yleensä neliöiden mukaan, eli mitä isompi asunto on, sitä suurempi vastikkeen määrä on. Liikehuoneistot ovat monesti kalliimpia kuin asuinhuoneistot, joka taas tuo lisätuloa taloyhtiölle. Vastikkeen määräytymisperuste kuitenkin kannattaa tarkistaa huolella, sillä joissain tapauksissa pienemmästä asunnosta joutuu maksamaan suhteellisesti enemmän kuin isosta. (Hughes n.d.)



Jos ostettavan asunnon aikoo tulevaisuudessa jättää vuokralle, kannattaa tarkistaa onko vuokraamista rajoitettu yhtiöjärjestyksessä. Harvoin vuokraaminen on kielletty kokonaan, mutta voi olla, että vuokraaminen lyhytaikaiseen käyttöön on kielletty, jolloin ainakaan Airbnb-tarkoitukseen asunto ei sovellu. Yhtiöjärjestyksessä voi olla lunastuslauseke, jonka perusteella taloyhtiöllä tai sen osakkaalla on oikeus lunastaa itselleen taloyhtiön ulkopuolelle jäävät osakkeet ja näin osakekauppa voi toisen halukkaan ostajan kohdalta peruuntua. (Hughes n.d.)

Taloyhtiön hoitaminen on tärkeää viihtyvyyden ja ongelmien ennaltaehkäisyn kannalta. Kun taloyhtiö on hyvin hoidettu, piha pysyy siistinä ja suunnitelmat tulevaisuuden mahdollisille remonteille on tehty hyvissä ajoin. Myös taloyhtiön niin sanotut "lisäpalvelut" vaikuttavat osakkeen hintaan ja yleiseen viihtyvyyteen. (Hughes n.d.) Näitä voi olla esimerkiksi pesutupa, kuivaushuone, varastotilat, autokatos tai jopa kuntosali.

### **Asunnon ikä ja kunto**

Asuntoa ostaessa tulee asuntoon sekä taloyhtiöön tutustua tarkasti. Tärkeimmät asiakirjat asuntokaupassa ovat myyntiesite, isännöitsijäntodistus, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys, asunnon pohjapiirustus, yhtiön tilinpäätökset ja mahdollinen talousarvio. (Kasso 2006, 53.)

Uusissa ja vanhoissa asunnoissa on isoja eroja. Uudiskohteissa ei ole remonttihuolia asunnon sisällä tai taloyhtiössä, sillä niin asunnon pinnat kuin kaikki rakenteetkin ovat luonnollisesti uusia. Tämän voi huoletta laskea niin, että seuraavaan kymmeneen vuoteen ei juurikaan ole remonttikustannuksia, sillä rakennusyhtiöillä on 10 vuoden virhevastuu, mikäli rakentamisen jälkeen paljastuu jotain yllättävää. Uudiskohteissa on myös pienemmät hoitokulut, kuten lämmitys- ja vesikulut. (Asuntosijoitusvalmennus n.d.)

Vanhoista asunnoista voi tehdä tuottoa perehtymällä hyvin taloyhtiöön ja sen lukuihin, ja tarvittaessa remontoimalla asunnon. Pienellä pintaremontilla vanhan asunnon yleisilmettä saa kohotettua lähes uuden veroiseksi. Kylpyhuoneen ja keittiön remontoiminen on huomattavasti kalleinta asunnossa, joten mikäli nämä

huoneet ovat remontin tarpeessa, kannattaa se huomioida asunnon ostohinnassa. (Asuntosijoitusvalmennus n.d.)

Vanhoissa rakennuksissa on hyvä kiinnittää huomiota talossa jo tehtyihin sekä tuleviin suurempiin remontteihin, kuten putki-, katto-, ikkuna- ja julkisivuremontteihin. Nämä remontit ovat joko edessä, tai takana tai sekä että joka ikisessä taloyhtiössä. Korjaukset vaikuttavat niin rakennuksen kuntoon kuin tuleviin kustannuksiin. Remonttien kustannukset vaihtelevat kaupungin ja remonttitarpeen mukaan. Esimerkiksi putkiremontti voi maksaa kaupungista, taloyhtiöstä ja tekniikasta riippuen 200-900 €/neliö. (Kasso 2006, 53.) Myyntihinnaltaan edullinen vanha asunto saattaa siis kätkeä sisälleen suuren laskun jopa lähitulevaisuudessa.

Myös asunto tulee tarkastaa huolellisesti. Se saattaa kuitenkin olla haastavaa, sillä esimerkiksi pintakosteusmittarit saattavat olla epätarkkoja. Tarkastus onkin usein aistinvaraista. Asunnossa kannattaa kiinnittää erityistä huomiota kosteiden tilojen laatuun ja kuntoon, mahdollisiin vuotojälkiin katoissa ja seinissä, mahdollisiin halkeamiin rakenteissa, huoneilman laatuun, asunnon vetoisuuteen ja ilmanvaihtojärjestelmään. Tämän lisäksi asunnossa on myös pienempiä ja helpommin korjattavia tarkastelun kohteita, jotka saattavat kuitenkin aiheuttaa suuria kustannuksia, mikäli niitä tarvitsee uusia. Näitä ovat esimerkiksi kodinkoneet, pintamateriaalit ja kiinteät kalusteet. Kannattaa myös selvittää, mitä kauppaan kuuluu. Tämäkin on asia, mikä saattaa aiheuttaa yllättäviä kustannuksia, mikäli asioista on tehty oletuksia, eikä otettu selvää. Esimerkiksi kodinkoneet, sälekaihtimet ja kaapistot voivat olla asioita, jotka eivät kuulu kauppaan, ja joiden hankkiminen tulee yllättävän kalliiksi. (Kasso 2006, 54-55.)

## 6 Ensiasunnon ostaminen

### 6.1 Muutos ensiasunnon ostajissa

Virallisen määritelmän mukaan ensiasunnon ostaja on osakemuotoisen asunnon ostaja, joka on vapautettu varainsiirtoverosta ensiasunnon ostajana.

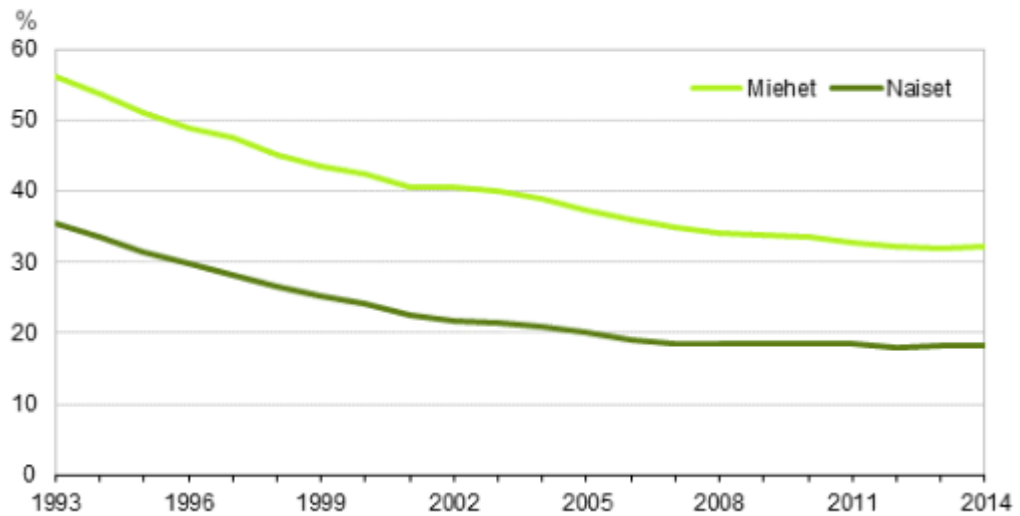
Varainsiirtoverosta vapautetaan 18-39 -vuotiaat henkilöt, jotka eivät ole aikaisemmin

omistaneet 50 % tai enempää mistään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta. (Ensiasunnon ostajat 2006-2019 2020.) Ostaja määritellään ensiasunnon ostajaksi, kun hän ostaa vakituisesta asunnosta ainakin 50 % ja muuttaa siihen kuuden kuukauden sisällä kaupantekohetkestä (Ensiasunnon ostaja - tarkasta verovapaus 2017).

Tilastokeskuksen mukaan lapsen asemassa olevien 20-24-vuotiaiden nuorten osuus on laskenut 90-luvun alun ajoista (ks. kuvio 5). Lapsen asemassa olevalla tarkoitetaan esimerkiksi vanhempiansa tai muun huoltajan luona asuvaa henkilöä. Vuonna 1993 nuorista naisista asui kotona noin 35 % miehistä noin 55 %, kun taas vastaavat luvut parikymmentä vuotta myöhemmin vuonna 2014 olivat 18 % naisista ja 32 % miehistä. 30-vuotiaita lapsen asemassa olevia miehiä oli tuolloin 6 % ja naisia 3 %. Nykypäivän nuoret lähtevät kokeilemaan siipiään omillaan asumisessa siis paljon 90-lukua aikaisemmin ja naiset selkeästi miehiä rohkeammin. (Nuorten kotoa muutto lykkääntynyt 2015.)

Vuodesta 1985 vuoteen 1993, 20-24 vuotiaiden vanhemmillaan asuvien nuorten määrä tippui 54 prosentista 46 prosenttiin, eli suuntaus on ollut laskeva jo ennen 90-lukua. Kuitenkin vuodesta 2008 vuoteen 2014 merkittävää laskua ei ole juurikaan tapahtunut, joten suuntaus on selkeästi rauhoittumassa. (Nuorten kotoa muutto lykkääntynyt 2015.)

### Lapsen asemassa olevien 20–24-vuotiaiden osuus 1993–2014



Kuvio 5. Lapsen asemassa olevien 20-24-vuotiaiden osuus vuosina 1993-2014  
(Nuorten kotoa muutto lykkäätynyt 2015)

Nuorten kotoa muuttamista on helpottanut viime vuosikymmeninä uusien etuuksien antaminen opiskelijoille kuten opintotuki, asumistuki ja opintolaina. Tämä ei kuitenkaan ole saanut nuoria ostamaan omaa asuntoaan aiemmin, päinvastoin. (Ensiasunnon ostajat 2006-2019 2020.) Ensiasunnon ostajien keski-ikä on ollut tasaisessa nousussa (ks. kuvio 6) ja jos nousutrendi jatkuu samanlaisena, vielä 2020-luvulla ensiasunnon ostajien keski-ikä tulee ylittämään 30-vuoden ikärajan todennäköisesti ensimmäistä kertaa Suomen historiassa. Kolmasosa ensiasunnon ostajista on jo yli 30-vuotiaita (Pyykkönen, 2014). Tämä on johtanut siihen, että nuoret asuvat yhä kauemmin vuokralla, joka on otollinen tilanne asuntosijoittajille.

	Ensiasunnon ostajat, henkilöitä yhteensä	Ostajan asuinkunta kymmenen suurimman (2017) kunnan joukossa	%	Ostajan asuinkunta pääkaupunkiseudulla	%	Ensiasunnon ostajien keski-ikä
2006	34 159	18 620	54,5	10 382	30,4	27,7
2007	34 031	18 239	53,6	9 943	29,2	27,5
2008	28 118	15 043	53,5	7 900	28,1	27,4
2009	27 684	16 097	58,1	8 994	32,5	27,8
2010	26 940	15 099	56,0	8 352	31,0	27,9
2011	29 523	16 747	56,7	9 021	30,6	27,6
2012	26 488	15 138	57,2	8 094	30,6	27,8
2013	20 718	12 141	58,6	6 438	31,1	28,0
2014	20 035	12 001	59,9	6 576	32,8	28,2
2015	20 459	12 765	62,4	7 169	35,0	28,3
2016	20 944	13 629	65,1	7 840	37,4	28,5
2017	21 864	14 397	65,8	8 273	37,8	28,7
2018	22 026	14 565	66,1	8 386	38,1	28,8
2019	21 490	14 576	67,8	8 777	40,8	29,7

Kuvio 6. Tilasto ensiasunnon ostajista vuosina 2006-2019 (Ensiasunnon ostajat 2006-2019 2020)

## 6.2 Asuntokauppa prosessina

Kun on perehdytty perusteellisesti asuntoon ja taloyhtiöön, tehdään asunnosta ostotarjous. Asunnosta kannattaa tehdä ostotarjous aina kirjallisesti. Jos asuntokaupassa käytetään välittäjää, hänellä on yleensä valmiita ostotarjouspohja, johon tarvittavat tiedot tulevat täytettyä. Jos valmista pohjaa ei ole, tulee ostotarjoukseen merkitä ainakin ostettava kohde, myyjä ja ostaja, kauppahinta, hallinto-oikeuden siirtyminen uudelle omistajalle sekä käsirahan suuruus tai

vakiokorvaus. Näiden lisäksi tarjouksessa kannattaa mainita, että tarjouksen ehtona on rahoituksen järjestäminen. Tämä tarkoittaa sitä, että et ole sitoutunut tarjoukseen, jos et saisikaan pankista lainaa. (Asuntokauppa - Vinkkejä ensiasunnon ostajalle n.d.)

Kun ostaja tekee tarjouksen asunnosta, on hän siihen sitoutunut, kunnes myyjä vastaa tarjoukseen, ellei tarjoukselle ole määritelty voimassaoloaikaa. Myyjä voi hyväksyä tarjouksen, jolloin asuntokauppa tehdään sovitulla summalla ja ehdoilla. Jos myyjä ei hyväksy tarjousta, tai tekee vastatarjouksen, ei alkuperäinen tarjous ole enää sitova missään kaupanteon vaiheessa. Kyse on aina vastatarjouksesta, jos toinen osapuoli ei ole hyväksynyt tarjousta sellaisenaan, vaan muokannut jotain ehtoa, kuten kauppasummaa tai hallintaoikeuden siirtymäajankohtaa.

Vastatarjouksen saatua, voi ostaja taas itse joko hylätä tarjouksen, antaa vastatarjouksen tai hyväksyä sen sellaisenaan. (Asuntokauppa - Vinkkejä ensiasunnon ostajalle n.d.)

Kun tarjous on hyväksytty molemmin puolin, suoritetaan asuntokauppa. Kauppakirja allekirjoitetaan yleensä ostajan pankissa, jolloin pankki hoitaa samalla rahojen siirtelyn osapuolilta toiselle (ostaja, myyjä, kiinteistövälittäjä, varainsiirtovero). Kauppakirjan voi myös nykyään allekirjoittaa verkossa, jolloin kiinteistövälittäjä hoitaa tarvittavat dokumentit digitaaliseen järjestelmään ja allekirjoitus tehdään verkkopankkitunnuksilla. (Asuntokauppa - Vinkkejä ensiasunnon ostajalle n.d.)

Kaupanteon jälkeen on ilmoitettava isännöitsijälle osakekaupasta, jotta uusi omistaja lisätään taloyhtiön osakasluetteloon. Osakekaupasta ilmoitetaan aina myös verohallinnolle, mutta ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtovero. Jos osakekaupassa käyttää kiinteistövälittäjää, hän tekee kaikki tarvittavat ilmoitukset. (Asuntokauppa - Vinkkejä ensiasunnon ostajalle n.d.)

### 6.3 Asunnon ostamisen rahoitus ja kustannukset

#### **Asuntolaina**

Asunnon ostamiseen tarvitaan lähes poikkeuksetta velkarahaa. Suomalaisten velkaantuminen onkin ollut kasvussa, ja vuonna 2017 velkaantumisaste oli jo 128,3

% . Tämä luku kertoo siis keskimääräisen velkojen suhteen vuoden nettotuloihin. Tämä luku tosin tasoittaa totuutta melko lailla, sillä on paljon ihmisiä, joilla on täysin velattomia omistusasuntoja, sekä ihmisiä, joilla on suuret määrät asuntolainaa. Asuntolaina voi kuitenkin olla melko järkevää lainaa. Tällöin velan vakuutena toimii asunto, joka toimii kotina ja jonka arvo pysyy tai jopa kasvaa. (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 144-145.)

Ensiasunnon ostaja saa hyödynnettyä eniten etuja ASP-lainalla. ASP on lyhenne lainajärjestelmästä nimeltään asuntosäästöpalkkiojärjestelmä. Tämä on luotu tukemaan nuorten (15-39-vuotiaiden) ensiasunnon ostamista. ASP-järjestelmä toimii käytännössä niin, että ensiasunnon ostaja säästää 10 % asuntonsa hinnasta itse, ja valtio takaa loput, mikäli asunnon hinta on kohtuullinen. Kohtuullisuuden raja kulkee 115 000 €-180 000 € välillä riippuen asuinpaikkakunnasta. Säästäminen tapahtuu erilliselle ASP-tilille, jolle maksetaan lisäkorkoa ensimmäiseltä viideltä vuodelta. Korko vaihtelee pankeittain 2-4 % välillä. Tilille saa tallettaa vuodessa maksimissaan 3000 €. ASP-lainaan saa myös valtion takaaman korkotuen. Henkilöasiakkaana tätä ei saa muihin asuntolainoihin lainkaan. Korkotuki tarkoittaa käytännössä sitä, että mikäli koron määrä ylittää 3,8 %, korkotuki kattaa ylimenevästä koron määrästä 70 %, eli lainanottajalle jää maksettavaa ylimenevästä osuudesta vain 30 %. (Hagert & Jokinen 2018, 196-200.)

Asuntolainaan liittyy erilaisia kustannuksia. Yksi tärkeimmistä on tietenkin lainan korko. Suomalaisten asuntolainat on yleensä sidottu vaihtuvaan viitekorkoon. Viitekorko on julkisesti noteerattu korko. Suomessa käytetään hyvin paljon eurooppalaisten pankkien yhteistä Euribor-korkoa. Asuntolainan kokonaiskorko muodostuu viitekorosta sekä pankin korkomarginaalista. (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 147-148.) Pankki määrittelee korkomarginaalinsa saamansa hyödyn, mutta myös lainanottajan maksukyvyn mukaan. Tämän vuoksi lainatarjoukset saattavat poiketa erilaisissa tilanteissa olevien henkilöiden välillä paljonkin. Muita asuntolainaan liittyviä kustannuksia, jotka lasketaan mukaan asuntolainan todelliseen vuosikorkoon, ovat asuntolainan nostopalkkio ja kuukausittainen tilinhoitomaksu. (Hagert & Jokinen 2018, 144-148.) Asuntolaina kannattaa aina kilpailuttaa, eli pyytää lainatarjous useammasta eri pankista. Kilpailuttaessa onkin

hyvä huomioida marginaalin lisäksi todellinen vuosikorko eli kaikki kustannukset, mitä lainalle tulee. Erot pankkien välisissä tarjouksissa voi olla pitkässä juoksussa huomattavia.

Korkotaso on ollut pitkään jo poikkeuksellisen matala, joka houkuttelee helposti lainan ottoon. On kuitenkin hyvä huomioida, että korkotaso tulee todennäköisesti jossain vaiheessa jälleen nousemaan. 12 kuukauden Euribor-korko on ollut vuodesta 2016 asti negatiivinen (Euriborkorot kuukausittain 2020). Viimeisen 30 vuoden aikana 12 kuukauden korko on ollut keskimäärin 2,1 % ja 40 vuoden aikana 4,3 % (Orava & Turunen 2016), joka kertonee siitä, että elämme melko poikkeuksellista aikaa. Asuntolainan pituus Suomessa on yleensä 15-25 vuotta (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 160), joten korkotason ja oman taloudellisen tämänhetkisen tilanteen lisäksi on hyvä huomioida mahdollisen korkotason nousun vaikutus omaan maksukykyyn pitkällä tähtäimellä. Korkojen nousuun voi halutessaan varautua ostamalla pankista korkosuojan, joka määrittää korkeimman mahdollisen korkoprosentin lainalle tietylle ajanjaksolle, yleensä 5-10 vuodelle (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 147).

Pankki yleensä edellyttää lainanhakijalta 15-30 % asunnon arvosta omia säästöjä tai vakuuksia, kuten takausta tai muuta omaisuutta pantiksi, jonka avulla pankki varmistaa lainan takaisinmaksua (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 158).

Lainakattosäätelyn mukaan ostettava asunto voidaan käyttää vakuutena 85 % asti, paitsi ensiasunnon ostaja 95 % asti (Hagert & Jokinen 2018, 195).

Lainaa ottaessa voi hyödyntää valtiontakausta, jolloin nimensä mukaisesti valtio takaa osan lainasta. Valtiontakauksen osuus tavallisesta asuntolainasta voi olla enintään 20 % ja ASP-lainoissa enintään 25 % tai 50 000 €. Muihin kuin ASP-lainoihin takaus on maksullinen, ja siitä maksetaan 2,5 % taattavasta summasta. Valtiontakaus on niin sanottu toissijainen vakuus, ja ensisijaisena vakuutena toimii aina ostettava asunto. Näin ollen, mikäli lainanottaja ei pysty maksamaan lainaa ja asunnon myyntihinta ei yksin kata koko jäljellä olevaa velkaa, sitoutuu valtio tuolloin korvaamaan. (Hagert & Jokinen 2018, 197).



### **Korkovähennys**

Vakituisen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen otetun lainan korot ovat osittain vähennyskelpoisia verotuksessa. Tämä verohyöty on heikentynyt huomattavasti, sillä vuonna 2011 koroista sai vähentää vielä 100 %. Vuonna 2021 koroista vähennyskelpoisia on enää 10 %. (Asuntolainan korko 2021.)

Korkovähennys tehdään ensisijaisesti pääomatuloista. Mikäli niitä ei kuitenkaan ole, syntyy alijäämä. Luonnollinen henkilö voi vähentää ylimenevästä osasta 30 % ansiotulojen veroista. Tätä kutsutaan alijäämähyvitykseksi. Ensiasunnon ostajalla on tässäkin oma etunsa, sillä ensiasunnon ostaja saa alijäämähyvitystä 32 %. Tämä etu on voimassa enintään kymmenen vuotta. (Ensiasunnon korkovähennys 2020.)

### **Asumistuki**

Henkilö, joka on oikeutettu Kansaneläkelaitoksen yleiseen asumistukeen vuokra-asunnossa, on oikeutettu siihen myös muissa omistusmuodoissa. Eri omistusmuodoissa asumismenoiksi kuitenkin hyväksytään eri kustannukset, joten yleisen asumistuen määrä vaihtelee omistusmuodon mukaan. (Asunto ja asumismenot 2021.)

Vuokra- ja osaomistusasunnoissa asumismenot määritellään samalla tavoin, eli asumismenoiksi hyväksytään vuokra sekä erikseen maksettavat vesi- ja lämmityskustannukset. Omistettavaan asunto-osakkeeseen sekä asumisoikeusasuntoon asumismenoiksi hyväksytään vastike, erikseen maksettavat vesi- ja lämmityskustannukset sekä 73% asunnon ostamiseen ja perusparannukseen otettujen lainojen koroista. Jotta korot hyväksytään asumismenoihin, tulee lainan olla henkilökohtainen ja julkisen vallan alaisen luottolaitoksen myöntämä. Omistettavassa omakotitalossa asumiskustannuksiin hyväksytään näiden lisäksi myös muita omakotitalon kuluja, kuten kunnossapitoon liittyvät menot. Asumismenoihin ei siis lasketa lainanlyhennyksiä tai esimerkiksi kiinteistöveroja tai tontin vuokraa. Tämän vuoksi vuokra-asuntoon saatu asumistuki on yleensä kokonaiskustannuksiin suhteutettuna korkeampi, kuin muissa omistusmuodoissa. (Asunto ja asumismenot 2021.)

### **Varainsiirtovero**

Varainsiirtoveroa maksetaan kiinteistöä ja asunto-osaketta ostaessa.

Varainsiirtoveron määrä määrittyy kauppahinnan ja ostettavan kohteen mukaan.

Kiinteistöissä, kuten omakotitalossa tontteineen, varainsiirtoveron määrä on 4 % ostettavan kohteen kauppahinnasta. Asunto-osakkeissa ja kiinteistöyhtiöiden osakkeissa, kuten autopaikoissa, varainsiirtoveron määrä on taas 2 %.

(Varainsiirtovero 2020.)

Mikäli ensiasunnon ostaja täyttää viralliset kriteerit, eli on 18-39 -vuotias, ostaa asunnon omaan, vakituiseen käyttöön ja omistaa sitä kaupan jälkeen vähintään 50 % eikä ole omistanut tätä ennen vähintään 50 %:a mistään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta, ei varainsiirtoveroa tarvitse maksaa. Varainsiirtoveroilmoitus on kuitenkin tehtävä, vaikkei veroa tulisikaan maksettavaksi. Ensiasunnon ostajan verovapaus koskee esimerkiksi asunto-osaketta tai omakotitaloa, mutta ei esimerkiksi erikseen ostettavaa autopaikkaa. (Varainsiirtovero 2020.)

### **Muut kustannukset**

Muita kustannuksia, joista kannattaa ottaa etukäteen selvää, ovat tietysti asumiskustannukset. Mahdollisen asuntolainan lyhennys ei suinkaan ole ainut asumiskustannus. Asunto-osakeyhtiöissä taloyhtiölle maksetaan yhtiövastiketta sekä mahdollisesti rahoitusvastiketta. Näiden lisäksi maksettavaksi voi tulla vielä vesi-, sähkö-, sauna- ja autopaikkamaksuja. Ennen kaupantekoa ja omistusoikeuden siirtymistä kannattaa taloyhtiön isännöitsijältä vielä varmistaa, onko aikaisemmalle omistajalle osoitetut yhtiövastikemaksut hoidettu. Uusi omistaja on nimittäin vastuussa myös edellisen omistajan vastikemaksuista kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä. (Kasso 2006, 55.)

## 7 Asunnon myyminen ja vuokraaminen

### 7.1 Asunnon myyminen

#### **Myyminen kiinteistönvälittäjää käyttäen**

Suomessa asuntoa myydessä käytetään hyvin paljon kiinteistövälittäjien apua – vain noin viidesosa asunnoista myydään ilman kiinteistönvälittäjää. Kiinteistönvälittäjän käyttäminen asuntokaupoissa on kasvattanut suosiotaan 1990-luvulta lähtien.

Tuolloin voimaan tulleet uudet, asuntokauppaa koskevat lait ovat todennäköisesti tähän yksi syy. (Kasso 2006, 9-10.)

Kiinteistönvälittäjästä onkin varmasti apua asuntokauppaprosessissa. Häneltä saa apuja ja vastauksia asuntokaupan aikana, mutta hänellä on myös velvollisuus valvoa osapuolten etuja. Kiinteistönvälittäjällä on paljon muitakin tehtäviä, kuten asunnon markkinointi, asiakaskontaktointi, neuvottelut, asioiden selvittely, neuvonta ja kauppakirjan laatiminen. Kiinteistönvälittäjää sitoo myös selonotto- ja tiedonantovelvollisuus, niin myyjää kuin ostajaa kohtaan. (Kasso 2006, 11-14.)

#### **Myyntiin liittyvät kustannukset**

Asuntoa myydessä eteen tulee erilaisia kustannuksia. Näistä yksi on kiinteistönvälittäjän välityspalkkio. Palkkio sidotaan yleensä kauppahintaan tai velattomaan kauppahintaan, mutta se voidaan sopia myös kiinteäksi summaksi. Asunto-osakekaupoissa välityspalkkio on yleensä n. 3,5-5 %. Kiinteistönvälittäjää käyttäessä muita kustannuksia voivat olla myös asiakirja- ja markkinointikulut, mikäli on sovittu niin, että ne hoitaa asiakas, eikä kiinteistönvälittäjä. Ostaja saattaa haluta teettää asuntoon kuntotarkastuksen. Sen maksaa yleensä asunnon myyjä, mutta usein kustannukset jaetaan puoliksi ostajan kanssa. (Kasso 2006, 15-16.)

Mikäli asuntoa myydessä syntyy siitä voittoa, se katsotaan verotettavaksi pääomatuloksi. Tämä lasketaan vähentämällä myyntihinnasta asunnon hankintahinta ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kustannukset, kuten perusparannuskustannukset ja myyntiin liittyvät kulut. Perusparannuskustannuksia ovat ne kustannukset, jotka ovat nostaneet asunnon arvoa. Arvon säilyttävät toimenpiteet, jotka pitävät asunnon tason samana, eivät lukeudu

perusparannuskustannuksiin, ellei niitä ole tehty asunnon myyntiin liittyen. Verovapauden kuitenkin saa, mikäli myy oman asunnon. Asunto katsotaan omaksi, mikäli se on ollut myyjän tai hänen perheensä vakituinen asunto ennen luovutusta omistusaikana yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. (Kasso 2006, 118-121.)

### **Asunnon myymisen mahdolliset esteet**

Normaalitilanteessa asunnon omistaja saa vapaasti päättää asuntonsa myymisestä. Tähän on kuitenkin tiettyjä poikkeuksia, joita tulee huomioida ennen, kuin asunnon myynti tapahtuu. (Kasso 2006, 49.)

Mikäli asunnon omistaa jonkun kanssa yhdessä, myös sen myymisestä päätetään yhdessä. Tällainen tilanne on usein avo- tai avioparin omistaessa asunto yhdessä. Asuntoa ei saa tällöin kumpikaan myydä ilman toisen suostumusta. Avioliittolain mukaan, mikäli avioparin toinen osapuoli omistaa asunnon, jossa molemmat osapuolet asuvat, ei tällöinkään omistava osapuoli saa myydä asuntoa ilman avioparinsa lupaa. Tämä ei koske avopuolisoita. Tilanteeseen ei vaikuta, vaikka avioparilla olisi poissulkeva avioehtosopimus. Suostumusta tarvitaan niin kauan, kuin avioliitto on voimassa ja vielä sen jälkeenkin omaisuuden ositukseen saakka, vaikka toinen tai molemmat osapuolet olisivat jo muuttaneet asunnosta. (Kasso 2006, 49-50.)

## **7.2 Asunnon vuokraaminen**

Kuten aiemmin jo tuli ilmi, avioliittolain mukaan avioparin yhteistä asuntoa ei saa myydä ilman puolison lupaa, vaikka asunnon omistaisi yksin, mikäli se on tarkoitettu yhteiseksi kodiksi. Tämä pätee myös vuokraamiseen, eli vaikka avioparin toinen osapuoli yksin omistaa parin yhteisen kodin, hän ei saa sitä vuokrata eteenpäin ilman avioparinsa lupaa. (Kasso 2006, 49-50.)

### **Vuokratulo**

Asunnon vuokraamisesta saatu tulo on pääomatuloa. Verotettavan pääomatulon veroprosentti Suomessa on tällä hetkellä 30 %, kun verotettavan pääomatulon määrä on enintään 30 000 euroa. Mikäli pääomatulo on vuodessa yli 30 000 euroa, on sen veroprosentti 34 %. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 218.)

Pääomatulosta on kuitenkin mahdollista tehdä verovähennyksiä tulojen hankkimisesta aiheutuneiden menojen osalta. Esimerkiksi jos asunnosta maksetaan vielä asuntolainaa, on lainojen korkomenot vähennettävissä kokonaisuudessaan. Edelleen vuokratun asunnon yhtiökokouksessa käymisestä voidaan vähentää matkakulut. Vuokratuloista voidaan myös vähentää asunnon hoitovastikkeet, vuosikorjauskulut ja perusparannusmenojen poistot. Rahoitusvastikkeet voidaan vähentää vain, mikäli taloyhtiö tulouttaa ne omassa kirjanpidossaan. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 219-226.)

Asuntoa vuokratessa on hyvä huomioida oma taloudellinen tilanne, sillä vuokratulo ei ole aina varmaa. Mikäli asunto on jossain välissä tyhjillään ilman vuokralaista tai vuokranmaksua ei suoriteta ajallaan, ei asunnosta saa tuloa, mutta juoksevat kulut kuten vastike ja mahdollinen lainan lyhennys on maksettava joka kuukausi. (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 129.)

### **Vuokrausprosessi**

Kun asuntoaan alkaa vuokrata, on vuokralaisen valinta hyvin tärkeää.

Vuokranantajalle esimerkiksi vuokralaisen vuokranmaksukyky on erittäin tärkeä elementti. Siitä saa helposti osviittaa tarkastamalla vuokralaisen luottotiedot.

Vuokranantaja voi myös halutessaan tiedustella suosituksia edellisiltä vuokranantajilta. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 17.) On hyvä pyrkiä etsimään pitkäaikaista vuokralaista. Jokainen vuokrausprosessi aiheuttaa aina kustannuksia ja ajankäyttöä, sekä mahdollisesti myös tulottomia, niin sanottuja tyhjiä kuukausia. Mitä harvemmin vuokrausprosessi tarvitsee aloittaa, sitä vähemmän kustannuksia syntyy. (Roininen 2018, 68.)

Hyvän vuokraustavan mukaan tulee vuokralaiselle kertoa kaikki vuokraamiseen ja vuokrattavaan asuntoon liittyvät asiat, kuten mahdolliset tulevat remontit, aikomus asunnon myymisestä tai muu tiedossa oleva vuokrasuhteeseen liittyvä asia (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 17-19). Vuokrasopimuksen voi tehdä suullisesti, mutta hyvän vuokratavan mukaan se tehdään kirjallisesti. Molemmat vuokrasuhteen osapuolet ovat vastuussa siitä, että vuokrasopimuksessa on esitetty kaikki sovitut asiat mahdollisimman selkeästi. Vuokrasopimukseen kannattaa myös kirjata tarkasti

kaikki asunnossa havaittavat puutteet ja viat. Tämä on erityisen tärkeää riitatilanteiden estämiseksi, varsinkin silloin, kun vuokralainen on muuttamassa pois asunnosta. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tulee varmistaa, että vuokralainen on allekirjoitusoikeudellinen. Tämä on huomioitava esimerkiksi yritykselle tai nuorelle henkilölle vuokratessa. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 23-31.)

Vuokrasopimuksen voi kirjata toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräajaiseksi. Mikäli sopimus on toistaiseksi voimassa oleva, on irtisanomisaika vuokralaisen puolelta yksi kuukausi, ja vuokranantajan puolelta 3-6 kuukautta, riippuen vuokrasuhteen kestosta. Sopimuksessa vuokralaisen irtisanomisaikaa ei voida pidentää, mutta sopimukseen voidaan määritellä esimerkiksi ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta. Määräajaisesta vuokrasopimuksesta ei voi yksipuolisesti irtisanoa kesken sopimuskauden, ellei kyse ole merkittävästä sopimusrikkomuksesta. Molemmilla osapuolilla on kuitenkin oikeus hakea tuomioistuimesta päätöstä, jolla sopimuksen saa irtisanottua. Edullisemmaksi todennäköisesti kuitenkin tulee neuvotella kompromissista toisen osapuolen kanssa. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 63-67.) Vuokrasopimuksen voi myös tarvittaessa purkaa. Purkuperusteet ovat laissa määriteltynä, ja purkua hakevan osapuolen tulee pystyä todistamaan perusteen toteutumisen. Mikäli vuokralainen ei muuta asunnosta pois sopimuksen päättymisen tai purkamisen jälkeen, joutuu vuokranantaja hakemaan vuokralaiselle häädön. Tähän tarvitaan tuomioistuimelta häätötuomio. Aina häädönkään saanut vuokralainen ei suostu muuttamaan asunnosta. Häätötuomion ansiosta hänet sekä hänen tavaransa saadaan kuitenkin poistaa asunnosta. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 68-77.)

Useat vuokranantajat vaativat vuokralaiselta vuokravakuuden. Tätä voidaan hyödyntää esimerkiksi maksamattomien vuokrien tai korjauskulujen kuittaamiseen. Mikäli näille ei ole tarvetta, vuokravakuus maksetaan takaisin vuokralaisen poismuuton jälkeen. Vuokravakuus saa olla lain mukaan korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa. (Hagert & Jokinen 2018, 181.)

### **Vuokrasuhteen velvollisuudet**

Vuokralaisella on vastuu asunnon huolellisesta hoidosta. Mikäli vuokralainen laiminlyö vastuutaan, on hänen korvattava vahingot, olivat ne sitten hänen itsensä tai vieraidensa aiheuttamia. Samoin vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle havaitsemansa puutteet ja viat mahdollisimman pian. Mikäli vuokralainen rikkoo tätä velvollisuuttaan ja vika aiheuttaa suuremman vahingon, on näidenkin vahinkojen korvausvastuu vuokralaisella. Mikäli vuokralaiselta on vaadittu vuokrasuhteen alussa vakuus, voi vuokrasuhteen päättyessä vakuudesta pidättää näitä korvauksia. Vakuudesta voi kuitenkin pidättää vain kohtuulliset kulut, ja pidätykselle tulee antaa syy sekä erittely kuluista. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 49-51; 95-96.)

Vuokranantajalla taas on vastuu asunnon kunnosta. Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi huolehtia, että asunnon lämpötila on riittävä, ja kodinkoneet toimivat. Mikäli vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalleen viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen on vuokranantajan vastuulla, mutta vuokranantaja laiminlyö velvollisuuttaan, on vuokralaisella oikeus teettää korjaus vuokranantajan laskuun tai purkaa vuokrasopimus. Näissä tilanteissa vuokralaisen tulee kuitenkin pysyä osoittamaan puutteiden vakavuus ja vuokranantajan velvollisuuksien laiminlyönti. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 49-53.)

## **8 Tutkimustulokset**

### **8.1 Tutkimuksen toteutus**

Tutkimus toteutettiin Webropol-kyselyllä. Ennen kuin kysely lähetettiin julkisesti eteenpäin, sitä testattiin neljällä henkilöllä, jotta saimme varmistettua, että kysymykset ovat selkeästi ymmärrettävissä. Kyselyyn haluttiin saada mahdollisimman paljon vastauksia, joten sitä jaettiin tutkimuksen tekijöiden omien kontaktien lisäksi myös suuriin sosiaalisen median ryhmiin. Kyselyyn saatiin 812 vastausta.

Kyselyn kohderyhmänä olivat 18-49 -vuotiaat, viimeisen 10 vuoden aikana ensiasuntonsa ostaneet henkilöt. Yksi vastaajista oli alle 18-vuotias, joten hänen

vastauksensa jätettiin pois. Näin ollen tutkimuksessa käytettiin yhteensä 811 vastausta. Ensiasunnon ostajia on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut vuosittain yli 20 000 (ks. kuvio 6), joten tutkimusta ei voida yleistää kuvaamaan koko perusjoukkoa, ja tämän vuoksi tutkimuksessa on analysoitu vastauksia vain tutkimuksen vastanneiden kesken. Tutkimus kuitenkin antaa suuntaa tutkimusongelman ratkaisuun.

## 8.2 Taustatiedot

Kyselyyn vastasi yhteensä 811 henkilöä ja 85 % heistä olivat iältään 21-35 vuotiaita. Naiset vastasivat kyselyyn selkeästi miehiä enemmän. Heitä oli vastanneista 90 %. 37 % vastanneista ovat ostaneet ensiasuntonsa viimeisen kahden vuoden aikana, ja toiset 37 % 2-5 vuotta sitten, joten vastaukset ovat hyvinkin ajankohtaisia. Vain kaksi prosenttia vastanneista ovat ostaneet ensiasuntonsa yli 10 vuotta sitten. Vastaajista suurin osa (80 %) asuu vielä ensiasunnossaan.

Taulukko 1. Vastaajien ikäjakauma

	n	Prosentti
18-20	30	4 %
21-25	180	22 %
26-30	356	44 %
31-35	158	19 %
36-39	51	6 %
40-49	36	4 %
50 tai yli	0	0 %
Yhteensä	811	100 %

Taulukko 2. Vastaajien sukupuolijakauma

	n	Prosentti
Nainen	730	90 %
Mies	76	9 %
Muu / En halua vastata	4	0 %
Yhteensä	810	100 %



Taulukko 3. Aika siitä, milloin vastaajat ovat ostaneet ensiasuntonsa

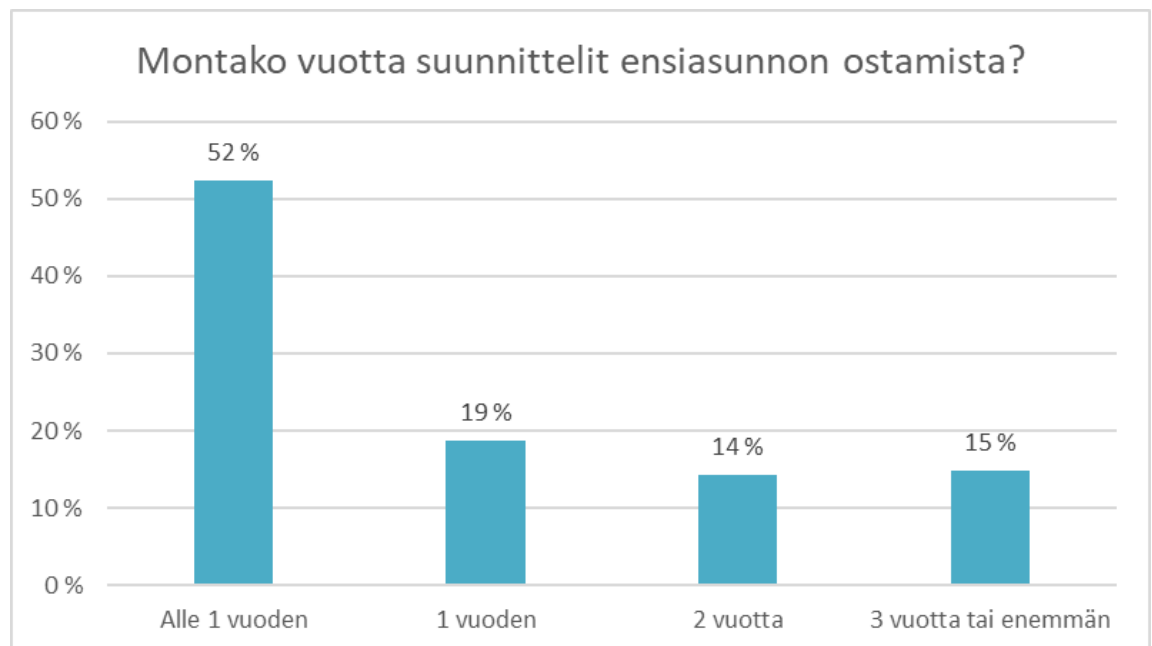
	n	Prosentti
Alle 2 vuotta sitten	302	37 %
2-5 vuotta sitten	302	37 %
6-10 vuotta sitten	192	24 %
Yli 10 vuotta sitten	15	2 %
Yhteensä	811	100 %

Taulukko 4. Asuvatko vastaajat vielä ensiasunnossaan

	n	Prosentti
Kyllä	645	80 %
En	166	20 %
Yhteensä	811	100 %

### 8.3 Asunnon hankinta

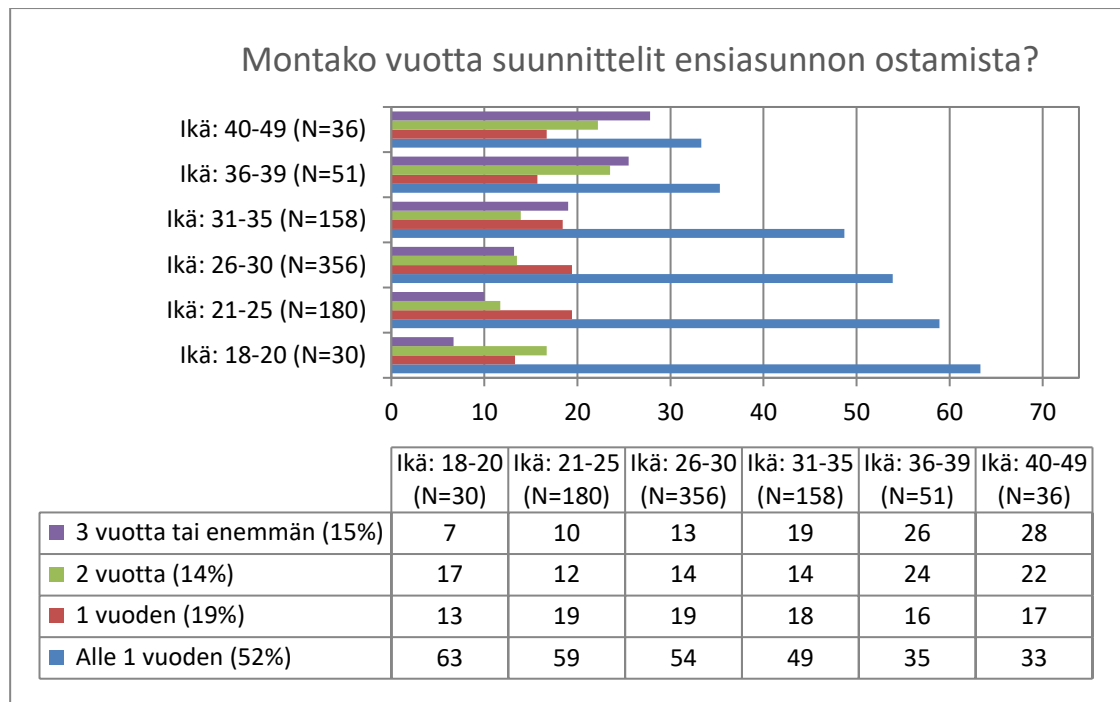
Yli puolet (52 %) kertoivat, etteivät olleet miettineet ensiasunnon ostoa yli yhtä vuotta. Vain 15 % vastanneista kertoivat suunnitelleensa ensiasunnon ostoa yli 3 vuotta.



Kuvio 7. Vastaajien ensiasunnon ostamisen suunnittelu-aika (n=811)

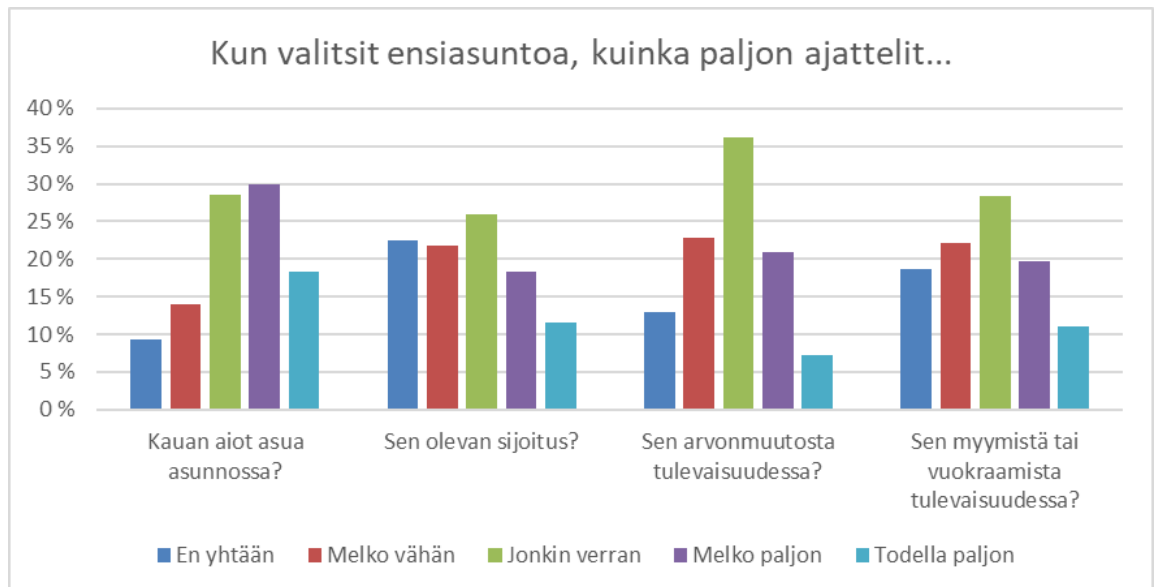
Yhdestä kahteen vuoteen ensiasunnon ostoa ovat suunnitelleet jokainen ikäluokka melko tasaisesti, mutta ääripäissä erot kasvavat. Kyselyn mukaan mitä vanhempana

vastaajat ovat ostaneet ensiasunnon, sitä kauemmin he ovat ostoa suunnitelleet. 21-25 vuotiaista alle yhden vuoden ensiasuntoa on suunnitellut 59 % ja 18-20-vuotiaista 63 %, kun 36-39-vuotiaista sama luku on 35 % ja 40-49-vuotiaista 33 %. 3 vuotta tai kauemmin, ensiasunnon ostoa on suunnitellut 21-25 vuotiaista 10 % ja 36-39-vuotiaista 26 %.



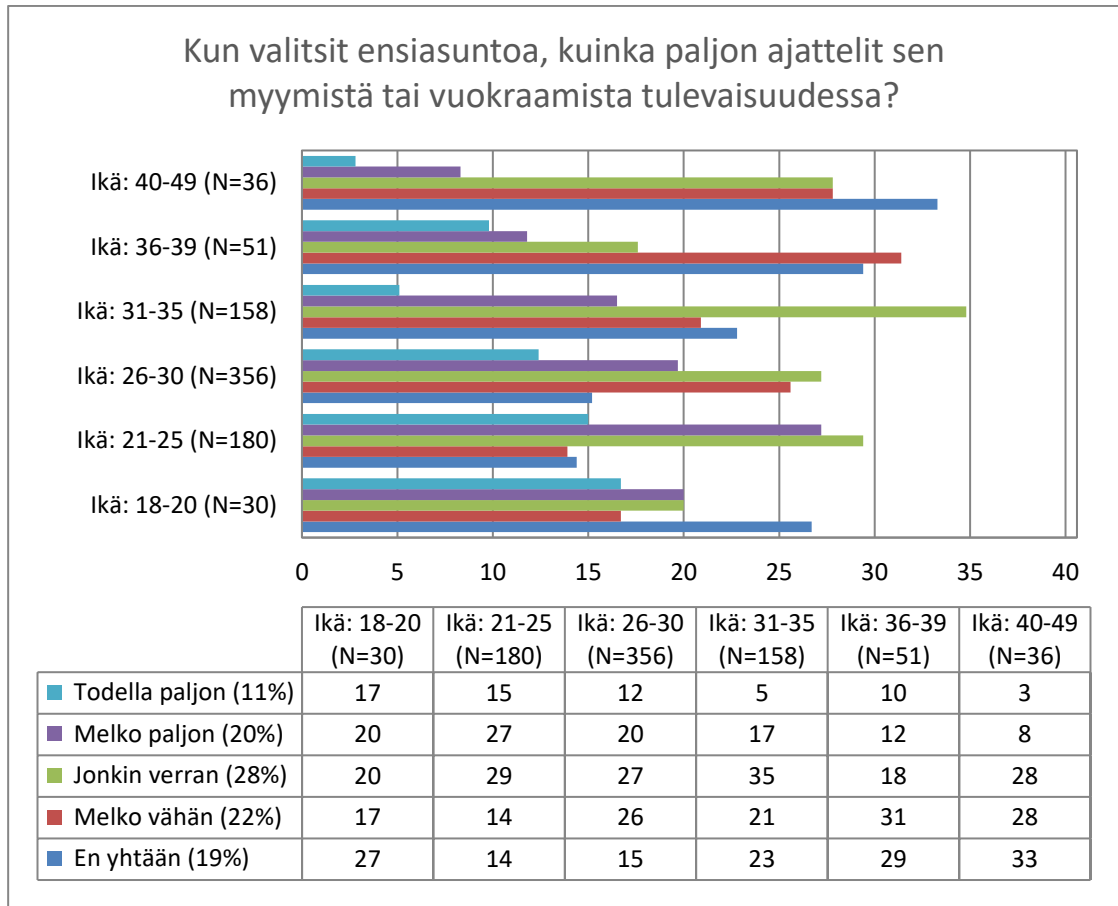
Kuvio 8. Aika, jonka eri ikäryhmät käyttivät ensiasunnon ostamisen suunnitteluun (n=811)

Asuntoa hankittaessa, ensiasunnon ostajat miettivät kyselyn mukaan enemmän sitä, kuinka kauan he aikovat asua ensiasunnossaan ja sen mahdollista arvonmuutosta tulevaisuudessa, kuin sitä, mitä ensiasunnolle tehdään siitä muutettaessa tai, että ensiasunto voisi olla sijoitus. Sitä, kuinka kauan ensiasunnossa aiotaan asua, ajatteli melko paljon tai todella paljon 48 % vastaajista ja sitä, onko ensiasunto sijoitus, ajatteli melko paljon tai todella paljon vain 30 % vastaajista. 22 % vastaajista ei ajatellut yhtään ensiasunnon olevan sijoitus ja 19 % ei ajatellut yhtään ensiasunnon myyntiä tai vuokraamista.



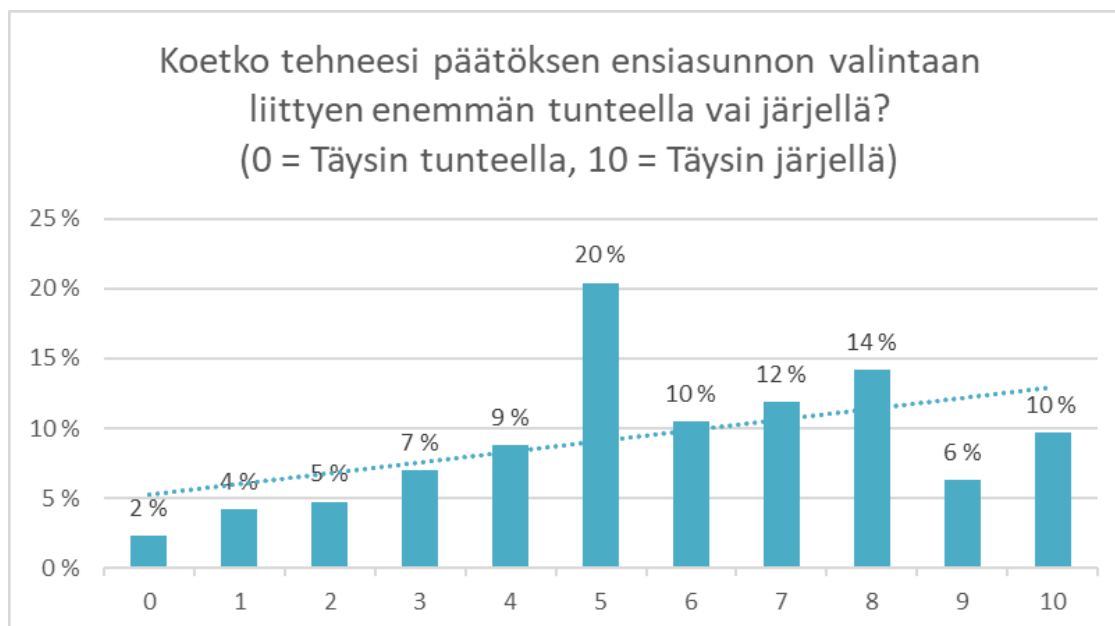
Kuvio 9. Vastaajien ajatuksista ensiasuntoa valitessa (n=811)

Kun ensiasuntoa on valittu, on vastaajien ikäluokissa eroja siinä, kuinka paljon asunnon tulevaisuutta on ajateltu jo sillä hetkellä. Vanhimma ikäluokasta 40-49-vuotiaista vain 11 % on ajatellut asiaa melko tai todella paljon. Vastaava luku nuorimmassa ikäluokassa 18-20-vuotiaissa on 37 % ja 21-25-vuotiaissa 42 %.



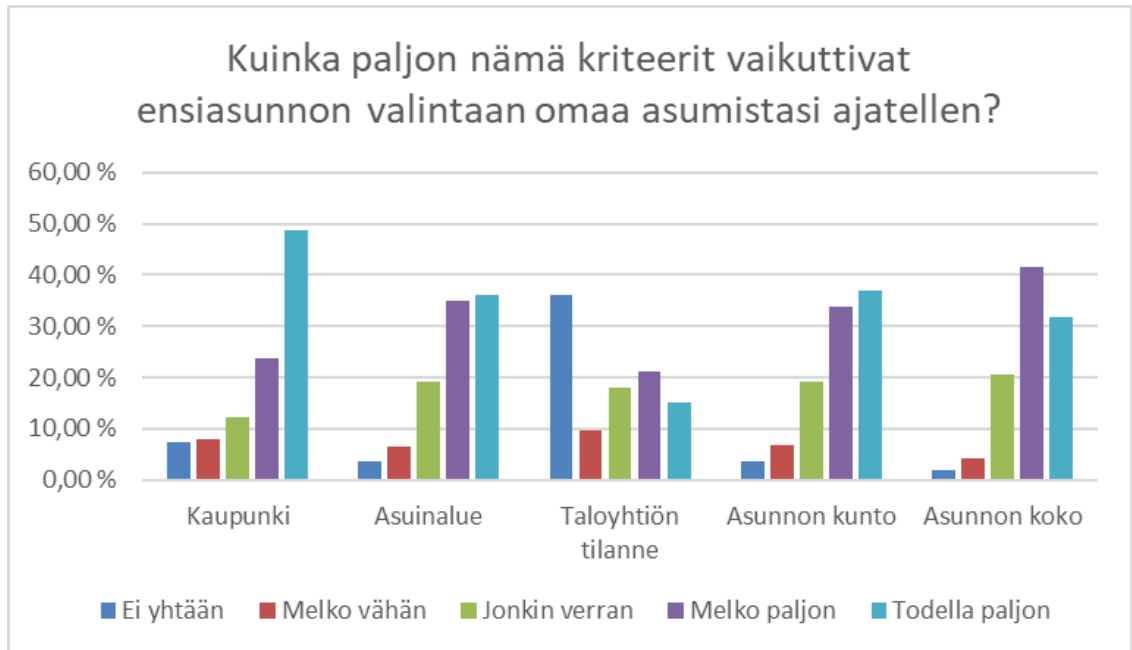
Kuvio 10. Eri ikäryhmien ajatukset asunnon tulevaisuudesta ensiasuntoa valitessa (n=811)

27 % vastanneista kertoivat kokeneensa, että ostivat ensiasunnon enemmän tunnepohjaisesti ja 52 % kokivat ostaneensa ensiasunnon pääsääntöisesti enemmän järkipohjalta. Eniten vastauksia tuli keskiarvokohtaan, jolloin päätöstä ensiasunnon valinnasta ei ole tehty selkeästi järjellä tai tunteella.



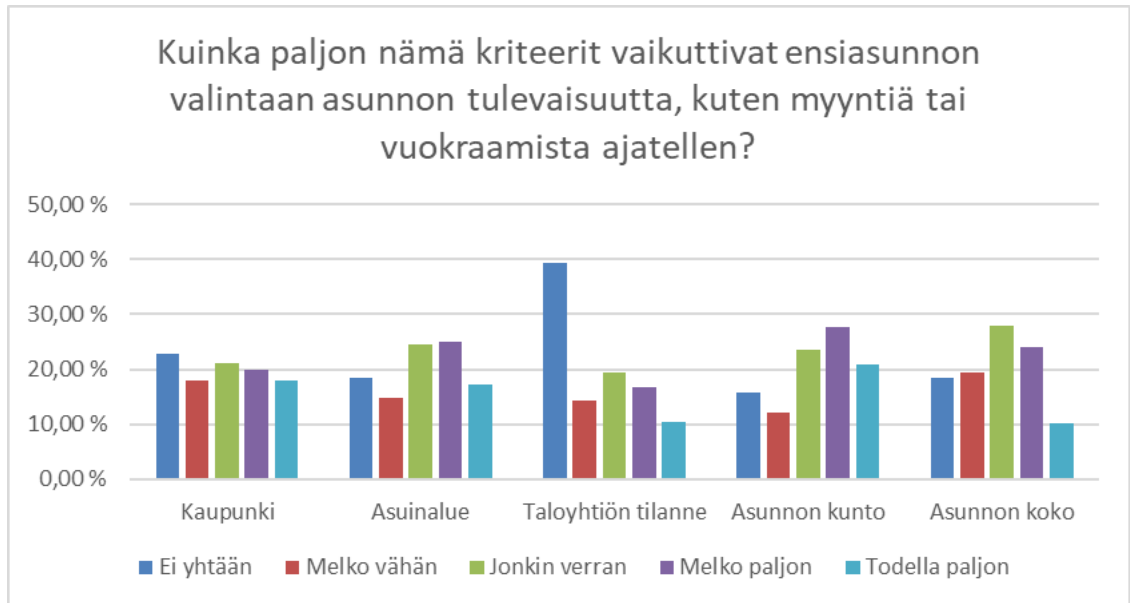
Kuvio 11. Vastaajien kokemus siitä, tehtiinkö ensiasunnon osto tunteella vai järjellä (n=783)

Eniten ensiasunnon valintaan asunnossa asumista ajatellen vaikutti kyselyn mukaan kaupunki, jossa ensiasunto sijaitsee. Liki puolet (49 %) vastaajista on kertonut sen vaikuttaneen todella paljon. Vähiten asunnon ostoon on vaikuttanut taloyhtiön tilanne – jopa 36 % vastaajista on kertonut, ettei se vaikuttanut ensiasunnon valintaan lainkaan, ja 15 % vastaajista on kertonut sen vaikuttaneen todella paljon. Asunnon kunto ja koko, sekä asuinalue ovat myös vaikuttaneet paljon ensiasunnon valinnassa, sillä yli 70 % vastaajista on kertonut näiden kriteerien vaikuttaneen asunnon valintaan melko tai todella paljon.



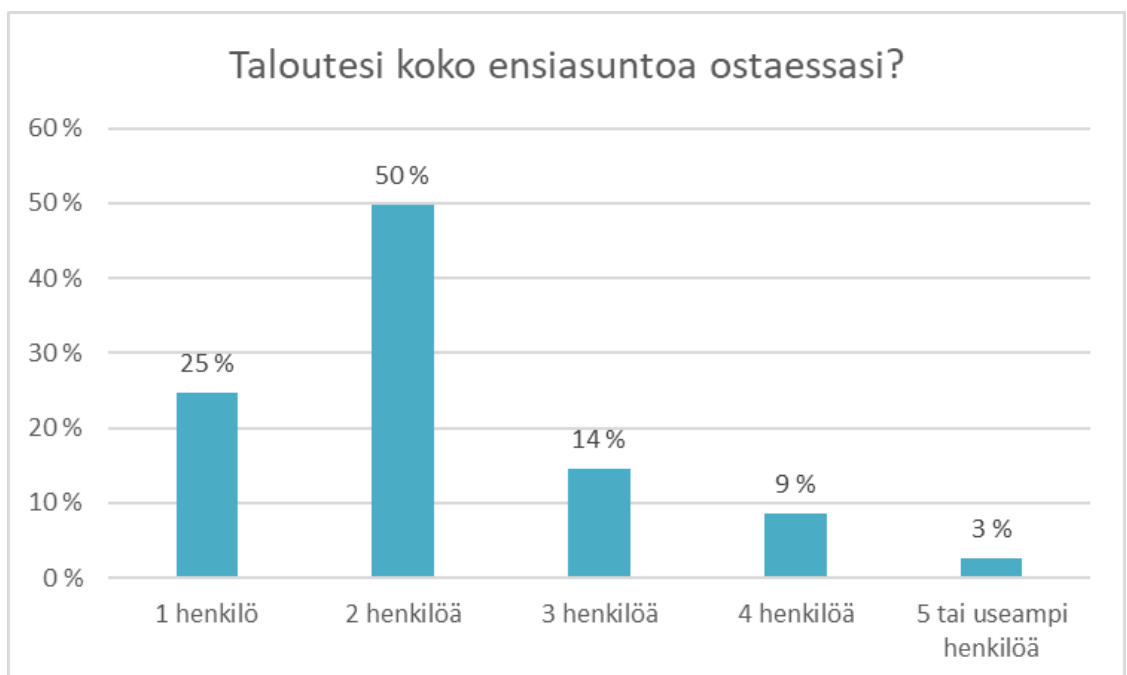
Kuvio 12. Vastaajien kriteerien tärkeys ensiasunnon valinnassa omaa asumistaan ajatellen (n=811)

Vastaajilta kysyttiin myös samoista kriteereistä asunnon valinnassa, mutta asunnon tulevaisuutta, eli sen vuokraamista tai myymistä ajatellen. Tärkeimpänä kriteerinä vastaajien kesken nousi esiin asunnon kunto, joka on vaikuttanut ensiasunnon valinnassa melko tai todella paljon 48 % vastaajista. Vähiten merkittävänä kriteerinä nousi jälleen esiin taloyhtiön tilanne, joka ei ole vaikuttanut ensiasunnon valintaan lainkaan tai on vaikuttanut vain vähän yli puolelle (53 %) vastaajista.



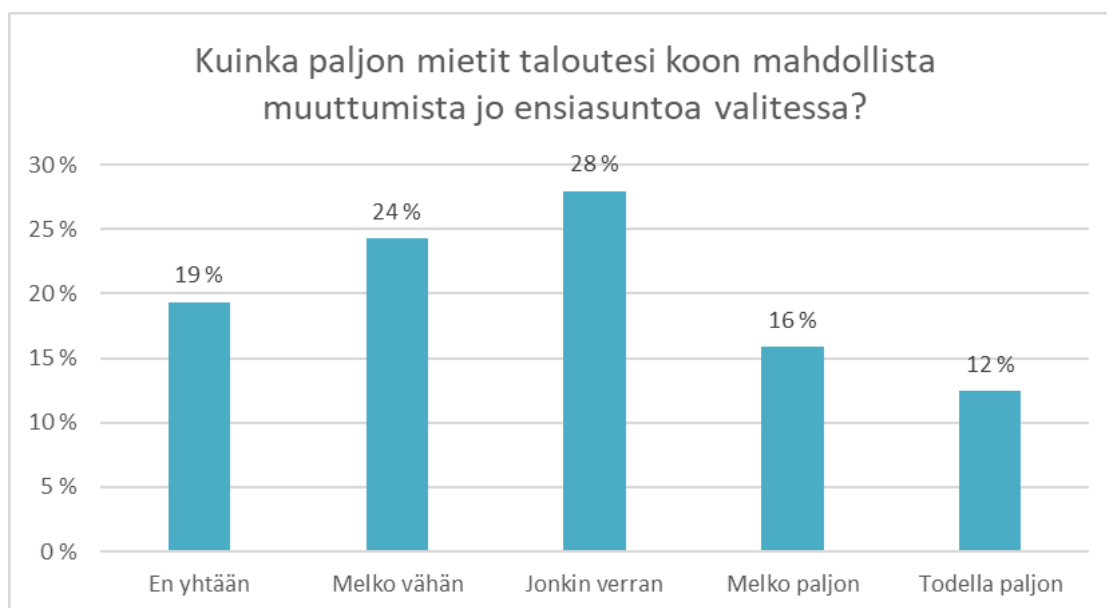
Kuvio 13. Vastaajien kriteerien tärkeys ensiasuntoa valitessa tulevaisuutta ajatellen (n=806)

Ensiasuntoon muutetaan kyselyn mukaan yleisimmin kahdestaan. Vastanneista 50 % asuivat kahden henkilön taloudessa ensiasuntoa ostettaessa. Neljäsosa kyselyyn vastanneista ostavat ensiasunnon yksin ja neljäsosa asuu kolmen tai useamman henkilön taloudessa.



Kuvio 14. Vastaajien talouden koko ensiasuntoa ostaessa (n=810)

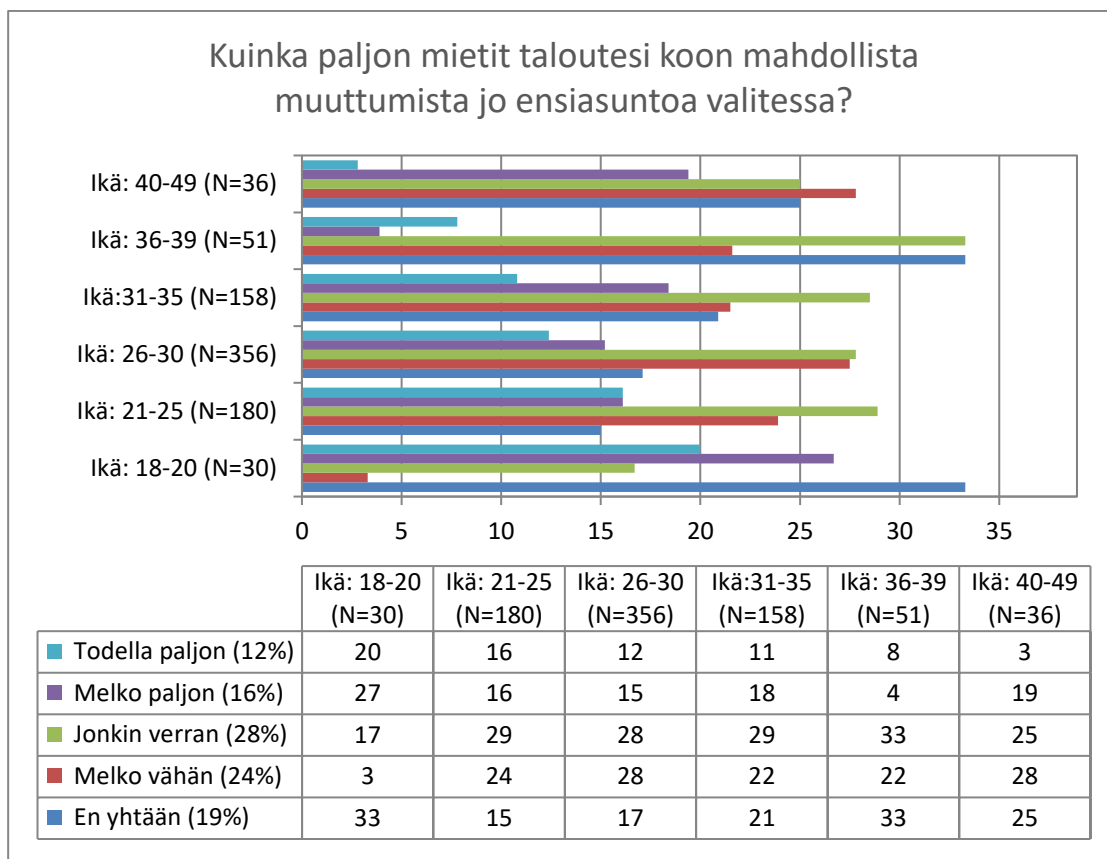
43 % vastanneista ajatteli melko vähän tai ei lainkaan taloutensa koon mahdollista muuttumista ensiasuntoa valitessa. Vain 28 % ajattelivat sitä melko tai todella paljon.



Kuvio 15. Vastaajien mietinnät talouden koon mahdollisesta muuttumisesta (n=811)

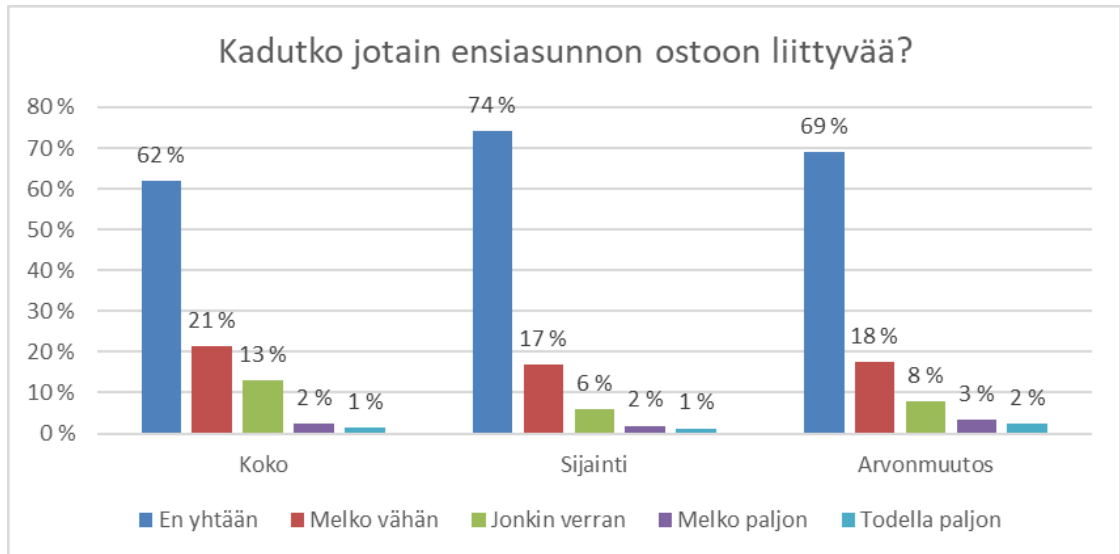
Talouden koon mahdollista muuttumista miettivät nuoret hieman enemmän kuin vanhemmat ihmiset. Todella paljon talouden koon muuttumista mietti 18-20-vuotiaista 20 % ja sitä vanhemmat ikäluokat yhä vähemmän ja vähemmän. Todella paljon talouden koon muuttumista 40-49-vuotiaista miettivät enää 3 %. Melko vähän tai ei yhtään talouden koon muuttumista miettii 21-25-vuotiaista 39 % kun vastaava luku 36-39-vuotiailla on 55 %.





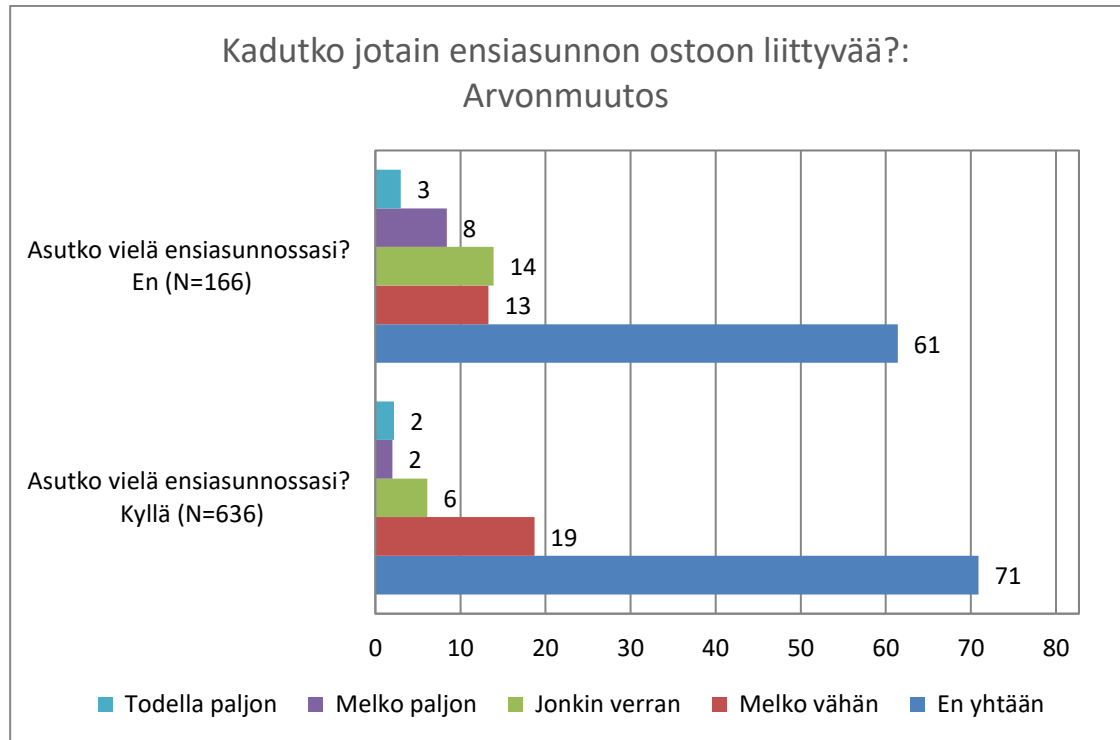
Kuvio 16. Eri ikäryhmien vastaajien mietinnät talouden koon mahdollisesta muuttumisesta (n=811)

Ensiasunnon ostossa kyselyyn vastanneet katuiivat eniten asunnon kokoa. 62 % vastanneista kertoivat, etteivät kadu asunnon kokoa ollenkaan, mutta silti vain 3 % kertoi katuvansa sitä melko paljon tai todella paljon. Asunnon arvonmuutosta 5 % vastanneista katui melko paljon tai todella paljon. Ensiasunnon sijaintia kadutaan vähiten, mutta silti 3 % vastaajista katuu sitä melko paljon tai todella paljon. Kysymyksissä oli vaihtoehtona myös ”Jotain muuta, mitä?”, johon vastaajat saivat jättää avoimia vastauksia. Myös avoimissa vastauksissa viitattiin asunnon kokoon ja pohjaratkaisuun (3 %), asunnon kuntoon ja remontointitarpeeseen (3%) sekä taloyhtiön tilanteeseen (2 %). Muita avoimissa vastauksissa esiin nousseita asioita olivat asunnon hinta, asumismuoto, ostokumppani, sijainti, lainaehdot ja asunnon ostaminen ylipäätään.



Kuvio 17. Vastaajien katumuksen kohteet ensiasunnon ostossa (n=809)

Ensimäisen asunnon arvonmuutosta ei katunut lainkaan 71 % heistä, jotka asuivat vielä ensiasunnossaan, mutta vastaava luku on pienempi niillä, jotka olivat ensiasunnosta jo muuttaneet (61 %). Melko vähän sitä kertoi katuvansa 19 % ensiasunnossa vielä asuvista, mutta vain 13 % ensiasunnosta muuttaneista. Tämä oli linjassa sen mukaan, että vielä ensiasunnossaan asuvista katui arvonmuutosta melko paljon tai todella paljon vain 4 %, mutta ensiasunnosta muuttaneista sitä katui 11 %.

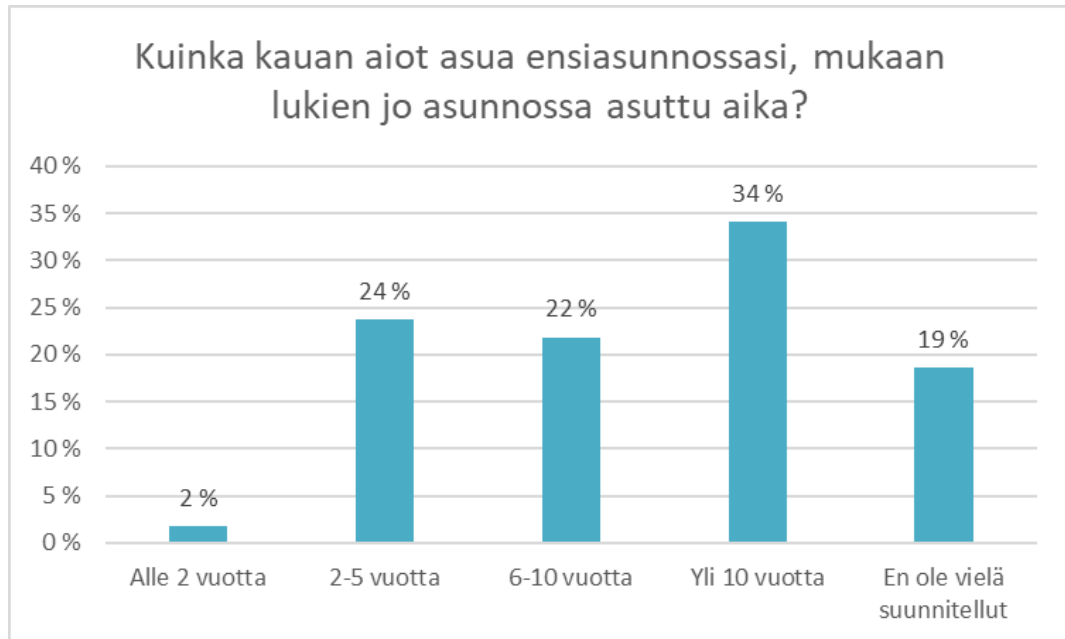


Kuvio 18. Arvonmuutokseen liittyvän katumuksen määrä sen mukaan, asuuko vastaaja vielä ensiasunnossaan (n=802)

#### 8.4 Asunnossa asuminen ja siitä luopuminen

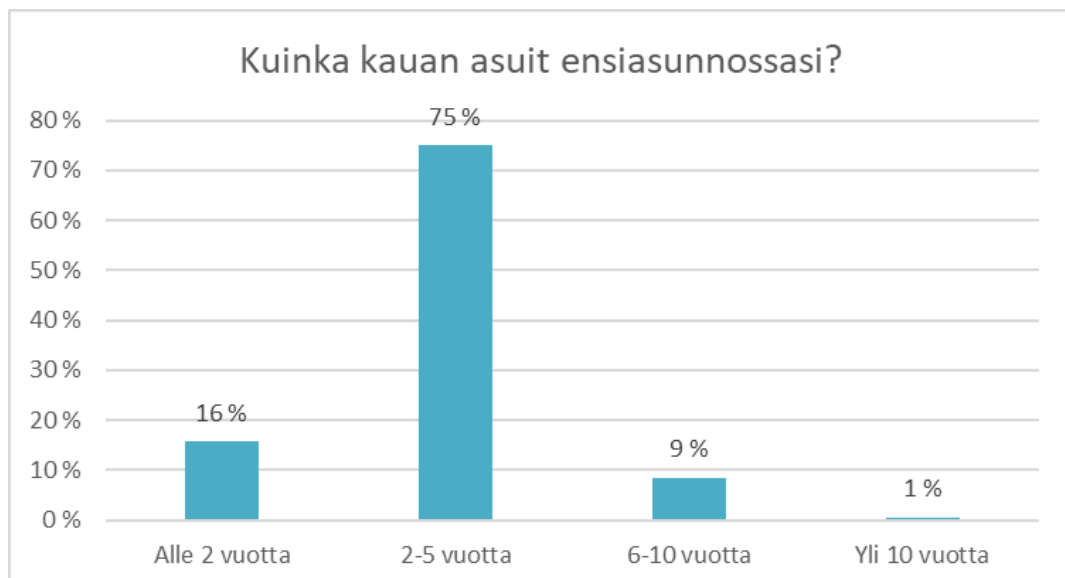
Kuten taulukossa 4. todettiin, oli 20 % vastaajista jo muuttanut pois ensiasunnostaan, ja 80 % asui siellä vielä. Tämän vuoksi vastaajille esitettiin eri kysymykset sen mukaisesti, ovatko he muuttaneet ensiasunnostaan jo pois vai ei.

Ensiasunnossaan vielä asuvista suurin osa (34 %) aikovat asua asunnossaan yli 10 vuotta. Vain 2 % aikoi asua asunnossaan alle kaksi vuotta. 19 % vastaajista ei ollut vielä suunnitellut asiaa tarkemmin.



Kuvio 19. Vielä ensiasunnossansa asuvien vastaajien suunnitelma ajasta, jonka aikoo asua ensiasunnossaan (n=645)

Ensisunnostaan jo pois muuttaneista vastaajista suurin osa (75 %) asui asunnossa 2-5 vuotta. Jopa 16 % vastaajista muutti asunnosta jo alle kahden vuoden asumisen jälkeen.



Kuvio 20. Jo ensiasunnostaan poismuuttaneiden vastaajien aika, jonka he asuivat ensiasunnossaan (n=164)

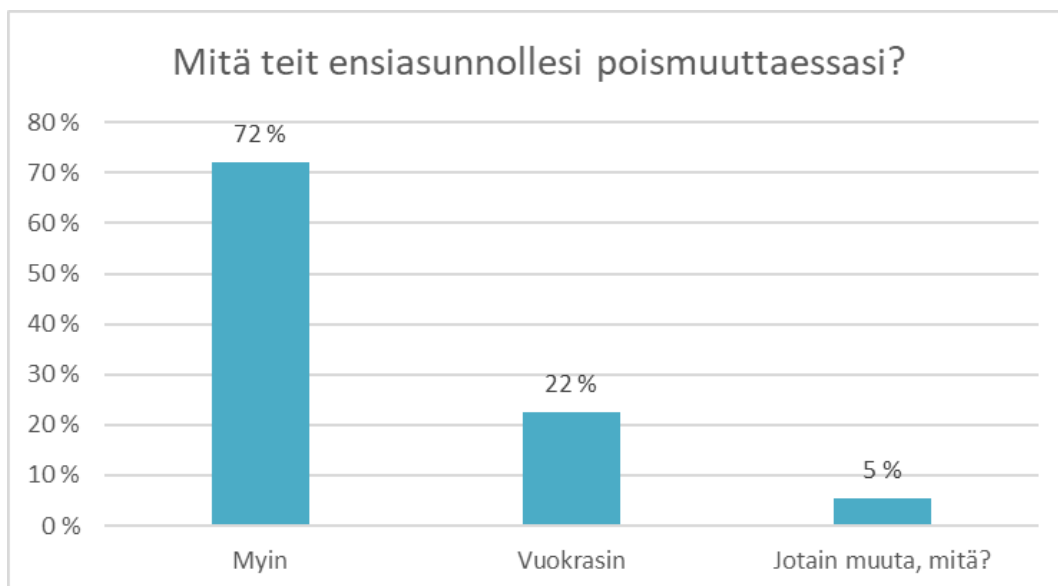
33 % vielä ensiasunnossaan vielä asuvista vastaajista ei ollut vielä suunnitellut, mitä aikoo tehdä asunnolleen. Suurin osa (30 %) suunnitelmansa tehneistä aikoi myydä

asunnon jossakin vaiheessa. 5 % vastaajista valitsi vaihtoehdon ”Jotain muuta”. Monessa vastauksessa mainittiin esimerkiksi aikomuksesta asua asunnossa niin pitkään, että lapset ovat isoja. Vastauksista ei kuitenkaan käynyt ilmi, mitä asunnolle tämän jälkeen aiotaan tehdä.



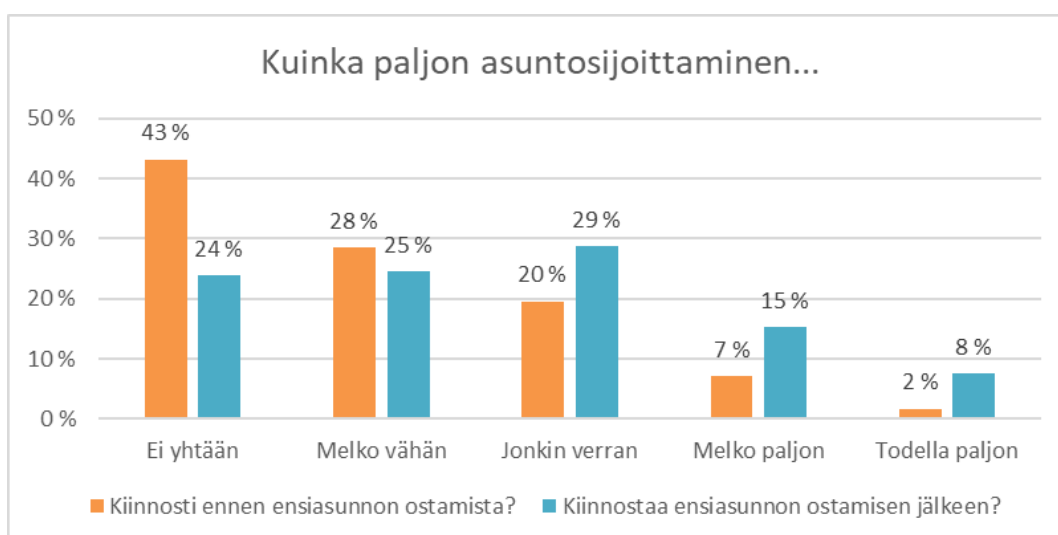
Kuvio 21. Vielä ensiasunnossaan asuvien vastaajien aikomus ensiasuntonsa suhteen (n=645)

Ensiasunnostaan jo pois muuttaneista vastaajista selkeä enemmistö (72 %) oli myynyt asuntonsa pois muuttaessaan. Asuntonsa eteenpäin vuokranneita vastaajista oli 22 %.



Kuvio 22. Ensiasunnostaan jo poismuuttaneiden vastaajien ratkaisu ensiasuntonsa suhteen (n=165)

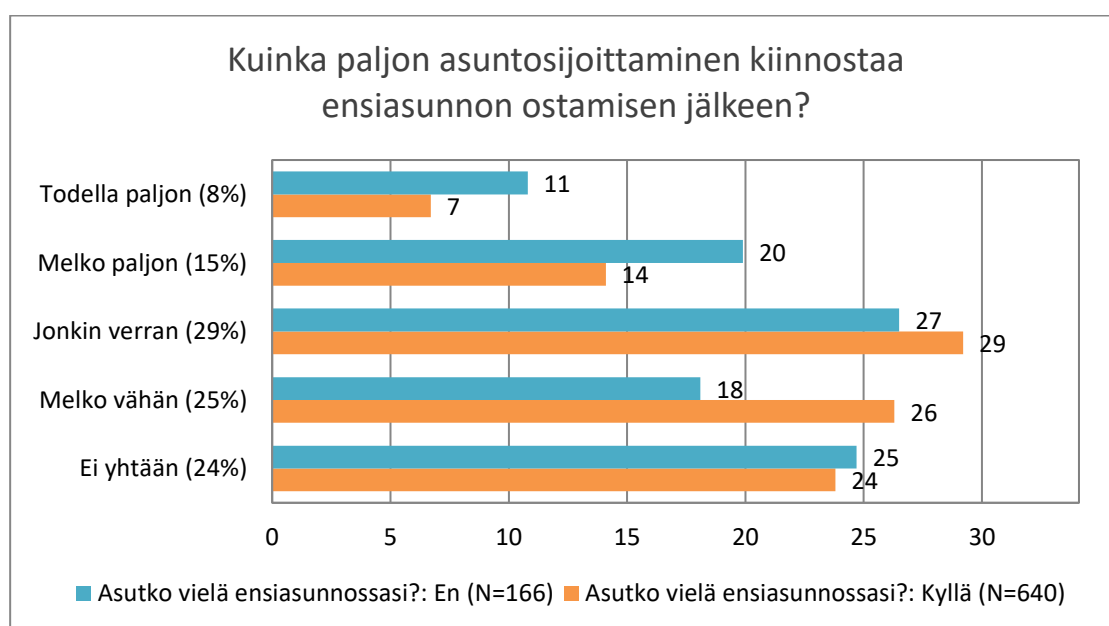
Asuntosijoittaminen ei ollut juuri kiinnostanut vastaajia ennen ensiasunnon ostamista. Vastaajista 71 % kertoi, ettei asuntosijoittaminen ollut kiinnostanut yhtään tai oli kiinnostanut vain melko vähän. Ensiasunnon ostamisen jälkeen vastaava luku oli 49 %. Melko paljon tai todella paljon asuntosijoittamisesta kiinnostuneita vastaajia oli ollut ennen ensiasunnon ostoa 9 % ja ensiasunnon oston jälkeen 23 %.



Kuvio 23. Vastaajien kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan (n=808)

Ensiasunnostaan jo poismuuttaneista vastaajista asuntosijoittamisesta todella tai melko paljon kiinnostuneita on 31 %, ja vastaava luku vielä ensiasunnossaan asuvien

vastaajien kohdalla oli 21 %. Jonkin verran tai melko vähän asuntosijoittamisesta kiinnostuneita oli ensiasunnossa asujista 55 % ja poismuuttaneista 45 %. Niiden henkilöiden lukumäärä, joita asuntosijoittaminen ei kiinnosta yhtään, oli yhden prosentin suurempi ensiasunnosta muuttaneilla, kuin siinä vielä asuvilla.



Kuvio 24. Kiinnostus asuntosijoittamiseen ensiasunnon ostamisen jälkeen sen mukaan, asuuko vastaaja vielä ensiasunnossaan (n=806)

## 9 Johtopäätökset

Tämän opinnäytetyön tutkimuskysymykset, joihin tutkimuksella haluttiin etsiä vastauksia, olivat:

*Mitkä kriteerit vaikuttavat ensiasunnon valintaan?*

*Kuinka paljon ensiasuntoa valitessa suunnitellaan asunnon tulevaisuutta?*

*Onko ensiasunnon ostaneilla kiinnostusta asuntosijoittamiseen?*

### **Ensasunnon valintaan vaikuttaneet kriteerit**

Ensasunto ostetaan selkeästi enemmän omia tarpeita ajatellen, siihen elämäntilanteeseen sopivaksi. Monet ajattelevat myös elämäntilannettaan eteenpäin

esimerkiksi taloutensa koon kasvun kannalta, mutta vastausten mukaan harvempi ajattelee jo ensiasuntoa valitessa siitä irtaantumista, kuten myymistä tai vuokraamista.

Ensiasunnon valinnassa pienimpänä kriteerinä vastaajat ovat pitäneet taloyhtiön tilannetta. Vastausten perusteella vaikuttaisi siltä, että ensiasunnon ostajat antavat hyvin vähän painoarvoa taloyhtiölle, eivätkä mahdollisesti ota kaikkia taloyhtiön tärkeitä asioita huomioon ostopäätöstä tehdessä. Taloyhtiön säännöissä, tulevilla remonteilla tai taloudellisessa tilanteessa voi olla kohtia, jotka tulevat ikävänä yllätyksenä asukkaalle, jos näihin ei ole osattu varautua ja ensiasunnon ostajan tulisikin kiinnittää enemmän huomiota taloyhtiön asioihin. Ensiasunnon ostajia tulisi muistuttaa siitä, että kun ostetaan asunto asunto-osakeyhtiöstä, ei silloin osteta varsinaista asuntoa, sen seiniä, lattiaa ja kattoa, vaan taloyhtiön osakkeita. Tutkimuksessa ei kuitenkaan käy ilmi kuinka suuri osa ostajista on ostanut ensiasunnokseen esimerkiksi omakotitalon, johon ei taloyhtiö luonnollisesti liity lainkaan. On mahdollista, että tällaisen asunnon ostaneet ovat vastanneet tähän kohtaan ”Ei yhtään”, joka saattaa vääristää tutkimustuloksia.

Hieman yli puolet vastaajista ovat kertoneet ostaneensa ensiasuntonsa alle vuoden harkinnan jälkeen. Tämä kertoo siitä, että vastaajat ovat tehneet melko nopeasti päätöksen, joka mahdollisesti on heidän siihenastisen elämänsä suurin yksittäinen hankinta. Eri ikäluokissa mietintäaika hieman poikkeaa toisistaan, ja karkeasti sanoen vanhemmat ikäluokat ovat suunnitelleet ostoa nuorempaa ikäluokkaa kauemmin. Täysin tyytyväisiä ensiasunnon kokoon on ollut 62%, sijaintiin 74% ja arvonmuutokseen 69% vastaajista. Tämä tarkoittaa sitä, että noin joka neljättä on jokin näistä kohdista jäänyt harmittamaan. Tämä saattaisi estettävissä sillä, että ensiasunnon ostoa suunniteltaisiin kauemmin. Kuitenkin niitä henkilöitä on vähän, joita jokin näistä asioista on kaduttanut paljon. Se kertoo siitä, että suurin osa on osannut tehdä ensiasuntoa valittaessa hyvän päätöksen, mutta voisi olla, että paremmalla perehtymisellä asiaan, tyytyväisyys ensiasuntoon voisi olla vielä paljon parempi. On myös tekijöitä, joihin ei voi itse vaikuttaa, kuten palveluiden tai työpaikkojen poistuminen lähialueelta ja sen kautta asunnon arvon laskeminen.



Näitä tekijöitä on hyvin vaikea ennustaa, mutta alueen hyvästä tuntemisesta on tässä kohtaa jotain apua.

Suurempi osa vastaajista kertoo tehneensä ensiasunnon valinnan enemmän järjellä kuin tunteella. Järjellä ajateltuna näin isot päätökset tulisikin tehdä, sillä tunne ei yleensä kestä kauaa ja voi jopa kääntyä negatiivisen puolelle, kun realiteetit alkavat selkiytymään.

### **Tulevaisuuden suunnittelu ensiasuntoa ostaessa**

Vastaajien kesken eri kriteerit vaikuttivat asunnon valintaan enemmän omaa asumista, kuin asunnon tulevaisuutta ajatellen. Myöskään asunnon tulevaisuutta ei ajateltu juurikaan asuntoa valitessa, sillä vain alle kolmannes (31 %) kertoi miettineensä asiaa melko tai todella paljon. Nuoret miettivät asiaa enemmän, sillä 40-49-vuotiaista vain 11 % oli vastannut näin. Jos jo asuntoa valitessa huomioitaisiin enemmän asunnon tulevaisuutta, eli sen myymistä tai vuokraamista eteenpäin, voisi mahdollisesti tyytyväisyys asuntovalintaan olla korkeampi.

Arvonmuutos on suuri tekijä asunnon myymisessä ja vuokraamisessa. Osa vastaajista katui asuntoon liittyvää arvonmuutosta. Kuten jo aiemmin todettiin, on se asia, johon ei voi kokonaisuudessaan itse vaikuttaa. Kuitenkin huomioimalla tämänkin aspektin, ei arvonmuutos, oli se sitten positiivinen tai negatiivinen, välttämättä tulisi niin suurena yllätyksenä. Arvonmuutos on kaduttanut enemmän heitä, jotka ovat jo muuttaneet pois ensiasunnostaan. Heistä 25 % on vastannut, että arvonmuutos kaduttaa vähintään jonkun verran, kun ensiasunnossaan vielä asuvista on samoin vastannut 10 %. Tämä saattaa viitata siihen, että arvonmuutos on konkretisoitunut asunnosta pois muuttaessa, eikä siihen kiinnitetä huomiota niin paljoa asuntoa valitessa tai asunnossa vielä asuttaessa.

Puolet vastanneista asuivat toisen ihmisen kanssa ensiasuntoon muutettaessa. Usea vastaaja kuitenkin kertoi, että se, kenen kanssa ensiasunnon on mennyt ostamaan, on myöhemmin kaduttanut. Lähes puolet (44 %) vastaajista kertoi, ettei ole ajatellut taloutensa koon muuttumista tulevaisuudessa yhtään tai on ajatellut sitä melko vähän ensiasuntoa valitessa. Nuoret ikäluokat miettivät taloutensa koon mahdollista muuttumista jonkin verran vanhempia ikäluokkia enemmän. Vastaajista 17 %

kuitenkin katuu valitsemansa ensiasunnon kokoa vähintään jonkin verran, ja myös avoimissa vastauksissa esiin tuli useampaan otteeseen, että asunto on ollut väärän kokoinen tai vähintään pohjaratkaisultaan huono.

Ensiasunnostaan jo pois muuttaneista vastaajista jopa 16 % oli asunut asunnossaan alle kaksi vuotta. Tämä on sinänsä mielenkiintoista, sillä mikäli asunnossa on asunut yhtäjaksoisesti alle kaksi vuotta sitä ei katsota omaan käyttöön ostetuksi asunnoksi, ja asuntoa myydessä joutuu mahdollisesta voitosta maksamaan pääomatuloveroa.

### **Kiinnostus asuntosijoittamiseen**

Asuntosijoittaminen ei ole kiinnostanut montakaan vastaajaa ennen ensiasunnon ostamista. Kuitenkin oman asunnon oston jälkeen, kiinnostus asuntosijoittamiseen on selkeästi noussut vastaajien kesken. Vastaajista suurin osa (80 %) asuu vielä ensiasunnossaan, joten on tärkeä huomioida, että heidän tilanteessaan ei ole vielä varmaa, mitä ensiasunnolle tehdään, kun siitä muutetaan pois. Elämäntilanteet voivat muuttua ja sijoittamisen kipinä voi löytyä milloin vain. Toisaalta myös asuntosijoittamiseen perehdyttäessä, mielenkiinto voi loppua vaikkapa tunteeseen liian isosta riskistä tai kyseisen sijoittamistavan monimutkaisuudesta tai työläisyydestä. Kyselyssä on kuitenkin otettu huomioon myös se, mitä ensiasunnossa edelleen asuvat suunnittelevat tekevänsä asunnolleen jossain vaiheessa siitä muutettaessa.

Asuntosijoittamisesta todella paljon tai melko paljon kiinnostuneita oli selkeästi enemmän niiden vastanneiden joukossa, jotka ovat muuttaneet pois ensiasunnostaan, kuin niiden, jotka vielä asuvat ensiasunnossaan. Ensiasunnosta muuttaneita oli myös hieman enemmän niiden henkilöiden joukossa, jotka eivät ole ollenkaan kiinnostuneita asuntosijoittamisesta. Tästä voidaan päätellä, että ensiasunnon hankintaprosessista, ylläpidosta ja myymisestä tai vuokraamisesta on ehkä opittu asioita, jotka selkeyttävät omaa mielipidettä ja kiinnostusta asuntosijoittamista kohtaan.

Kaupunki, asuinalue, asunnon kunto ja asunnon koko ovat vaikuttaneet vähintään jonkin verran omaa asumista ajatellen 85-94 % vastaajista. Vastaavat luvut asunnon tulevaisuutta ajatellen ovat 59-72 %. Tästä on pääteltävissä, että eri kriteerit

vaikuttavat ensiasunnon valinnassa selkeästi enemmän omaa asumista, kuin asunnon tulevaisuutta ajatellen.

## 10 Pohdinta

Asuntosijoittamisen yleistyessä tutkimuksen tavoitteena oli saada tietoa siitä, kuinka paljon ensiasunnon ostajat ajattelevat ensiasuntoa sijoituskohteena. Tutkimuksessa tavoitteena oli selvittää, mitkä ovat ensiasunnon valintaan vaikuttavia kriteerejä, ajatellaanko ensiasuntoa valitessa jo omaa tai asunnon tulevaisuutta, ja onko ensiasunnon ostajilla ylipäättään kiinnostusta asuntosijoittamiseen.

### **Luotettavuustarkastelu**

Tutkimuksen luotettavuuteen kiinnitettiin huomiota alusta alkaen, ja kaikki tutkimukseen liittyvä työ ja valinnat dokumentoitiin sekä perusteltiin. Tässä tutkimuksessa on hankala arvioida reliabiliteettia, ainakaan sen stabiliteetin kannalta. Teoreettisessa viitekehyksessä luvussa 4 käytiin läpi asuntopolitiikan vaikutuksia suomalaisten asumiseen sekä asumisen ja asuntotarjonnan muutoksia Suomessa. Näin ollen voidaan sanoa, että ilmiö on muuttuvainen, eikä sen stabiilisuutta voida arvioida tarkasti. Opinnäytetyön resurssit eivät olleet riittävät huomioimaan stabiliteettikysymystä, sillä ne eivät riittäneet tutkimuksen uusimiseen tai rinnakkaismittauksien tekemiseen. Tutkimus kuitenkin dokumentoitiin tarkasti ja se on toistettavissa. Myös kaikki tutkimukseen liittyvät ratkaisut esiteltiin ja perusteltiin.

Sisäisen validiteetin katsotaan onnistuneen opinnäytetyössä hyvin. Myös tutkimuksen tulosten analysointi tehtiin tuloksiin perustuen. Työssä pyrittiin pysymään mahdollisimman objektiivisina. Objektiivisuutta lisäsi se, että työtä teki kaksi henkilöä, jotka jatkuvasti tarkastelivat toistensa työtä. Ulkoisessa validiteetissa, eli tulosten yleistettävyydessä, ilmeni hieman hankaluuksia. Kuten aiemmin jo on todettu, oli tässä opinnäytetyössä resurssien määrän vuoksi aineistonkeruun otantamenetelmänä päädytty käyttämään näytettä. Tutkimukseen saatiin mukava määrä vastauksia, mutta ei kuitenkaan niin paljoa, että vastauksia voitaisiin yleistää koskemaan koko perusjoukkoa. Tutkimustulosten validiuden vahvistamiseksi oli

kyselylomakkeessa huomioitu taustamuuttujakysymykset niin, että tutkimuksen perusjoukkoon kuulumattomien henkilöiden vastaukset eivät vaikuttaneet tutkimustuloksiin. Miesvastaajien määrä jäi hieman alle kymmeneen prosenttiin kaikista vastanneista. Tämän takia miesten ja naisten vastausten mahdollisia eroavaisuuksia ei saatu tutkittua niin kuin alun perin oli suunniteltu.

Webropol-kyselyä jaettiin tekijöiden omille kontakteille sekä sosiaalisen median eri kanavissa kertoen, että kysely on suunnattu ensiasunnon ostajille. Tästä syystä sitä henkilömäärää, joka olisi voinut vastata kyselyyn, mutta ei syystä tai toisesta vastannut, ei voitu tarkkaan määrittellä. Näin ollen vastausprosenttia ei voitu määrittellä tässä työssä.

Tutkimuksen kyselylomakkeessa havaittiin yksi puute. Tutkimuksessa vastaajilta ei kysytty, minkä tyyppisen asunnon he ovat ostaneet ensiasunnokseen. Tämä saattoi vääristää tilastoa joissain vastausvaihtoehdoissa, kuten kysymyksessä "Kuinka paljon nämä kriteerit vaikuttivat ensiasunnon valintaan omaa asumistasi ajatellen? - Taloyhtiön tilanne", sillä ei ole varmuutta, ovatko myös omakotitalon tai muun taloyhtiöttömän asunnon ostaneet vastanneet tähän kysymykseen vaihtoehdon "Ei yhtään".

Näistä asioista huolimatta tutkimuksen voitiin katsoa vastanneen tutkimusongelmaan ja -kysymyksiin. Näin ollen tutkimus saavutti sille asetetut tavoitteet.

### **Opinnäytetyön hyödyntäminen ja jatkotutkimukset**

Opinnäytetyön teoria voi auttaa ensiasunnon ostajia sekä muita omaa asuntoaan etsiviä löytämään uusia näkökulmia asuntoa valittaessa. Opinnäytetyö on tehty siltä pohjalta, että ensiasunnon ostaja saa kaiken tarvittavan tiedon asunnon ostoon liittyvistä asioista, mutta voi olla, että myös asuntosijoittamista jo harjoittava henkilö voi löytää tästä työstä jotain uutta ja hyödyllistä näkökulmaa. Tutkimustulokset voivat herätellä lukijaa ajattelemaan, millä motiiveilla itse on ostamassa asuntoa ja ohjaako tunne liikaa päätöstä. Voisiko esimerkiksi minun kohdallani toteutua samoja asioita, jotka ovat jääneet muita ensiasunnon ostajia kaduttamaan?

Tämän tutkimuksen perusteella saatiin lisää perustietoa ensiasunnon ostajien ajatuksista asunnon valintaan liittyen. Tämä antaa hyvän pohjan jatkotutkimuksien tekemistä varten. Tutkimuksessa kysyttiin asioita, jotka kaduttavat ensiasunnon ostajia. Avoimissa vastauksissa useampi vastaaja toi esiin sen, että ylipäätään asunnon ostaminen kaduttaa. Jatkotutkimusaiheena voisikin olla esimerkiksi se, miksi ensiasunnon ostaminen kaduttaa, mikä siinä mietityttää tai miksi ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut jo pidemmän aikaa, vaikka nuoret muuttavat kotoaan aina vain aiemmin.

## Lähteet

Asunnot ja asuinolot. 2020. Yleiskatsaus 2019. Tilastokeskus. Viitattu 26.1.2020.  
[https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas\\_2019\\_01\\_2020-10-14\\_fi.pdf](https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_fi.pdf).

Asunto ja asumismenot. 2021. Kansaneläkelaitos. Viitattu 25.1.2021.  
<https://www.kela.fi/asunto-ja-asumismenot>.

Asuntokauppa - Vinkkejä ensiasunnon ostajalle. N.d. Osuuspankki. Viitattu 28.1.2021.  
<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/ensiasunnon-osto>.

Asuntolainan korkovähennys. 2021. Verohallinto. Viitattu 25.1.2021.  
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan\\_korkovahennys/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/).

Asuntomarkkinat ja asuntojen hinnat Suomessa. 2021. Asuntokaupan kehitys 12/2020. Etuovi.com. Viitattu 26.1.2021. <https://www.etuovi.com/asuntojen-hinnat-ja-asuntomarkkinat>.

Asuntosijoitusvalmennus. N.d. Osta, vuokraa, vaurastu. YIT. Viitattu 2.1.2021.  
<https://ostavuokraavaurastu.com/yit-ovv/>.

Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. 2017. Verohallinto. Viitattu 26.1.2020.  
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon\\_ost](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost).

Ensiasunnon ostajat 2006-2019. 2020. Tilastokeskus. Viitattu 27.1.2020.  
[https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas\\_2019\\_01\\_2020-10-14\\_tau\\_007\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_tau_007_fi.html).

Ensiasunnon korkovähennys. 2020. Verohallinto. Viitattu 25.1.2021.  
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan\\_korkovahennys/ensiasunnon\\_korkovahenny/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/ensiasunnon_korkovahenny/).

Erkkilä, J. 2020. Seura: Yli 46000 suomalaiselle sijoitusasunto on tappiollinen sijoitus. Artikkel. Salkunrakentaja. Viitattu 5.1.2021.  
<https://www.salkunrakentaja.fi/2020/03/seura-yli-46-000-suomalaiselle-sijoitusasunto-on-tappiollinen-sijoitus/>.

Euriborkorot kuukausittain. 2020. Suomen Pankin tilasto. Viitattu 31.12.2020.  
[https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/).

Hagert, K. & Jokinen, P. 2018. Kortinvartija. Opas itsenäiseen talouselämään. Jyväskylä: Atena.

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2015. Hyvä vuokrasuhde. Käytännön opas asunnon vuokraukseen. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

- Hughes, S. N.d. Yhtiöjärjestyksellä on väliä. Viitattu 19.1.2020.  
<https://vuokranantajat.fi/lehdet/yhtiojarjestyksella-on-valia/#4e9081c0>.
- Juntto, A. 2010. Asumisen historiallinen muutos Suomessa ja polkuriippuvuus. Teoksessa Asumisen unelmat ja arki. Helsinki: Gaudeamus.
- Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita, kehity, vaurastu. Tampere: KM Growth.
- Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2019. Ammattimainen sijoittaminen. Helsinki: Alma Talent.
- Kananen, J. 2011. Kvantitatiivisen opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.
- Kananen, J. 2014. Verkkotutkimus opinnäytetyönä. Laadullisen ja määrällisen verkkotutkimuksen opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.
- Kannisto, O. 2019. Sijoittaja suosii yksiötä maakuntakeskuksessa. Artikkel. Tilastokeskus. Viitattu 6.11.2020.  
<https://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/blogit/2019/sijoittaja-suosii-yksiota-maakuntakeskuksessa/>.
- Kannisto, O., Korhonen, M., Rämö, A., & Vuorio, E. 2020. Yli puolet viime vuonna myydyistä yksiöistä meni sijoittajille. Artikkel. Tilastokeskus.  
<http://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/>
- Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita.
- Keskitalo, P. 2018. Uuden asunnon kauppa. Helsinki: Edita.
- Kiyosaki, R. & Trump, D. 2006. Why we want you to be rich: Two men, one message. Rich Press. Äänikirja.
- Kokko, P., Korhonen, M., Rämö, A. & Vuorio, E. 2020. Asuntokauppa ylsi uuteen myötätuuleen – asuntotuotannon näkymät synkemmät. Artikkel. Tilastokeskus. Viitattu 26.1.2021. <http://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/asuntokauppa-ylsi-uuteen-myotatuuleen-asuntotuotannon-nakymat-synkemmat/>.
- Kyttä, M., Pahkasalo, K. & Vaattovaara, M. 2010. Asuminen – eletty unelma. Teoksessa Asumisen unelmat ja arki. Helsinki: Gaudeamus.
- Lahti, P. & Heinonen, S. 2010. Mitä asiantuntijat näkevät asumisen tulevaisuudessa? Teoksessa Asumisen unelmat ja arki. Helsinki: Gaudeamus.
- Laitinen, J. 2020. Vuokraisäntä ei aina voitakaan. Sijoitusasunto on kannattamaton yllättävän monelle. Artikkel. Seura. Viitattu 10.12.2020.  
<https://seura.fi/asiat/ajankohtaista/vuokraisanta-ei-voitakaan-sijoitusasunto-kannattamaton-yllattavan-monelle/>.

Lapintie, K. 2010. Suunnittelun ja markkinoiden taistelupari. Teoksessa Asumisen unelmat ja arki. Helsinki: Gaudeamus.

Lehtinen, I. 2020. Neljä iskua asunto-markkinoille 30 vuodessa – korona voi vaikuttaa kuten finanssi-kriisi. Artikkelit. Tilastokeskus. Viitattu 26.1.2021. <http://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/nelja-iskua-asuntomarkkinoille-30-vuodessa-korona-voi-vaikuttaa-kuten-finanssikriisi/>.

Lehtipuu, U. & Majasalmi, T. 2018. Rikastamo. Elämäsi fiksuimmat rahapäätökset. Helsinki: Otava.

Metsämäki, M. 2021. Asuntokauppa kävi loppuvuodesta hirmuista tahtia – Suurimmat kasvuluvut eivät osuneet pääkaupunkiseudulle. Uutinen. Talouselämä. Viitattu 26.1.2021. <https://www.talouselama.fi/uutiset/asuntokauppa-kavi-loppuvuodesta-hirmuista-tahtia-suurimmat-kasvuluvut-eivat-osuneet-paakaupunkiseudulle/c4cd5587-1075-4239-9fb5-aef97290dd04>.

Neuvonen, H. N.d. Flipattavan asunnon löytäminen ja ostaminen. Sijoitusasunnot.com. Viitattu 12.12.2020. <https://sijoitusasunnot.com/asuntojen-flippaus/>.

Nuorten kotoa muutto lykkäätynyt. 2015. Artikkelit. Tilastokeskus. Viitattu 26.1.2021. [http://www.stat.fi/til/perh/2014/02/perh\\_2014\\_02\\_2015-11-27\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/perh/2014/02/perh_2014_02_2015-11-27_tie_001_fi.html).

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Alma Talent. Viitattu 31.12.2020. <https://bisneskirjasto.almatalent.fi/teos/EAHBJXCTEB>.

Pyykkönen, T. 2014 Ensiasunnon ostajat hyvin toimeentulevia. Viitattu 18.12.2020. <http://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2014/ensiasunnon-ostajat-hyvin-toimeentulevia/>.

Rajala, T. 2018. Kannattaako asuntosijoittaminen edelleen? Lue kuinka monella sijoitusasunnolla voit elättää itsesi. Artikkelit. OP Media. Viitattu 20.12.2020. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/kannattaako-asuntosijoittaminen-edelleen-lue-kuinka-monella-sijoitusasunnolla-voit-elattaa-itsesi-5b8b3f2c739f4a7988997d635c0c3005>.

Roininen, P. 2018. Asunto – elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent.

Sanakirja ensiasunnon oston. N.d. Osuuspankki. Viitattu 19.1.2021. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/sanakirja-ensiasunnon-ostoon>.

Tulot, vähennykset ja verot veronalaisten pääomatulojen mukaan. 2021. Verohallinnon tilastotietokanta. Viitattu 27.1.2021. [http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero\\_Henkiloasiakkaiden\\_tuloverot\\_lopulliset\\_paaoman/paaoman\\_101.px/table/tableViewLayout1/](http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero_Henkiloasiakkaiden_tuloverot_lopulliset_paaoman/paaoman_101.px/table/tableViewLayout1/).



Tuppurainen, S. 2021. Kauppaennätys Nordnetissä - ensimmäistä kertaa yli puoli miljoonaa kauppaa päivässä. Lehdistötiedote. Nordnet. Viitattu 28.1.2021. <https://mb.cision.com/Main/116/3275431/1364683.pdf>.

Varainsiirtovero. 2020. Verohallinto. Viitattu 25.1.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>.

## Liitteet

### Liite 1. Kyselylomake

#### Kyselytutkimus ensiasunnon ostajille

Hei!

Olemme Jyväskylän Ammattikorkeakoulun opiskelijoita ja teemme opinnäytetyötä aiheesta "Ensisunto sijoituskohteena".

Opinnäytetyömme tutkimukseen liittyvä kyselymme on suunnattu 18-50 vuotiaalle ensiasuntonsa viimeisen 10 vuoden sisällä ostaneille henkilöille.

Kiitos jo etukäteen vastauksestasi!

##### 1. Ikäsi?

- Alle 18
- 18-20
- 21-25
- 26-30
- 31-35
- 36-39
- 40-49
- 50 tai yli

##### 2. Sukupuolesi?

- Nainen
- Mies
- Muu / En halua vastata

**3. Montako vuotta sitten ostit ensiasuntosi?**

- Alle 2 vuotta sitten
- 2-5 vuotta sitten
- 6-10 vuotta sitten
- Yli 10 vuotta sitten

**4. Asutko vielä ensiasunnossasi?**

- Kyllä
- En

**5. Mitä aiot tehdä ensiasunnollesi?**

- Myydä
- Vuokrata
- Asua loppuelämäni
- En ole vielä suunnitellut
- Jotain muuta, mitä?

**6. Kuinka kauan aiot asua ensiasunnossasi, mukaan lukien jo asunnossa asuttu aika?**

- Alle 2 vuotta
- 2-5 vuotta
- 6-10 vuotta
- Yli 10 vuotta
- En ole vielä suunnitellut

**7. Mitä teit ensiasunnollesi poismuuttaessasi?**

- Myin
- Vuokrasin
- Jotain muuta, mitä?

**8. Kuinka kauan asuit ensiasunnossasi?**

- Alle 2 vuotta
- 2-5 vuotta
- 6-10 vuotta
- Yli 10 vuotta

**9. Montako vuotta suunnittelit ensiasunnon ostamista?**

- Alle 1 vuoden
- 1 vuoden
- 2 vuotta
- 3 vuotta tai enemmän

**10. Taloutesi koko ensiasuntoa ostaessasi?**

- 1 henkilö
- 2 henkilöä
- 3 henkilöä
- 4 henkilöä
- 5 tai useampi henkilöä

**11. Kuinka paljon mietit taloutesi koon mahdollista muuttumista jo ensiasuntoa valitessa?**

En yhtään	Melko vähän	Jonkin verran	Melko paljon	Todella paljon
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**12. Kun valitsit ensiasuntoa, kuinka paljon ajattelit...**

	En yhtään	Melko vähän	Jonkin verran	Melko paljon	Todella paljon
Kauan aiot asua asunnossa?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sen olevan sijoitus?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sen arvonmuutosta tulevaisuudessa?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sen myymistä tai vuokraamista tulevaisuudessa?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**13. Kuinka paljon nämä kriteerit vaikuttivat ensiasunnon valintaan omaa asumistasi ajatellen?**

	Ei yhtään	Melko vähän	Jonkin verran	Melko paljon	Todella paljon
Kaupunki	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuinalue	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön tilanne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon kunto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

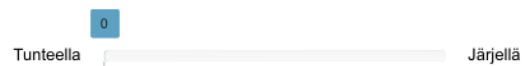
**14. Kuinka paljon nämä kriteerit vaikuttivat ensiasunnon valintaan asunnon tulevaisuutta, kuten myyntiä tai vuokraamista ajatellen?**

	Ei yhtään	Melko vähän	Jonkin verran	Melko paljon	Todella paljon
Kaupunki	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuinalue	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön tilanne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon kunto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**15. Kuinka paljon asuntosijoittaminen...**

	Ei yhtään	Melko vähän	Jonkin verran	Melko paljon	Todella paljon
Kiinnostui ennen ensiasunnon ostamista?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kiinnostaa ensiasunnon ostamisen jälkeen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**16. Koetko tehneesi päätöksen ensiasunnon valintaan liittyen enemmän tunteella vai järjellä?**



---

**17. Kadutko jotain ensiasunnon ostoon liittyvää?**

	En yhtään	Melko vähän	Jonkin verran	Melko paljon	Todella paljon
Koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sijainti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Arvonmuutos	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jotain muuta, mitä? <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>