

Merika Jantunen

18–30-VUOTIAIDEN NUORTEN AIKUISTEN ASUMINEN

Liiketalouden koulutusohjelma

2013

18–30-VUOTIAIDEN NUORTEN AIKUISTEN ASUMINEN

Jantunen, Merika
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2013
Ohjaaja: Anttila, Seppo
Sivumäärä: 43
Liitteitä: 3

Asiasanat: asuntomarkkinat, nuoret aikuiset, asuminen

Tämä opinnäytetyö käsittelee 18–30-vuotiaiden nuorten aikuisten nykyistä asumista ja millaisia ajatuksia heillä on asumisestaan tulevaisuudessa. Opinnäyte koostuu teoriaosasta ja tutkimusosasta.

Teoriaosuudessa on keskitytty tarkastelemaan Suomen asuntomarkkinoita, erityisesti asuntojen hintojen kehitystä, kysynnän ja tarjonnan tilannetta sekä nuorten aikuisten käyttäytymistä asunnon ostajina.

Tutkimus on suoritettu kvantitatiivisena ja suunnattu Satakunnan ammattikorkeakoulun opiskelijoille ja työntekijöille. Kysely on lähetetty vastaajille marraskuussa 2012. Vastauksia saatiin yhteensä 699 henkilöltä. Vastaajista selkeästi suurin ikäryhmä oli 18–30-vuotiaat, joten tutkimus on rajattu tähän ryhmään. Tästä ryhmästä tarkempi tarkastelu on tehty opiskelijoiden ja työelämässä olevien välillä.

Tutkimuksen tuloksista käy ilmi, että vastaajien mielestä asuntojen hintaso on tällä hetkellä liian korkea, eikä siihen odoteta tulevan muutosta. Yleisin asumismuoto vastaajien kesken oli vuokra-asuminen kerrostalossa, sillä opiskelijat olivat vastaajissa enemmistönä. Ehdottomasti suosituin asumismuoto tulevaisuudessa oli omakotitalo-asuminen.

RESIDENCY OF 18–30-YEAR OLD YOUNG ADULTS

Jantunen, Merika
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
May 2013
Supervisor: Anttila, Seppo
Number of pages: 43
Appendices: 3

Keywords: housing market, young adults, residency

This thesis is about the current residency of 18-30-year old young adults and what kind of thoughts they have about their housing in the future. The thesis consists of a theory section and an analysis of a survey.

In the theory section the focus is on the Finnish housing market, especially in the development of pricing of the housing, the situation of demand and supply and how young adults behave as buyers of residences.

The research has been made as a quantitative and directed to students and employees of Satakunta University of Applied Sciences. Questionnaire was sent in November 2012. 699 replies were received. The major age group of respondents was 18–30-year old so the research has been defined to this group. More specific review within this group has been made between students and employees.

The results of the research indicate that respondents think the price level of housing is too high and no change is to be expected. The most common type of residency is rental housing in apartment house, because most of the respondents were students. Definitely the most wanted type of housing was detached house.

SISÄLLYS

JOHDANTO	5
1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoitteet	5
1.2 Tutkimuksen kohderyhmän valinta ja rajaus	6
2 SUOMEN ASUNTOMARKKINAT & NUORET OMISTUSASUJAT.....	7
2.1 Asuntomarkkinoiden tilanne Suomessa.....	7
2.1.1 Asuntojen hintojen kehitys ja nykypäivän hintataso.....	8
2.1.2 Asuntojen kysyntä ja tarjonta.....	9
2.1.3 Suomalaisten asuminen ja asumisura.....	11
2.2 Nuoret aikuiset asuntojen ostajina	12
2.2.1 Nuorten aikuisten asuminen ja toiveet tulevaisuudesta.....	14
3 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	15
3.1 Valittu tutkimusmenetelmä.....	15
3.2 Tutkimuksen toteutus sekä aineiston kerääminen ja analysointi.....	16
4 TUTKIMUSTULOKSET	17
4.1 Nykyinen asumismuoto	17
4.2 Nykyinen asuntotyyppi	18
4.3 Nykyisen asunnon koko	18
4.4 Nykyisen asunnon huonemäärä	19
4.5 Haluttu asuntotyyppi.....	20
4.6 Haluttu asunnon koko	21
4.7 Syyt asunnon vaihtoon.....	22
4.8 Asumisen kustannukset.....	23
4.9 Lainarahoituksen ottaminen.....	24
4.10 Talouden bruttotulot	25
4.11 Asunnon vaatimukset.....	27
4.12 Kiinteistövälittäjän tarpeellisuus.....	28
4.13 Asuntojen hintojen ja vuokrien halpeneminen	29
4.14 Nykyinen asuntojen hintataso	30
4.15 Kiinteistövälittäjän koulutus	31
4.16 Kiinteistövälittäjän korvaus	32
4.17 Muuttoaikataulu kauppojen tekemisen jälkeen.....	34
4.18 Asuntokaupan myyntivoiton verotuksen poistaminen.....	35
4.19 Kahden asunnon loukku.....	37
5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	39
LÄHTEET.....	42
LIITTEET	

JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoitteet

Asuntomarkkinoilla eletään mielenkiintoisia aikoja. Asuntojen hinnat ovat korkeammalla kuin koskaan. Asuntolainojen korot ovat kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, mutta toisaalta myös lainan saaminen asunnon ostoon on muuttunut viime vuosista. Nyt monet pankit vaativat noin 10 % omia säästöjä asunnon kauppahinnasta, jotta loppuosuus voidaan rahoittaa lainalla. Monet nuoret ensiasunnon ostajat ovat siis ongelman keskellä, lainaa ei välttämättä saa ilman säästöjä ja työuran ollessa vasta alussa, ei säästöjä ole vielä ehtinyt kertyä tarpeeksi.

Ajatus tämän kaltaiseen opinnäytetyöhön lähti siitä, että olemme mieheni kanssa alle 30-vuotias aviopari, joka suunnittelee asunnon vaihtoa omasta rivitaloasunnosta omakotitaloon. Meillä on tarkat ajatukset siitä millainen tulevan talomme tulisi olla ja mitkä ovat meille tärkeitä asioita. Olemme tarkkaan tutkineet omaa talouttamme ja miettineet millaiseen taloon meillä on mahdollisuuksia. Silti meillä on monia asioita mitkä askarruttavat. Millainen talo on meille se toimivin ratkaisu? Millaisen lainan uskallamme ottaa ja millaiset ehdot lainaan saamme?

Tällä opinnäytetyöllä halusin tutkimuksen avulla selvittää, miten muut ikäisemme asuvat nyt ja mikä olisi heidän seuraava asumismuotonsa ja minkä takia sekä mitkä ovat heille tärkeitä asioita kun he miettivät unelma-asuntoaan. Halusin myös selvittää mitä muut ovat valmiita maksamaan asumisestaan ja minkä suuruisen lainan he ovat valmiita ottamaan eli halusin myös tarkastella heidän ostokäyttäytymistään asuntomarkkinoilla. Halusin saada selville mitä muut ajattelevat asuntojen nykyisestä hintatasosta ja onko kiinteistövälittäjän osallistumisella kaupantekoon merkitystä.

Minulla oli apunani kysymyksiä laatiessa myyntineuvottelija Sari Nurmi Huoneistokeskus Oy:stä Turusta. Huoneistokeskus Oy on vuonna 1953 perustettu kiinteistövälitysalan yritys. Sari Nurmi on toiminut myyntineuvottelijana Turun alueella kaksi vuotta. Hän halusi saada selville opinnäytetyöni kautta, että ovatko kiinteistövälittäjät

tarpeellisia, onko kiinteistövälittäjän koulutuksella merkitystä ja jos kaupat on tehty, niin millainen on sopiva muuttoaikataulu.

1.2 Tutkimuksen kohderyhmän valinta ja rajaus

Valitsin tutkimuksen kohderyhmäksi Satakunnan ammattikorkeakoulun opiskelijat ja henkilökunnan. Kohderyhmän valitsin pääasiassa sen takia, että ajattelin saavani tutkimukseen tarpeeksi vastaajia sähköpostitse lähetettävällä kyselyllä. Satakunnan ammattikorkeakoulun opiskelijoissa ja henkilökunnassa on myös laaja ikäjakauma, sillä Satakunnan ammattikorkeakoulussa voi opiskella myös aikuisille suunnatuilla opintolinjoilla.

Satakunnan ammattikorkeakoulussa on opiskelijoita noin 6.300 ja henkilökuntaa noin 450. Satakunnan ammattikorkeakoulu on yksi Suomen 26 ammattikorkeakoulusta ja on opiskelijamäärältään kahdeksanneksi suurin. Satakunnan ammattikorkeakoulussa voi suorittaa AMK-tutkintoja ja ylempiä AMK-tutkintoja. Koulutuspaikkakuntia on Porissa, Raumalla, Huittisissa ja Kankaanpäässä. Kampuksia on 9. (Satakunnan ammattikorkeakoulun www-sivut 2013.)

Kyselyyn vastasi yhteensä 699 henkilöä. Naisia vastanneista oli 510 ja miehiä 177. Vastaajista 12 ei ollut määritellyt sukupuolta. Vastaajista 18–30-vuotiaita oli 500, 31–40-vuotiaita 102, 41–50-vuotiaita 67, 51–60-vuotiaita 27 ja yli 60-vuotiaita yksi. Vastaajista 193 oli työelämässä, 7 työttömiä, 488 opiskelijoita, ei yhtään eläkkeellä ja 7 muussa elämäntilanteessa. Suurin osa vastaajista asui Porissa ja Raumalla.

Vastaajien ikäjakauman vuoksi olen halunnut tässä opinnäytetyössä rajata tutkittavan ryhmän ikäluokkaan 18–30-vuotiaat eli nuoriin aikuisiin sekä verrata tämän ikäluokan välillä opiskelijoiden ja työelämässä olevien asumista nyt ja heidän ajatuksiaan ja toiveitaan tulevaisuudesta. 18–30-vuotiaita opiskelijoita sekä työelämässä olevia oli kaikista vastaajista yhteensä 492 eli 70,4 %. Opiskelijoita oli 433 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

2 SUOMEN ASUNTOMARKKINAT & NUORET OMISTUSASUJAT

2.1 Asuntomarkkinoiden tilanne Suomessa

Viime vuosina asuntomarkkinoilla ja asuntopolitiikassa on tapahtunut paljon muutoksia. Vuokra-asuntoja ei ole riittävästi ja lisäksi koska korkotaso on matalalla, ovat ihmiset siirtyneet entistä enemmän omistus- ja omakotiasumiseen. Omistusasuminen, erityisesti pientaloissa, on suurin suomalaisten unelma asumisen suhteen. Rakennustutkimus RTS on tehnyt kyselytutkimuksen, jonka mukaan yli 83 % suomalaisista haluaa asua pientalossa ja vain 17 % kerrostalossa. (Ritaranta 2007, 9.)

Suomalaisista 24 % asui vuokralla vuoden 2011 lopussa. Vuodesta 2005 vuoteen 2011 vuokralla asuvien henkilöiden määrä on vähentynyt noin 50.000 henkilöllä. Samaan aikaan yksinasuvia henkilöitä on vuokra- ja omistusasunnoissa aiempaa enemmän. (Tilastokeskuksen www-sivut 2013.)

Asuntokauppa on yleensä talvella hiljaisempaa kuin muina vuodenaikoina. Tänä vuonna kauppaa on kuitenkin käyty vilkkaaseen tahtiin. Syy tähän on se, että maaliskuun 2013 alussa asunto-osakkeen ostajan maksama varainsiirtovero nousi 1,6 %:sta 2,0 %:iin. Toinen muutos on, että veroa maksetaan myös asunto-osakeyhtiön velkaosuudesta eikä vain asunnon myyntihinnasta. Vanhoihin asuntoihin veronkorotus ei juuri vaikuta. Suomessa tehdään yli 100.000 asuntokauppaa vuosittain, mutta on arvioitu, että vanhoja asuntoja näistä on vain neljä viidestä kauppakohteesta. Uusissa asunnoissa veron nousu voi nostaa hintaa jopa tuhansia euroja ja uudiskohteiden kauppa olikin nousussa jo vuoden 2012 lopussa. (Manninen 2013, 1.)

Nykypäivän asuntomarkkinoilla kärsitään epävarmuudesta sekä lainansaannin vaikeutumisesta. Tärkeimmät asuntomarkkinoihin vaikuttavat tekijät ovat työllisyystilanne ja korkotaso. Lainaa pystyy hoitamaan jos on töitä. Asuntokauppa on tarvekauppaa, joten kauppoja asunnoista tehdään kun siihen on tarve. Työttömyysluvut vaihtelivat eri paikkakunnilla, joten myös asuntomarkkinoiden vilkkaus vaihtelee sen mukaan. (Manninen 2013, 1-2.)

2.1.1 Asuntojen hintojen kehitys ja nykypäivän hintataso

Viimeisen 40 vuoden aikana asuntojen hintakehitys on vaihdellut paljon. Kun asuntomarkkinat ylikuumenivat vuoden 1988 viimeisellä neljänneksellä, nousivat hinnat yli 40 % edelliseen vuoteen verrattuna. 1990-luvun alkupuolella lamakauden aikana asuntojen hinnat laskivat jopa 20 % edellisestä vuodesta. Asuntojen hinnat ovat nousseet vuodesta 1996 lähtien aina vuoden 2008 puoliväliin saakka, vuotta 2001 lukuun ottamatta. Asuntomarkkinat hiljensi syksyllä 2008 kansainvälisen finanssi-kriisin puhkeaminen ja hinnat kääntyivät laskuun vuoden 2008 kolmannesta neljänneksestä vuoden 2009 ensimmäiseen neljännekseen asti. Asuntojen hinnat lähtivät nousuun uudelleen vuoden 2009 puolivälin jälkeen. Hintojen nousu selvästi hidastui vuosien 2011 ja 2012 aikana. (Tilastokeskuksen www-sivut 2013.)

Asuntojen hintakehitys on tällä hetkellä ollut hidasta, mutta vuokra-asuntojen vuokrat nousevat jatkuvasti. Nykypäivänä omistusasuminen on kannattavampaa verrattuna vuokra-asumiseen, sillä asuntolainojen korot ovat kohtuullisia. Omistusasunto on mahdollista hankkia samalla hinnalla, kuin mitä käyttäisi joka kuukausi vuokramaksuun. Kuukausivuokraa maksaessa moni maksaisi oman asunnon asumiskulut sisältäen lainanlyhennykset. Ennustetaan, että asuntolainojen korot pysyvät vielä pitkään alhaisina. Tammikuussa 2013 uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 1,97 %. (Asuntolaina.co:n www-sivut 2013.)

Vuonna 2012 asuinhuoneistojen vuokrat nousivat keskimäärin 3,7 % edelliseen vuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat 4,7 %, kun taas muualla maassa vuokrat nousivat keskimäärin 3,2 % vuoteen 2011 verrattuna. Keskineliövuokra koko maassa vapaarahoitteisissa asunnoissa oli 11,98 euroa. (Tilastokeskuksen www-sivut 2013.)

Omakotitalojen hinnat laskivat 0,2 % koko maassa vuonna 2012. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 % ja muualla maassa hinnat laskivat 0,6 %. Keskineliöhinta omakotitalossa vuonna 2012 pääkaupunkiseudulla oli 3.023 euroa ja muualla maassa 1.441 euroa. Kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat vuoden 2012 tammikuusta vuoden 2013 tammikuuhun verrattuna 0,7 %. Osakehuoneiston keskineliöhinta vuo-

den 2013 tammikuussa koko maassa oli 2.139 euroa, pääkaupunkiseudulla 3.527 euroa ja muualla Suomessa 1.594 euroa. (Tilastokeskuksen www-sivut 2013.)

2.1.2 Asuntojen kysyntä ja tarjonta

Kysynnän perustekijät vaikuttavat eniten asuntojen kysyntään. Perustekijöitä ovat reaalitytulot, väestönkasvu ja väestön ikäjakauma. Useimpien tutkimusten mukaan kysynnän perustekijät selittävät asuntojen kysyntää sekä asuntojen hintakehitystä. (Salkunrakentajan www-sivut 2013.)

Asuntojen kysynnän yksi merkittävimmistä tekijöistä on kotitalouksien reaalityulojen kehitys. Kun tulot nousevat, myös asuntojen kysyntä kasvaa. Asumiskysynnän tulojoustolla voidaan mitata asuntojen kysynnän riippuvuutta kotitalouksien reaalityuluihin. Asumiskysynnän tulojousto tarkoittaa sitä, että miten paljon asuntojen kysyntä muuttuu, kun tulot kasvavat tietyn verran. (Salkunrakentajan www-sivut 2013.)

Myös väestönkasvulla on vaikutusta asuntojen kysyntään. Tutkimuksissa on todettu, että jos väestönkasvu on 1 % luokkaa, lisää se asuntokysyntään suunnilleen saman verran. Väestön ikärakenne on myös merkityksellinen. Nuorten aikuisten määrä, jotka ovat vasta asumisuransa alkupäässä, vaikuttaa hyvin paljon asuntokysyntään. Suomen väkiluku on kasvanut 7,5 % vuodesta 1990 vuoteen 2010. (Salkunrakentajan www-sivut 2013.) Suomalaisten lukumäärän uskotaan kasvavan edelleen tasaisesti ja olevan lähes 6 miljoonaa vuonna 2040. 65-vuotiaiden ja tätä vanhempien lukumäärä kasvaa huomasti. Tätä ikäluokkaa edustavien kansalaisten osuus oli vuoden 2011 lopussa 18 % väestöstä. Vuoteen 2030 mennessä heidän lukumääränsä oletetaan kasvavan yli puolella miljoonalla ja olevan yli neljäsosa koko Suomen väestöstä. Alle 65-vuotiaiden määrään ei ole odotettavissa suuria muutoksia, mutta heidän suhteellinen osuutensa väestöstä pienenee. Asumistarpeet muuttuvat väestön ikärakenteen suhteessa. Tulevaisuudessa on enemmän kysyntää sellaisille asunnoille, joissa pienet kotitaloudet haluavat asua. Kotitalouksien osuus, joissa on vain yksi tai kaksi henkeä, on kasvanut joka vuosi jo 25 vuoden ajan. Näiden yhden ja kahden hengen kotitalouksien osuus on jo 75 % ja väestön ikääntyessä se vielä kasvaa. Yksinasuvia on koko ajan enemmän myös muissa kuin vanhimmissa ikäluokissa. (Sorjonen 2012.)

Reaalinen korkotaso on yksi keskeinen asuntojen hintakehitystä selittävä tekijä. Reaalinen korkotaso tarkoittaa nimellistä korkotasoa vähennettynä yleisellä hintatason muutoksella. Veron jälkeinen reaalikorko on tärkeä tekijä omistusasumisen käyttökustannuksissa. Reaalikorko vaikuttaa myös sijoitusasuntojen tuottovaatimukseen. Mikäli muut kysynnän perustekijät eivät muutu, reaalikorkojen noustessa asuntojen reaalihinnat laskevat ja korkojen laskiessa hinnat nousevat. (Salkunrakentajan www-sivut 2013.)

Eri alueiden välisiin eroihin asuntojen kysynnässä vaikuttaa erityisesti muuttoliike. Suomen sisällä tapahtuva muuttoliike on kohdistanut painetta Suomen kasvukeskukseen. Nopea muuttovoitto kasvattaa luonnollisesti asuntojen kysyntää. (Salkunrakentajan www-sivut 2013.) Uudisrakentamista tarvitaan, sillä asuntokanta vanhenee ja osa sijaitsee väärässä paikassa. Maalaistalot sekä syrjäkylät tulevat autiommiksi ja samaan aikaan keskustat kasvavat, myös näissä muuttotappiokunnissa. Eläkeläiset ovat nykyisin varakkaampia ja terveempiä kuin ennen ja haluavat asua lähellä hyviä palveluita. Taajama-alueille tarvitaan paljon uusia pienempiä 2-4 hengen asuntoja. (Sorjonen 2012.)

Odotukset talouden kehityssuunnista ja yleinen luottamus talous- ja työllisyystilanteeseen vaikuttavat myös asuntojen kysyntään eli miten asuntojen ostajat kokevat henkilökohtaisen taloustilanteen kehittyvän. (Salkunrakentajan www-sivut 2013.)

Tällä hetkellä Suomen asuntomarkkinoilla on hiljenemisen merkkejä. Asuntojen aleneva tarjonta ei kuitenkaan ole nostanut hintoja. Asuntojen hinnat ovat jopa kääntyneet pieneen laskuun huolimatta tarjonnan vähentymisestä. Asuntokannan tarjonnan laskusuunnan osoittavat sekä myönnettyjen rakennuslupien määrän kehitys että uudisrakentamisen lasku. Asuntojen kysyntä taas kohdistuu erityisesti uusiin asuntoihin. (Salkunrakentajan www-sivut 2013.) Koska taloustilanne on epävarma, kysyntä painottuu myös nykyistä asuntoa edullisempaan asuntoon. Tästä on seurannut pienten vuokra-asuntojen kysynnän lisääntyminen erityisesti kasvukeskusten reuna-alueilla. Yksiöiden ja pienten kaksioiden kysyntä nousee mikä tarkoittaa vuokrien nousua ja pienasuntopulan pahanemista. Isojen vuokra-asuntojen tarjontaa taas on enemmän kuin kysyntää. (Verkkouutisten www-sivut 2013.)

2.1.3 Suomalaisen asumisen ja asumisura

Tavalliselle kansalaiselle elämän suurin yksittäinen investointi on asunto. Suuri osa keskivertoperheen varallisuudesta on kiinni asunnossa. Kansallisvarallisuudesta asunnot muodostavat myös suuren osan. (Ritaranta 2007, 53.) Asunnot ostetaan ensisijaisesti aina tarpeeseen. Tarvitaan esimerkiksi enemmän tilaa kun perhe kasvaa tai vaihtoehtoisesti vähemmän tilaa kun perheenjäsenten määrä pienenee. Asumisen tarpeet vaihtelevat paljon eri seuduilla. Jos muutetaan opiskelemaan kaupunkiin, tarvitaan vähemmän tilaa hetkellisesti ja edulliset asumiskustannukset. Kun on taas saatu työpaikka ja tulot tasaantuvat, on mahdollista taas panostaa asumiseen eri tavalla.

Suomalaiset voidaan jakaa asumisen perusteella kolmeen ryhmään. Yksi kolmannes asuu velkaisessa omistusasunnossa, toinen kolmannes velattomassa omistusasunnossa ja viimeinen kolmannes vuokralla tai asumisoikeusasunnossa. Erot näiden kolmen ryhmän asemassa ovat merkittäviä. (Ritaranta 2007, 54.)

Asumistoiveet suomalaisilla ovat usein ristiriitaisia. Eniten suomalaiset haluavat asua omakotitalossa, mutta toisaalta suomalaiset toivovat lähelle enemmän palveluja ja joukkoliikennettä. Toivotuimmat palvelut joukkoliikenteen lisäksi ovat ruokakaupat ja muut kaupat. Pankkia ja postia ei arvosteta enää samalla tavalla kuin ennen. (Omakotitalo joka toisen toiveissa, 1-2.) Suomalaisista yli puolet haluaisi asua omakotitalossa jossain elämänvaiheessa. Rauhallisuus, palvelujen saatavuus, luonnonläheisyys sekä oma piha ovat suomalaisten toiveasumisen tärkeimmät kriteerit. Vahvuudet juuri pientaloalueilla ovat rauhallisuus, luonnonympäristö, turvallinen kevyen liikenteen ympäristö, sosiaalisten häiriöiden vähäisyys, yhteisöllisyys sekä oma päätösvalta. Kerrostaloalueilla vahvuudet taas ovat lyhyet matkat, hyvät liikenneyhteydet, hyvät rakennetut ulkoilu – ja liikennemahdollisuudet eikä autoa tarvitse omistaa. Asuminen on siis vaivatonta. Kerrostaloalueiden heikkoudet ovat sosiaaliset häiriöt sekä liikenteen aiheuttamat ongelmat. (Omakotitalo joka toisen toiveissa, 2-3.)

Asumisuralla tarkoitetaan siirtymistä suurempaan ja paremmin varustettuun omistusasuntoon. Asumisuran huippuna pidetään velatonta ja hyvätasoista omakotitaloa, kun taas alivuokralaisasunto tai asunnottomuus on asumisuran pohja. (Ahlqvist & Rajas 2004, 91.) Omakotitalo asumisuran huipulla tarjoaa yksityisyyttä ja sallii

mahdollisuuden tilavampiin asumisratkaisuihin, jotka voi suunnitella yksilöllisesti oman maun mukaan. (Ahlqvist & Raijas 2004, 127.) Asumisura -käsite perustuu asumisen arvostukseen. Taso mitä asumisessa on pidetty kohtuullisena, nousee jatkuvasti. (Ahlqvist & Raijas 2004, 92.) Asumisura on kaavamainen ideaalimalli. Asumisuraan vaikuttavat paikalliset asuntomarkkinat ja eri asumismuotojen edut ja haitat. Asumisura liittyy myös elinvaiheeseen. Se aloitetaan lähes aina nuorena vuokra-asunnosta, vuokra-asunnosta enemmistö siirtyy omistusasuntoon ja siinä yleensä myös pysytään. Ikääntyvien kohdalla näkyy uutena mahdollisuutena negatiivinen asumisura, jossa luovutaan asunnon omistuksesta ja siirrytään esimerkiksi palvelutaloihin. (Ahlqvist & Raijas 2004, 96.)

2.2 Nuoret aikuiset asuntojen ostajina

Omistusasumisesta on tullut suomalaisille vuokra-asumista edullisempi hallintamuoto. Tämä johtuu kohonneesta vuokratasosta. Asuntolainoissa on tällä hetkellä matalat korot ja laina-ajat ovat pitkiä. Lainan korot saa myös lisättyä verovähennyksiin. Nämä seikat yhdessä tekevät sen, että myös nuorten joukossa on paljon asunnon omistajia. 25-vuotiaiden joukossa on jo enemmän asuntojen omistajia kuin vuokralla asuvia. Nuorten keskuudessa omistusasuminen on suosittu ja arvostettu asumismuoto. Tänä päivänä alle 30-vuotiaat eivät tiedä 90-luvun laman vaikutuksia asuntomarkkinoihin. 80-luvulla lainaa oli helppo saada ja monet ostivat asuntonsa kokonaan velkarahalla. Laman aikana korot nousivat rajusti ja samalla asuntojen arvot romahtivat, jolloin edes asuntonsa myymällä ei saanut velkaa maksettua kokonaan pois. Työttömyysaste oli myös korkea joka johti tulotason laskuun ja monet taloudet ylivelkaantuivat. (Kupari 2011, 58.)

Nuorten aikuisten tilanne asuntomarkkinoilla on muuta väestöä heikompi. Nuorilla aikuisilla tulot ovat pienemmät, joka johtaa siihen, että asumisen tasosta tingitään. Asumisväljyys on myös nuorilla matalampi koska osan heistä pitää turvautua yhteisasumiseen. Nuoret kokevat kuitenkin tilanteensa olevan hyvä ja asumiskustannuksistakin he selviävät hyvin. (Kupari 2011, 58.)

Monilla alle 30-vuotiailla nuorilla aikuisilla tulee tässä iässä tarve ensiasunnon ostamiseen. Ensiasunto kannattaa hankkia nuorena. Valtio tukee nuoria ensiasunnon ostajia monella tavalla. Alle 40-vuotiaan ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Tähän ehtona on, ettei hän ole omistanut ennen vähintään 50 % kiinteistöä tai asunto-osakkeesta. ASP-tili on tarkoitettu 18–30-vuotiaille asuntosäästämistiliksi. ASP-järjestelmän avulla alle 31-vuotiaan on mahdollista saada tavallista edullisempi asuntolaina. Pitkällä aikavälillä hyvin merkittävä hyöty on asuntolainan koron vähennyskelpoisuus, joka koskee kaikkia asuntovelallisia. Ensiasunnon ostajat ovat siinä mielessä paremmassa tilanteessa, että hänen korkokuluistaan 85 % on vähennyskelpoisia vuonna 2013, kun taas muilla velallisilla se on 80 %. Valtio myös takaa osan kustakin asuntolainasta. (Asuntolaina.org:in www-sivut 2013.)

Huoneistokeskus Oy:n tekemän seurannan mukaan alle 34-vuotiaat ovat tällä hetkellä aktiivisin ikäryhmä asuntomarkkinoilla. Kaikista ikäryhmistä 25–34-vuotiaat ovat eniten edustettuina asunonäytöissä sekä ostajina. Kyseinen ikäryhmä tekee eniten asuntokauppoja muuttovoittoisissa kasvukeskuksissa. Nuoret ikäluokat ovat myös nopeita päätöksentekijöitä kauppohen suhteen. (Huoneistokeskuksen www-sivut 2012.)

Nuoret asunnonostajat ovat omatoimisia tiedonhankinnassa ja ovat tietoisia asuntoasioista. He ottavat yhteyttä kiinteistövälittäjiin sähköisesti kun kiinnostava kohde internetin asuntotarjonnasta löytyy. (Karvanen 2010, 25-26.) Nuoret ovat kuitenkin vierailulla markkinoilla ja vaikka heillä on tietämystä ja innostusta, tarvitsevat he neuvoja suurta sijoitusta tehtäessä. Sosiaalisilla tekijöillä on myös hyvin paljon merkitystä asunnonostopäätöksiin. Esimerkiksi perheellä on usein erittäin suuri vaikutus ostokäyttäytymiseen. Vanhemmat antavat omalla ostokäyttäytymisellään mallia lapsilleen. (Kotler & Keller 2006, 177.) Nuoret ostavat asunnon lähes poikkeuksetta omiin tarpeisiinsa. Sijoitusasunnot eivät ole suosittuja, sillä harvemmin nuorille on kertynyt säästöjä niin paljon, että sen voisi sijoittaa ylimääräiseen asuntoon. (Karvanen 2010, 26.)

2.2.1 Nuorten aikuisten asuminen ja toiveet tulevaisuudesta

Suomen Ympäristöministeriö on tehnyt vuonna 2010 tutkimuksen 18–29-vuotiaiden nuorten asumisesta, heidän tyytyväisyydestään asumiseensa sekä mitä asumiseen liittyviä suunnitelmia, asenteita ja ongelmia heillä on. Tutkimus toteutettiin valtakunnallisena puhelinkyselynä. Nuorten asumista on ennen Suomen Ympäristöministeriön vuoden 2010 tutkimusta kartoitettu vuosina 1991, 1995 ja 2005. Vuonna 2010 tehdystä tutkimuksesta käy ilmi, että enemmistö nuorista on tyytyväinen asumiseensa, vaikka asumistaso on muusta väestöstä heikompi. Kun nuoret valitsevat asuinpaikkaansa, heille tärkeitä asioita ovat ravintola-, kauppa- ja kulttuuripalvelujen läheisyys, luonnon läheisyys, asuinalueen hyvä henki sekä sosiaaliset verkostot. (Kupari 2011, 3.) Nuorten aikuisten ryhmässä elämäntilanne, tulotaso ja toimeentulon lähteet vaihtelevat paljon. Suuri osa ihmisistä ehtii käydä ikäluokan 18–29 välillä läpi kaikki elämänvaiheet vanhempien luona asumisesta oman perheen perustamiseen. Tällä välillä koetaan vielä yksinasuminen sekä avo- ja avioliitto. (Kupari 2011, 11.)

Vuonna 2010 tehdyssä tutkimuksessa saatiin nuorten asumisesta ja toiveista seuraavia tuloksia:

- Suurin osa vastaajista asui joko yksin, avio- tai avopuolison kanssa tai avio- ja avopuolison sekä lasten kanssa. (Kupari 2011, 14.)
- Vastaajien yleisin kotoa poismuuttoikä oli 18–20-ikävuoden välillä. (Kupari 2011, 16.)
- Vastaajien suurimmat syyt muuttamiseen olivat halu itsenäistyä, muutto toiselle paikkakunnalle opiskelujen vuoksi ja muutto avoliittoon. (Kupari 2011, 18.)
- Vastaajien syyt muuton suunnitteluun olivat paikkakunnan vaihto, nykyinen asunto on liian ahdas, halu itsenäistyä vanhemmista, muutto vuokra-asunnosta omistusasuntoon ja nykyisen asunto sijainti on huono. (Kupari 2011, 27.)
- Vastaajat aikoivat rahoittaa oman asunnon ostamisen ensisijassa lainalla. Myös säästöjä, edellisen asunnon myynnistä saatuja tuloja ja vanhemmilta tai muilta sukulaisilta saatua avustusta käytettiin. (Kupari 2011, 28.)

- 65 % vastaajista ilmoittaa tehneensä tarkkoja laskelmia asumismenoista asumisvalintoja tehdessään. (Kupari 2011, 32.)
- Omakotitalo oli suurimman osan (66 %) mieluisin asumismuoto. Kerrostalossa asui mieluiten 16 % vastaajista ja rivitalossa 17 % vastaajista. (Kupari 2011, 38.)
- Vähän yli puolet vastaajista asui mieluiten maaseutumaisessa ympäristössä ja hieman yli 40 % taas asui mieluiten isossa kaupungissa. (Kupari 2011, 38-39.)
- Vastaajat kertovat olevansa tyytyväisiä asumiseensa. Vastaajista yli 80 % on jokseenkin tyytyväisiä nykyiseen asumiseensa ja täysin tyytyväisten osuus on 55 %. Kaikkein tyytyväisempiä ovat lapsiperheet ja tyytymättöimpiä ne, jotka asuvat lapsuuden kodissaan. Vastaajista suurituloisemmat ovat jossain määrin tyytyväisempiä asumiseensa kuin pienituloiset. (Kupari 2011, 55.)

Nuorten aikuisten halu itsenäistyä on siis merkittävin syy siihen, että halutaan muuttaa pois lapsuudenkodista. Se, että asutaan itsenäisesti, koetaan tarpeelliseksi ja välittömäksi osaksi aikuistumista. Pienelle osalle nuorista oman talouden hallinta on kuitenkin hankalaa ja osa nuorista velkaantuu. Se minkä ikäisenä kotoa muutetaan pois, ei juuri ole muuttanut vuodesta 2005. Naiset muuttavat miehiä aikaisemmin asumaan itsenäisesti. Moni nuorista elää opiskelijan elämää lähes 30-vuotiaaksi ja vasta valmistumisen jälkeen alkaa työelämä joskus epävarmasti lyhyillä ja epäsäännöllisillä työsuhteilla. Monilla nuorilla on kuitenkin tänä päivänä mahdollisuus hankkia omistusasunto entistä nuorempana. (Kupari 2011, 57.) Näiden tutkimustulosten pohjalta on mielenkiintoista tehdä oma tutkimus ja verrata miten tutkimustulokset eroavat toisistaan.

3 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

3.1 Valittu tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmät rajataan kahteen menetelmään, kvalitatiiviseen joka tarkoittaa laadullista tutkimusta sekä kvantitatiiviseen, joka taas merkitsee määrällistä tutki-

musta. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 131.) Tämä tutkimus on toteutettu kvantitatiivisena eli määrällisenä kyselynä, koska on haluttu saada mahdollisimman suuri määrä vastaajia ja näin ollen saamaan laajempi käsitys miten ihmiset asuvat nyt ja mitä he haluavat jatkossa. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa usein käytetään hyväksi aikaisempia tutkimuksia ja teorioita. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa myös havain- toaineiston pitää soveltua numeeriseen mittaukseen. Tulokset pitää olla mahdollista laittaa taulukkomuotoon ja analysoida tilastollisesti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 136.)

3.2 Tutkimuksen toteutus sekä aineiston kerääminen ja analysointi

Kyselylomake on lähetetty Satakunnan ammattikorkeakoulun opiskelijoille sekä henkilökunnalle sähköpostilla 7.11.2012 ja vastausaikaa on ollut 15.11.2012 saakka. Lähetetyssä sähköpostissa on ollut saateteksti, jossa olen kertonut kuka olen ja mitä kyselyssä halutaan saada selville (Liite 1) sekä linkki internetissä tehtävään kyselyyn. Linkki on pitänyt sisällään kyselyn saatekirjeen (Liite 2) sekä kyselylomakkeen (Liite 3). Halusin toteuttaa kyselyn siten, että se on mahdollisimman yksinkertainen vastaajalle eikä vie liikaa aikaa. Näin ollen toivoin saavani tarpeeksi paljon vastaajia. Olen huomannut, että ainakin omalta kohdallani jos sähköpostin otsikko tai saate- teksti ei kuulosta mielenkiintoiselta, ei myöskään tule kyselyyn vastattua.

Kyselyn vastaukset koottiin internetiin luotuun paikkaan josta näki kaikki vastaukset omilla sarakkeillaan, vastausajan sekä vastaajan ip-numeron. Täältä data oli helposti siirrettävissä Excel-muotoon ja näin ollen vastauksia pääsi käsittelemään laajemmin.

Tutkimuksen kysymykset jaettiin kahteen eri alueeseen, jotka olivat taustamuuttajat eli taustatiedot vastaajista sekä muut kysymykset. Tässä kyselyssä taustamuuttajat rajattiin sukupuoleen, ikään, asuinpaikkaan sekä elämäntilanteeseen (Liite 3). Jotta sain selville sen ikäryhmän ja elämäntilanteen, jota haluan tässä opinnäytetyössäni pääasiassa tarkastella, piti selvittää, missä ikäryhmässä ja elämäntilanteessa oli eniten vastaajia. Aineistoa käsittelemään käytettiin Microsoft Excel 2010 sekä IBM SPSS Statistics 20 - ohjelmilla, jotta vastauksista oli mahdollista muodostaa taulukoita ja kuvioita ja näin tehdä vertailuja.

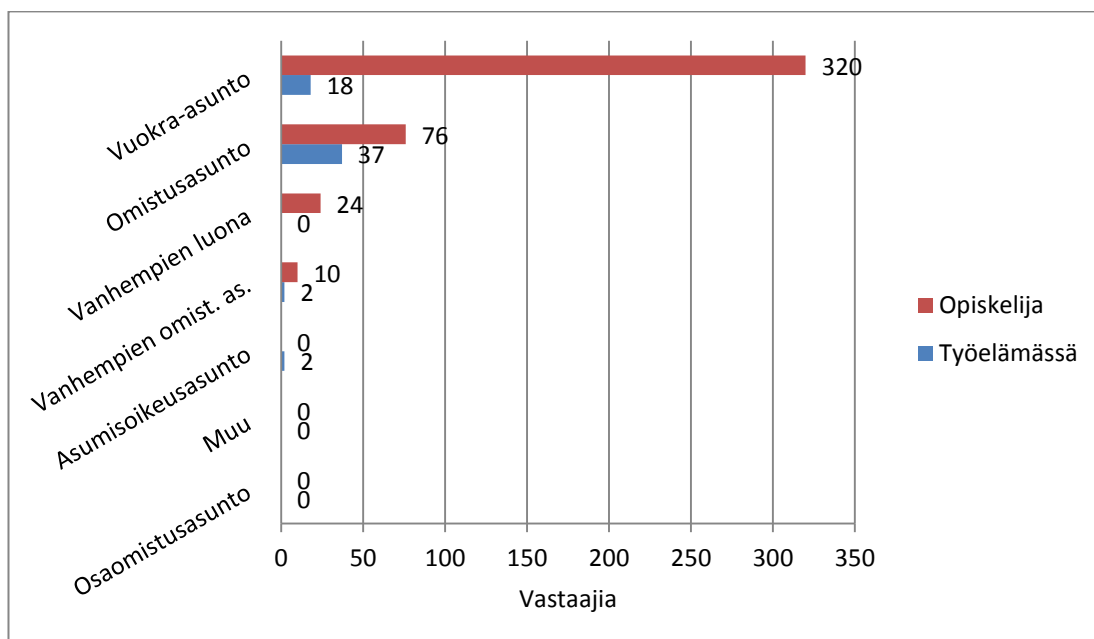
4 TUTKIMUSTULOKSET

4.1 Nykyinen asumismuoto

Tutkimustuloksien tarkastelussa lähdetään liikkeelle siitä, miten 18–30-vuotiaat opiskelijat sekä työelämässä olevat asuvat tällä hetkellä. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 489 henkilöä eli 3 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 430 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Opiskelijoista 320 vastaajaa asuu vuokra-asunnossa, joka on ehdottomasti suosituin opiskelijoiden asumismuoto. Työelämässä olevista ainoastaan 18 vastaajaa haluaa asua vuokralla. Toiseksi suosituin asumismuoto sekä opiskelijoilla, että työelämässä olevilla on omistusasunto, jollaisessa asuu 76 opiskelijaa ja 37 työelämässä olevaa.

Kukaan kysymykseen vastanneista ei asu osaomistusasunnossa tai jossain muussa asumismuodossa, joten ainakin osaomistusasuntojen osalta voidaan päätellä niiden tulevan yhä harvinaisemmiksi. Vanhempien luona asuu 24 opiskelijaa ja ei yhtään työelämässä olevaa. Vanhempien omistamassa asunnossa asuu 10 opiskelijaa ja 2 työelämässä olevaa. (Kuvio 1.)

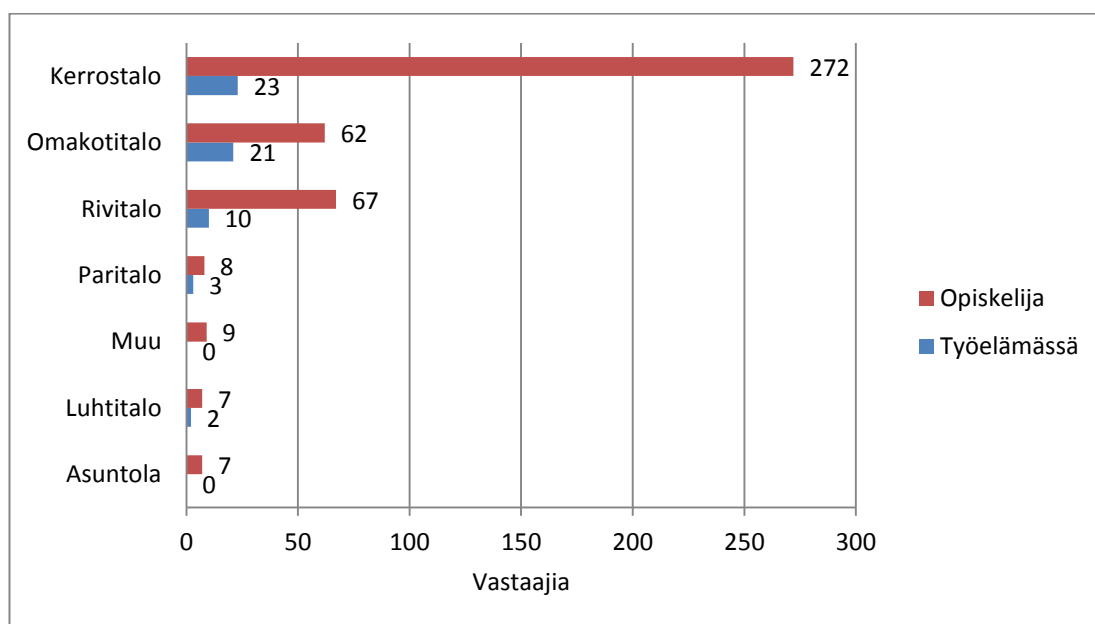


Kuvio 1. Nykyiset asumismuodot.

4.2 Nykyinen asuntotyyppi

Nykyisen asuntotyypin kysymisellä haluttiin selvittää, mikä on yleisin asuntotyyppi 18–30-vuotiaiden keskuudessa. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 491 henkilöä eli 1 henkilö jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 432 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Opiskelijoiden ehdottomasti yleisin asuntotyyppi on kerrostalo. Kerrostalon jälkeen yleisin asuntotyyppi opiskelijoilla on rivitalo ja omakotitalo. Paritalossa, luhtitalossa, asuntolassa tai jossain muussa asuntotyyppissä asuu jokaisessa vain alle 10 opiskelijaa. Työelämässä olevien yleisin asuntotyyppi on kerrostalo ja omakotitalo. Rivitalossa asuu vain 10 työelämässä olevaa, paritalossa 3 ja luhtitalossa 2. (Kuvio 2.)

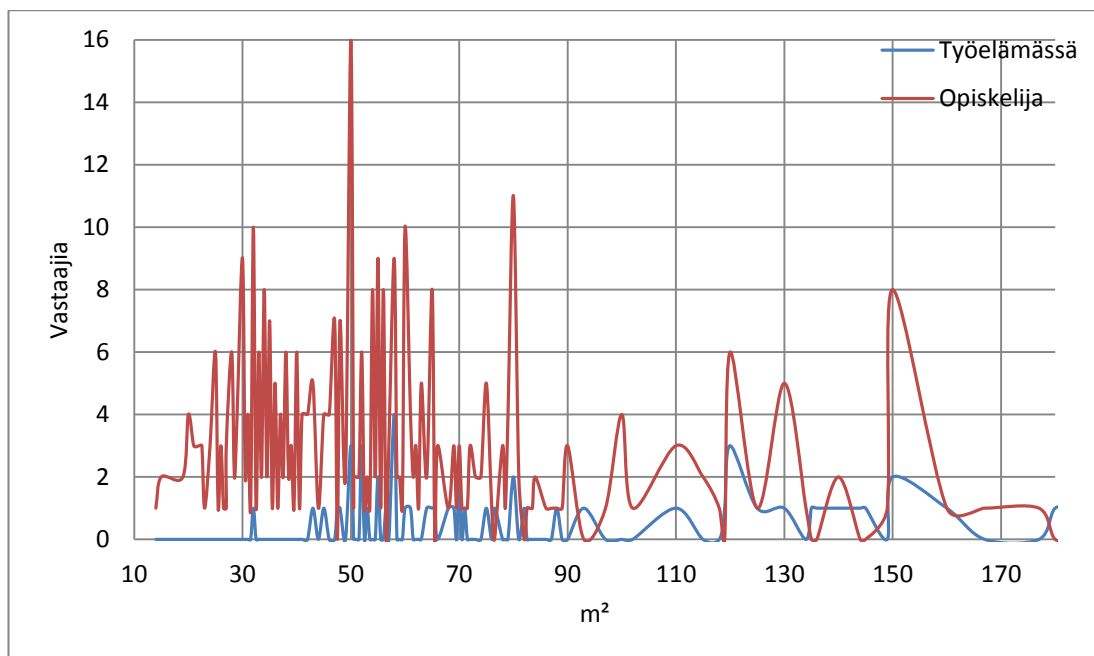


Kuvio 2. Nykyiset asuntotyypit.

4.3 Nykyisen asunnon koko

Nykyisen asunnon kokoa kysymällä haluttiin selvittää, mikä on yleisin neliömäärä 18–30-vuotiaiden asunnoissa. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 443 henkilöä eli 49 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 388 henkilöä ja työelämässä olevia 55 henkilöä.

Suurin määrä opiskelijoista asuu asunnoissa, joiden koko vaihtelee 50 m²:n molemmin puolin, mutta myös yli 80 m²:n asunnoissa asuu opiskelijoita. Työelämässä olevien asuntojen neliömäärä alkaa hieman suuremmasta kuin opiskelijoilla, mutta muutoin jatkuu lähes samassa suhteessa. (Kuvio 3.)

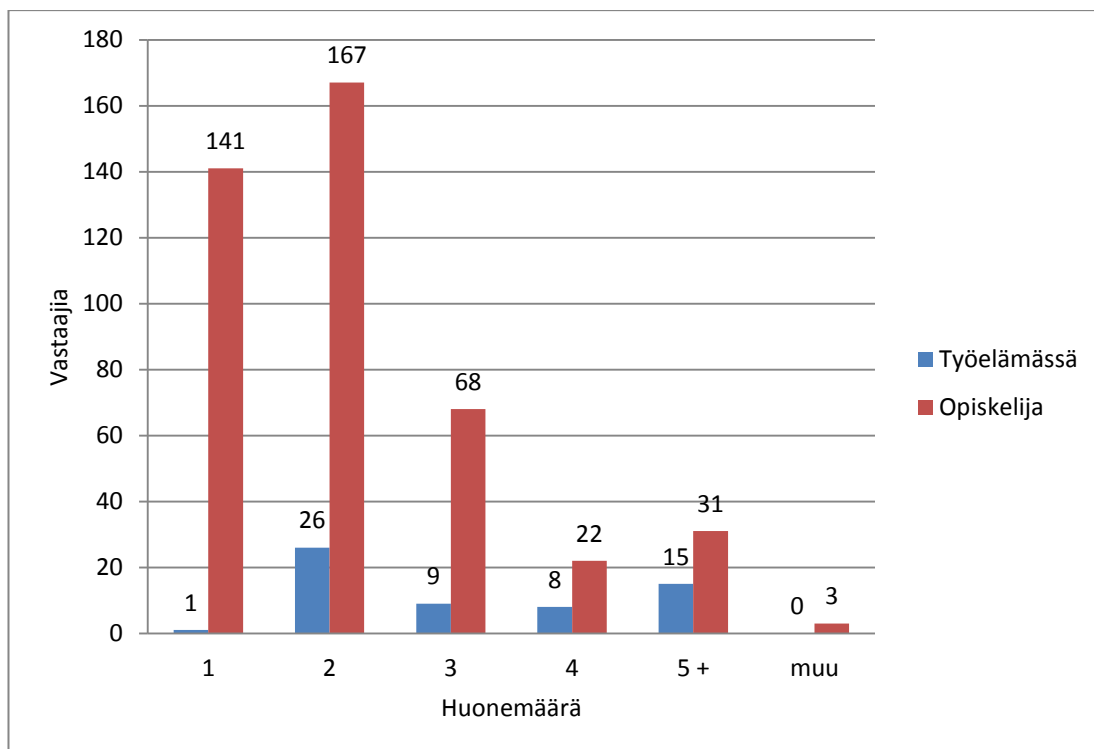


Kuvio 3. Nykyisten asuntojen neliöjakauma.

4.4 Nykyisen asunnon huonemäärä

Nykyisen asunnon huonemäärää kysymällä haluttiin selvittää, mikä on yleisin huoneiden määrä 18–30-vuotiaiden asunnoissa. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 491 henkilöä eli 1 henkilö jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 432 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Opiskelijoista 167 vastaajaa asuu kaksiossa, 141 vastaajaa yksiössä, 68 vastaajaa kolmiossa, 31 vastaajaa asunnossa jossa on 5 huonetta tai enemmän, 22 vastaajaa neliössä ja 3 vastaajaa jonkin muun huonekoon omaavassa asunnossa. Työelämässä olevista myös eniten vastaajia asuu kaksiossa, 26 henkilöä. Työelämässä olevien seuraavaksi yleisin huonemäärä on 5 huonetta tai enemmän, jollaisessa asuu 15 vastaajaa. Työelämässä olevista 9 asuu kolmiossa, 8 neliössä vain 1 yksiössä. Kaksio on siis yleisin huonemäärä vastaajien keskuudessa. (Kuvio 4.)

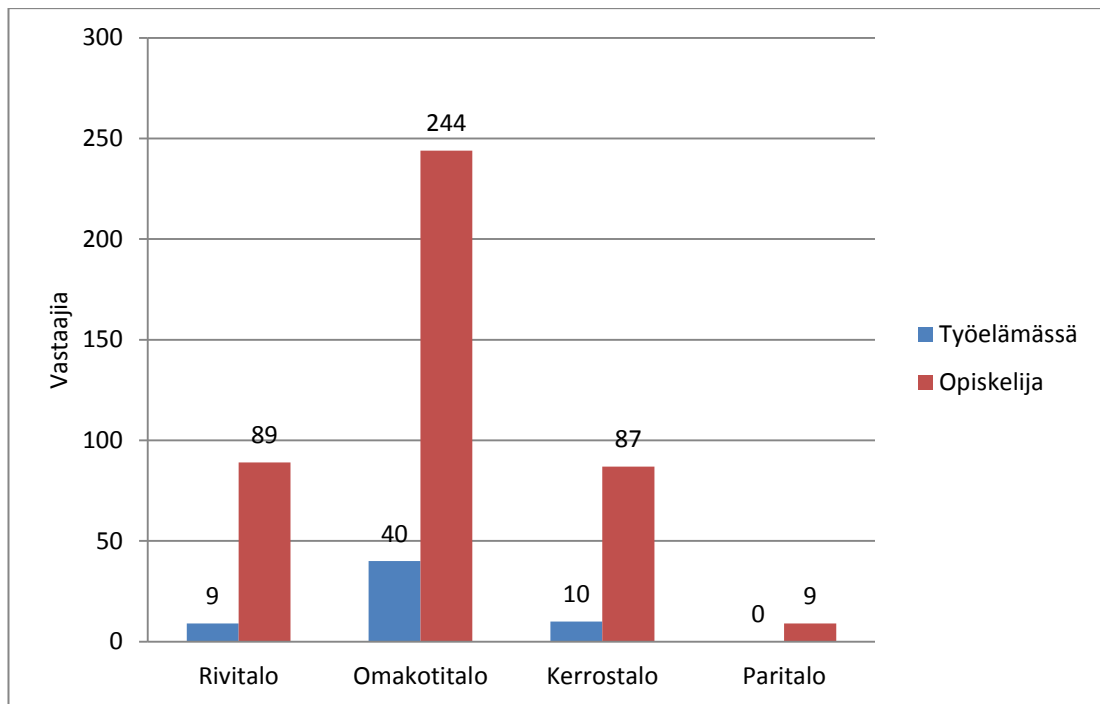


Kuvio 4. Nykyisten asuntojen huoneiden lukumäärä.

4.5 Haluttu asuntotyyppi

Nyt kun on selvitetty miten 18–30-vuotiaat opiskelijat ja työelämässä olevat asuvat tällä hetkellä, siirrytään tarkastelemaan mitä he tulevaisuudessa asumiseltaan haluavat. Haluttua asuntotyyppiä kysymällä haluttiin selvittää, mikä on haluttuin asuntotyyppi 18–30-vuotiaiden asunnoissa. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 488 henkilöä eli 4 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 429 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Suosituin asuntotyyppi sekä opiskelijoiden, että työelämässä olevien keskuudessa on omakotitalo. Rivitaloon sekä kerrostaloon haluaisi muuttaa lähes saman verran vastaajia kun taas paritaloon haluaisi muuttaa vain alle 10 vastaajaa. (Kuvio 5.)

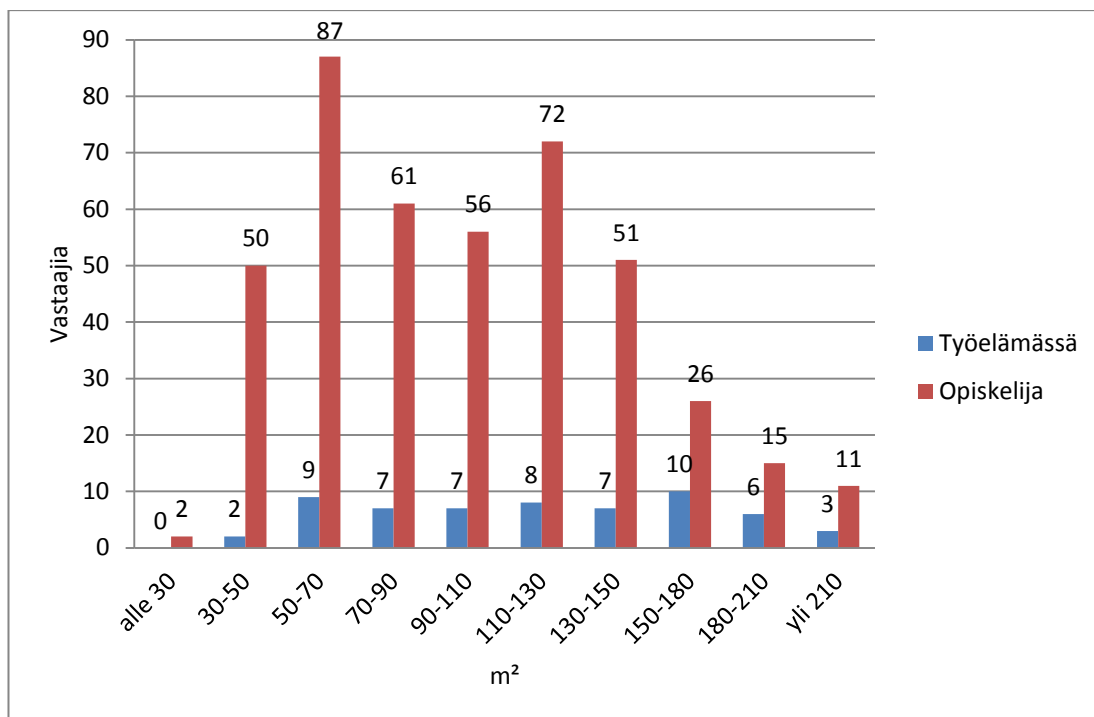


Kuvio 5. Haluttu asuntotyyppi.

4.6 Haluttu asunnon koko

18–30-vuotiaat opiskelijat ja työelämässä olevat haluavat mieluiten seuraavaksi asunnokseen omakotitalon. Halusin myös selvittää, että mikä on vastaajien toive asunnon koolle. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 490 henkilöä eli 2 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 431 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Vastaajista ainoastaan 2 haluaisi asua hyvin pienessä eli alle 30 m²:n asunnossa ja he olivat molemmat opiskelijoita. Suuressa asunnossa eli yli 210 m²:n asunnossa haluaisi asua yhteensä 14 vastaajaa, eli myös pieni osa vastaajista. Työelämässä olevien haluttu asunnon koko on tasaisesti 50–70 m²:n ja 180–210 m²:n välillä. Opiskelijoista suurin osa haluaisi asua 50–70 m²:n kokoisessa asunnossa, mutta vastaajien osuus jakautuu melko tasaisesti 30–50 m²:n ja 130–150 m²:n kokoisten asuntojen välille. (Kuvio 6.)



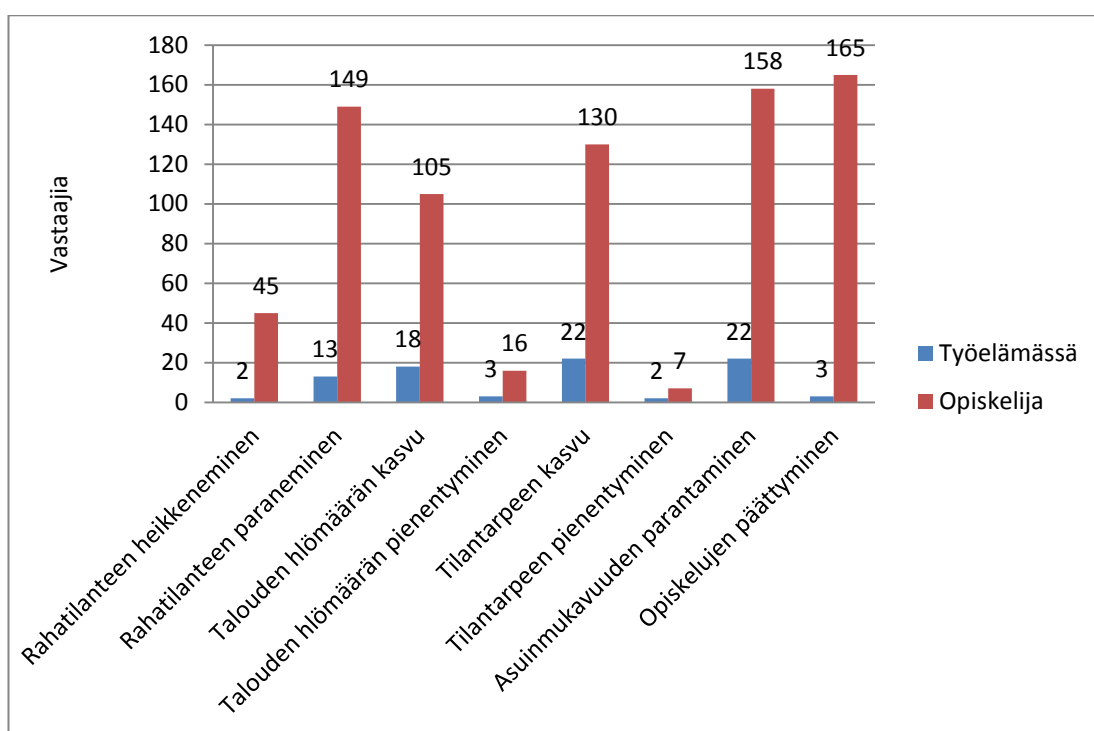
Kuvio 6. Haluttu asunnon koko.

4.7 Syyt asunnon vaihtoon

Asunnon vaihtamiseen voi olla monia eri syitä. Itselleni tärkein syy tällä hetkellä asunnon vaihtamiseen on yksinkertaisesti tilan tarve perheen kasvaessa. Taloudellinen tilanne, sen paraneminen tai heikkeneminen voi olla myös tärkeä syy miksi asuntoa pitää vaihtaa. Tähän kysymykseen oli mahdollista antaa monta eri vastausta.

Koska opiskelijoita on tutkimuksessa määrällisesti enemmän, on heidän vastauksensa tässäkin kysymyksessä enemmistönä. Opiskelijoiden pääsyyt asunnon vaihtamiseen ovat opiskelujen päättyminen, asuinmukavuuden parantaminen, rahatilanteen paraneminen, tilantarpeen kasvu sekä talouden henkilömäärän kasvu. Voidaan siis päätellä, että opiskeluiden päättyessä halutaan panostaa mukavampaan asumiseen, saadaan työpaikka jolloin taloudellinen tilanne paranee ja mahdollisesti muutetaan parisuhteen myötä yhteen tai saadaan perheenisäystä. Opiskelijoilta on tullut 45 vastausta vaihtoehtoon, että rahatilanteen heikkeneminen on syy asunnon vaihtoon, joten työpaikkaa ei välttämättä ole tiedossa valmistumisen jälkeen.

Työelämässä olevien pääsyyt asunnon vaihtamiseen ovat tilantarpeen kasvu, asuinmukavuuden parantaminen, talouden henkilömäärän kasvu sekä rahatilanteen paraneminen. Työelämässä olevilta on tullut myös 2 vastausta, että rahatilanne heikkenee, eli mahdollisesti toinen perheen aikuisista jää perheenisäyksen tullessa kotiin tai työtilanne huononee. Työelämässä olevilta on tullut 5 vastausta, että talouden henkilömäärä pienenee tai tilantarve vähenee. Koska tarkastelussa on 18–30-vuotiaat nuoret aikuiset, ei voi olla vielä sellaista tilannetta, että jälkikasvu olisi muuttamassa pois kotoa, vaan todennäköisempää on, että esimerkiksi parisuhde on päättynyt eroon. (Kuvio 7.)

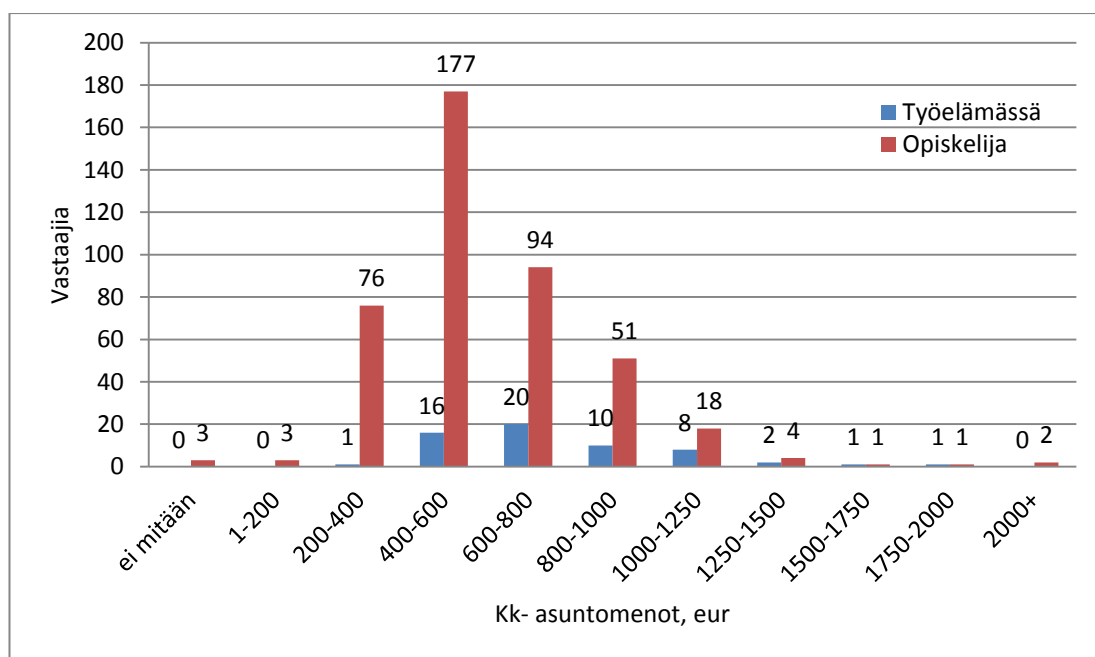


Kuvio 7. Syyt asunnon vaihtoon.

4.8 Asumisen kustannukset

Omassa rivitalokaksiossamme on edulliset asumiskustannukset. Yhtiövastike sisältää lämmityksen, autopaikan sekä veden. Halusin selvittää, mitä muut ovat valmiita maksamaan asumisestaan kuukaudessa ja vastaako summa sitä mitä olen itse valmis maksamaan. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 489 henkilöä eli 3 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 430 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Opiskelijoista suurin osa eli 177 vastaajaa on valmis maksamaan asumisestaan kuukaudessa 400–600 euroa. Työelämässä olevien kipuraja on hieman enemmän, 600–800 euroa kuukaudessa. Lähes kaikki vastaukset sekä opiskelijoilla, että työelämässä olevilla menevät alle 1.250 euron. Muutama vastaaja olisi valmis maksamaan tätä enemmän. Työelämässä olevien ajatukset kuluista on realistisia, ilmaiseksi ei voi asua missään, kun taas muutama opiskelija ei asumiskuluihin rahaa haluaisi laittaa ollenkaan tai alle 200 euroa. (Kuvio 8.)



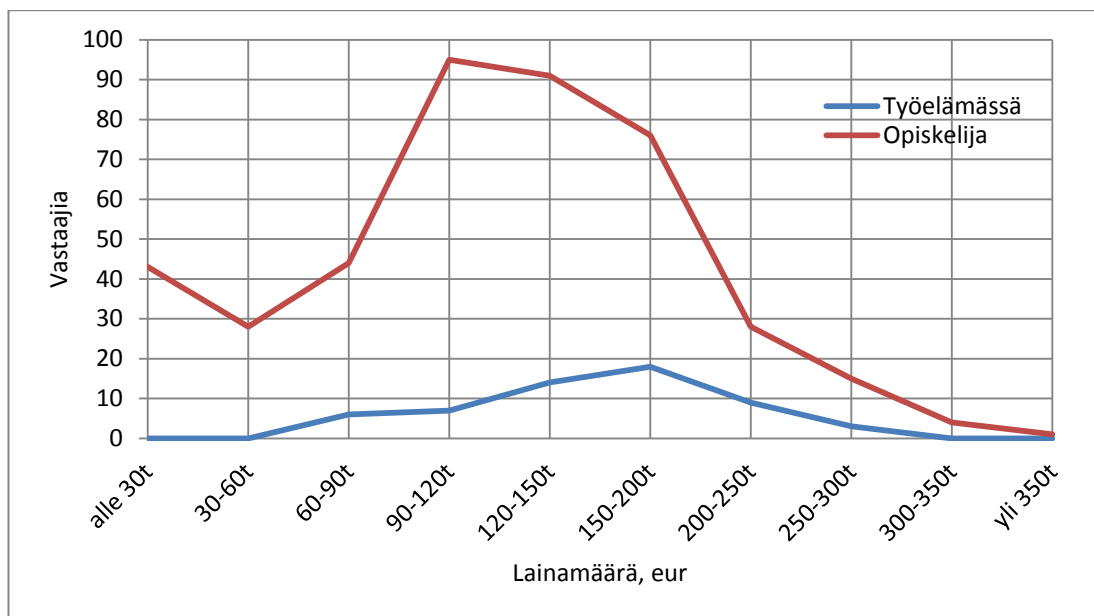
Kuvio 8. Kuinka paljon vastanneet ovat valmiita maksamaan asumisesta per kk.

4.9 Lainarahoituksen ottaminen

Lainarahoituksen ottaminen riippuu monesta eri tekijästä. Onko taloudessa yksi vai kaksi tienaavaa ihmistä, mikä on työpaikkojen tilanne tulevaisuudessa eli miten uskaltaa ottaa lainaa ja esimerkiksi millaiset säästöt pohjalla ovat. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 482 henkilöä eli 10 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 425 henkilöä ja työelämässä olevia 57 henkilöä.

Sekä opiskelijoiden, että työelämässä olevien lainamäärän suuruus oli samoissa luokissa. Eniten vastauksia sai lainamäärät 90.000–200.000 euron välillä. Suuria, yli

300.000 euron lainoja oli valmis ottamaan vain 5 henkilöä. Työelämässä olevat olivat kaikki valmiit ottamaan yli 60.000 euron lainan kun taas opiskelijoista 28 vastaajaa piti tätä maksimina. Lainamäärä suuruudeltaan 120.000–150.000 euroa oli yleisin vastaus kaikkien vastanneiden kesken. (Kuvio 9.)



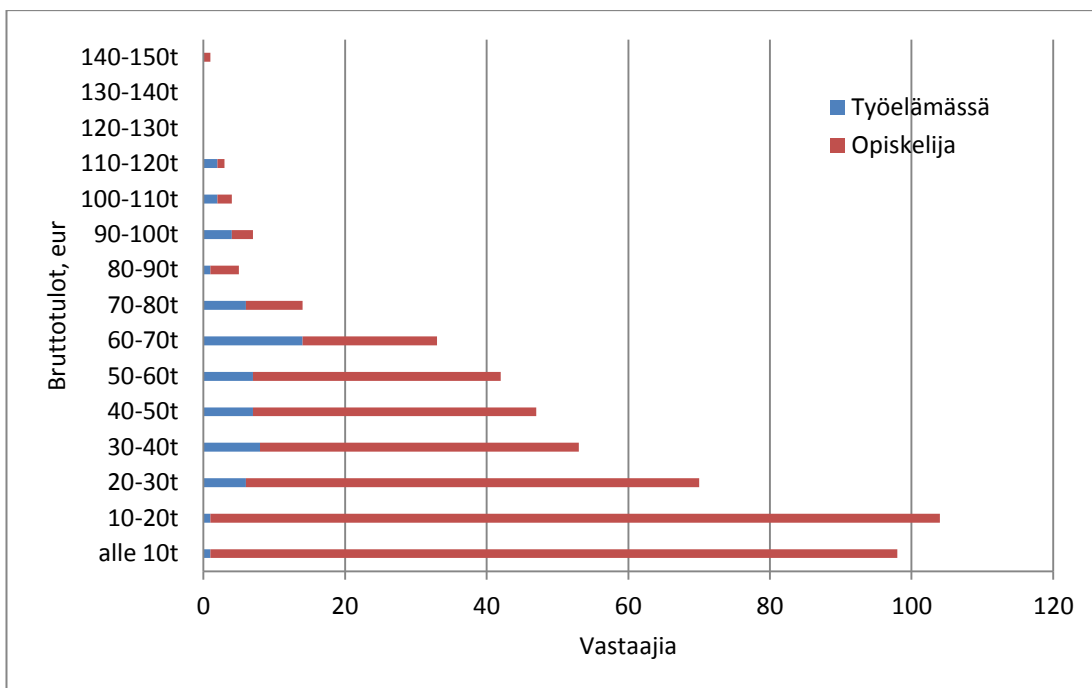
Kuvio 9. Kuinka paljon vastanneet ovat valmiita ottamaan lainaa.

4.10 Talouden bruttotulot

Omassa taloudessani meitä on kaksi työssäkäyvää henkilöä. Se mitä talouteen tulee vuodessa rahaa, on tärkeä tekijä siihen, miten ihmiset haluavat ja voivat asua.

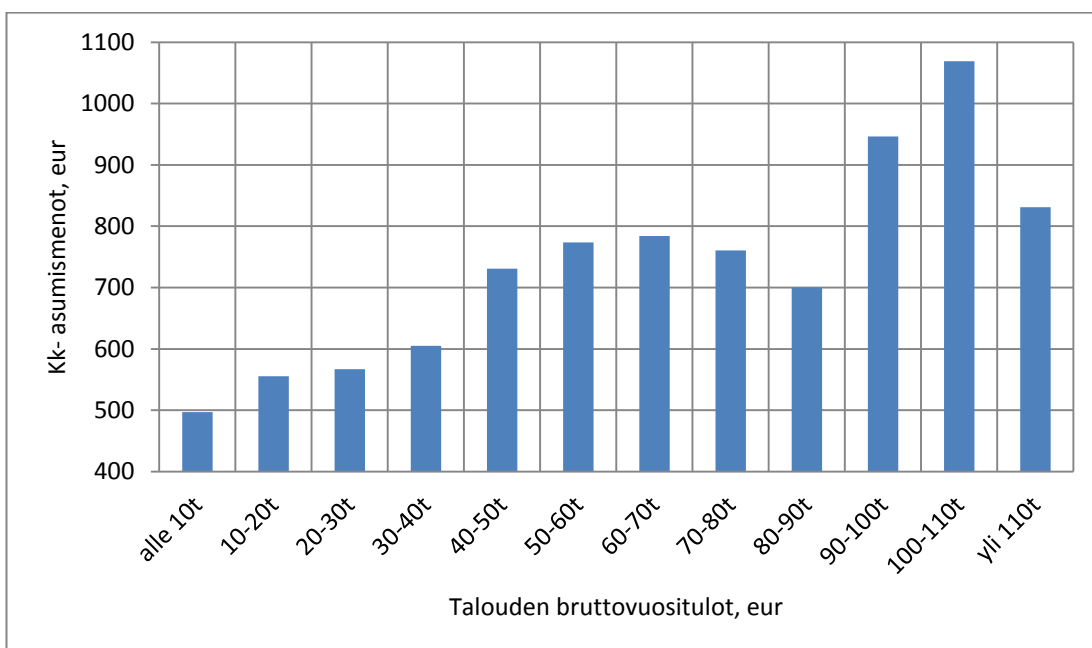
Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 481 henkilöä eli 11 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 422 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Opiskelijoiden ollessa vastanneiden pääryhmä, ovat talouden tulot myös sen mukaiset. Alle 10.000 euron bruttotulot oli 23 %:lla vastaajista ja alle 20.000 euron bruttotulot 24,4 %:lla vastaajista. Työelämässä olevien yleisin bruttotulomäärä vuodessa oli 60.000–70.000 euroa 23,7 %:n vastaajamäärällä. Ainoastaan yhdellä vastaajalla talouden bruttotulot ylittävät 120.000 euroa vuodessa. (Kuvio 10.)



Kuvio 10. Talouden bruttotulot lainaa otettaessa.

Se mitä vastaajat ovat valmiita maksamaan asumisestaan, on suhteessa siihen, mitkä bruttotulot taloudessa ovat. Vastaajat, jotka tienaa vähemmän haluavat myös maksaa asumisestaan vähemmän. Paremmen tienaa taas ovat valmiita päinvastoin maksamaan enemmän. (Kuvio 11.)



Kuvio 11. Lainanottamisen aikaisten bruttotulojen suhde asumiskustannuksiin.

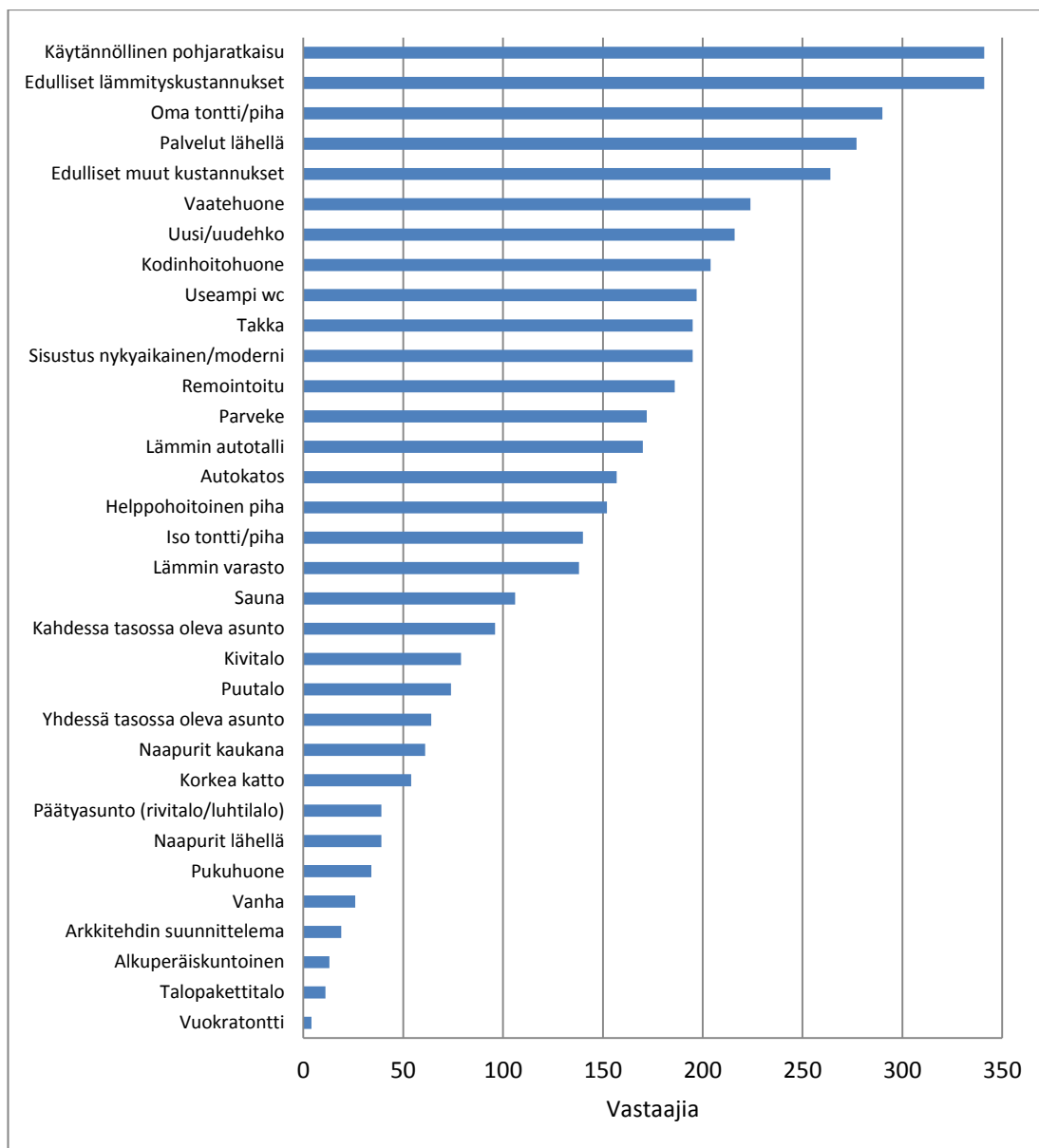
4.11 Asunnon vaatimukset

Kaikilla ihmisillä on asioita joita toivovat, että asunnossa olisi. Halusin selvittää, mitkä ovat ne asiat, joita ihmiset pitävät tärkeänä. Asunnon vaatimukseen vaikuttaa talouden koko, miten tärkeänä pitää asuinmukavuutta sekä taloudellinen tilanne. Tähän kysymykseen oli mahdollista antaa monta eri vastausta.

Käytännöllinen pohjaratkaisu on ollut vastaajista kaikkein tärkein asia asunnossa. Asumisen edullisuus, oma tontti sekä keskeinen sijainti eli palvelut lähellä ovat olleet suosituimpia vastauksia. Talon rakennusmateriaali eli onko talo kivi- tai puurakenteinen on saanut lähes saman kannatuksen. Vastaajat kuitenkin haluavat mieluummin asua uudessa tai valmiiksi remontoitussa asunnossa kuin vanhassa ja alkuperäiskuntoisessa asunnossa. Vastaajille tärkeää on myös se, että oma tontti olisi suurikokoinen sekä helppo hoitaa. Autonsa vastaajat haluaisivat yhtä mielellään laittaa joko katonkseen tai lämpimään autotalliin.

Asunnon sisäratkaisusta tärkeimpiä olivat vaatehuone, kodinhoituhuone, monta WC:tä, takka ja parveke. Sauna sai yllättävän vähän vastauksia. Oli mielenkiintoista nähdä, että miten pukuhuone on saanut vain vähän vastauksia, kun taas itselle pukuhuone on asunnossa tärkeä asia ja vaikuttaa asuinmukavuuteen. Pukuhuoneen puuttuminen ei kaada omaa ostopäätöstäni, mutta antaa ehdottomasti lisäpisteitä. (Kuvio 12.)

Vastaajat eivät olleet innokkaita remontoitsijoita eikä pitäneet vanhoista ratkaisuksista, joten alkuperäiskuntoinen asunto sai kolmanneksi vähiten vastauksia. Valmiit taloratkaisut eli niin sanotut talopakettitalot eivät myöskään olleet suosittuja. Kuten aikaisemmin todettiin, oma tontti oli vastaajille tärkeä. Vuokratontti ei saanut vastaajilta kannatusta lähes ollenkaan.



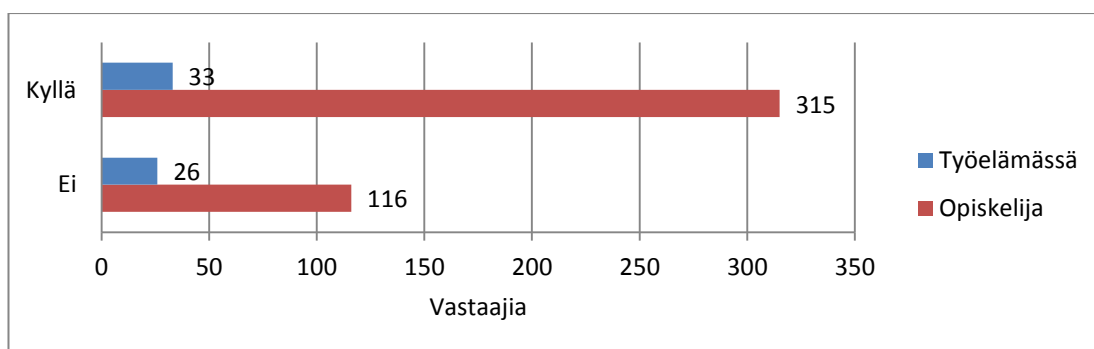
Kuvio 12. Vastaajien tärkeimmät vaatimukset asunnolle.

4.12 Kiinteistövälittäjän tarpeellisuus

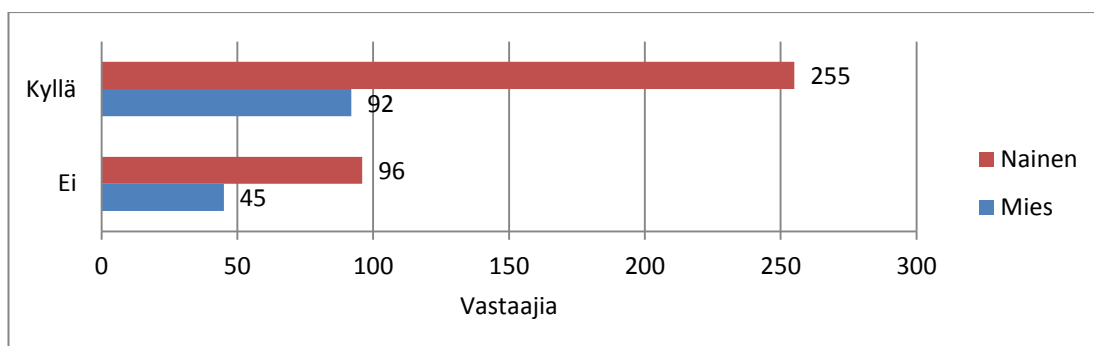
Asuntomarkkinoita seuratessa kuulee jatkuvasti keskustelua siitä tarvitaanko kiinteistövälittäjää välittämään asuntoa ja auttamaan kaupanteossa. Voisiko asunnon myynnin hoitaa itse ja säästää kustannuksissa? Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 490 henkilöä eli 2 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 431 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä. (Kuvio 13.) Kun verrattiin kiinteistövälittäjän tarpeellisuutta naisten ja miesten välillä oli vastaajia kaksi vähemmän, johtuen siitä, että

kaksi vastaajaa ei ollut määritellyt sukupuolta. (Kuvio 14.) Tämän kysymyksen opinnäytetyöhöni lisäsi myyntineuvottelija Sari Nurmi Huoneistokeskus Oy:stä.

Työelämässä olevien ajatukset kiinteistövälittäjän tarpeellisuudesta jakautuivat lähes tasan. Opiskelijoista enemmistö eli 73 % kannattaa kiinteistövälittäjän osallistumista asuntojen kauppaan ja 27 % oli sitä mieltä, että välittäjää ei tarvita. (Kuvio 13.) Naisten ja miesten välillä naiset haluavat miehiä enemmän kiinteistövälittäjän mukaan kaupantekoon. (Kuvio 14.)



Kuvio 13. Kiinteistövälittäjän tarpeellisuus.



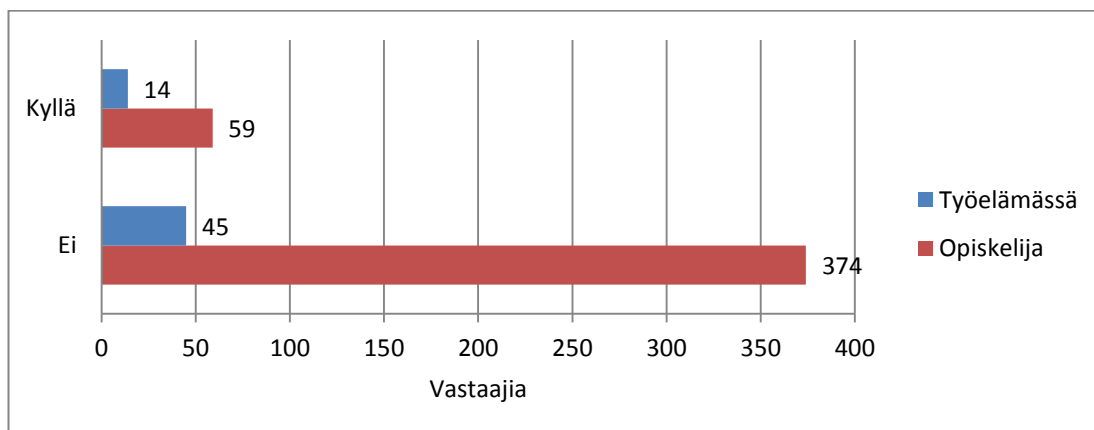
Kuvio 14. Kiinteistövälittäjän tarpeellisuus, ero naisten ja miesten välillä.

4.13 Asuntojen hintojen ja vuokrien halpeneminen

Asuntojen hinnat sekä vuokrat ovat korkeammalla kuin koskaan. Koska omakotitalo on itselläni ja miehelläni seuraava asunto, on se myös todennäköisesti mittavin taloudellinen hankintamme koskaan. Olemme miettineet pitäisikö odotella asuntojen hintojen laskemista vai tuleeeko sitä tapahtumaan ihan lähitulevaisuudessa lainkaan.

Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 492 henkilöä. Opiskelijoita vastaajista oli 433 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Sekä opiskelijat, että työelämässä olevat olivat sitä mieltä, että asuntojen hinnat eivät tule laskemaan. Kaikista vastaajista 85 % oli sitä mieltä, että hinnat pysyvät nykytilanteessa tai mahdollisesti ehkä jopa nousevat. (Kuvio 15.)

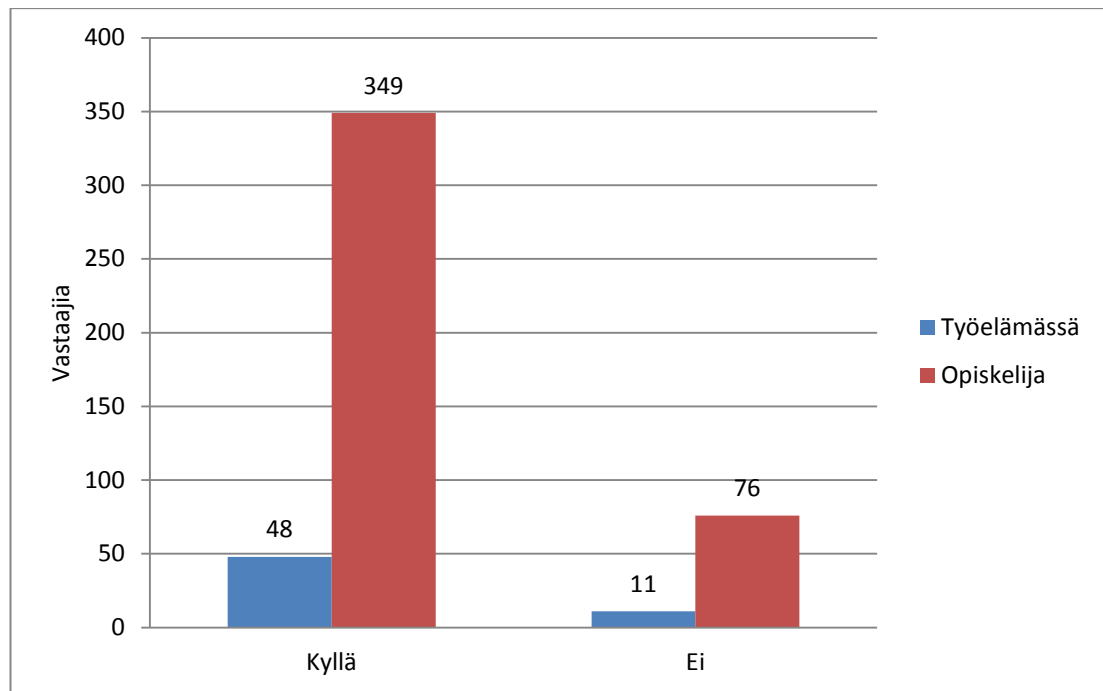


Kuvio 15. Uskovatko vastaajat asuntojen hintojen/vuokrien halpenevan.

4.14 Nykyinen asuntojen hintataso

Halusin selvittää miten muut kokevat asuntojen nykyisen hintatason eli ovatko muutkin sitä mieltä, että hinnat ovat korkeita. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 484 henkilöä eli 8 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 425 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Tässäkin sekä opiskelijat, että työelämässä olevat ovat sitä mieltä, että tällä hetkellä asunnot ovat liian kalliita. Kaikista vastanneista 82 % kokee asunnot liian hintaviksi. Voisi olettaa, että tämä vaikuttaisi asuntojen hintoihin laskevasti tulevaisuudessa, koska ihmisten ostokäyttäytyminen muuttuu ja ylihintaiset asunnot jäävät myymättä. (Kuvio 16.)

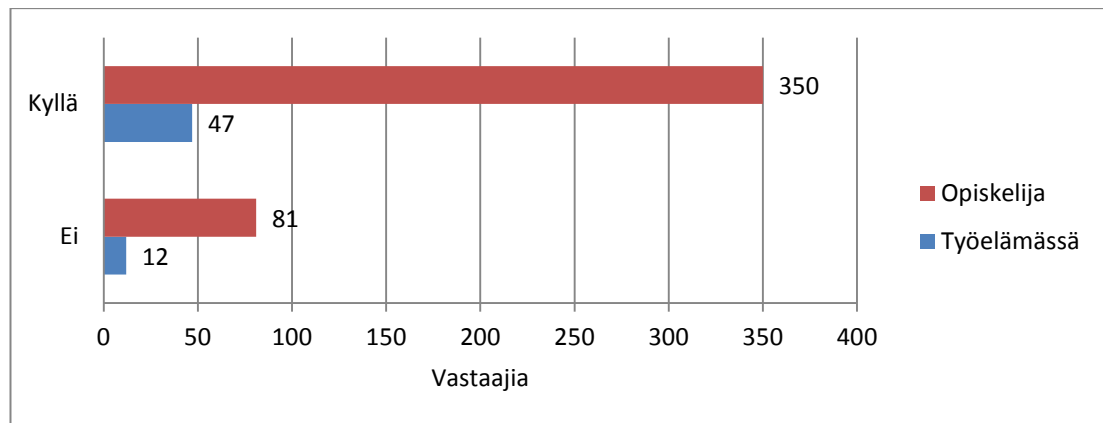


Kuvio 16. Onko nykyinen asuntojen hintataso liian kallis.

4.15 Kiinteistövälittäjän koulutus

Kun kiinteistövälittäjä osallistuu kaupantekoon, halusin selvittää, että onko sillä merkitystä onko välittäjällä tutkinto alalle vai ei. Jotta kiinteistövälittäjä voi käyttää nimeä kiinteistövälittäjä, hänellä pitää olla LKV-pätevyys eli hänen pitää olla suorittanut kiinteistönvälittäjäkokeen. Jos käytetään nimeä asunnonvälittäjä, vuokrahuoneiston välittäjä tai käytetään lyhennettä LVV, pitää henkilöllä olla joko kiinteistönvälittäjäkoe tai vuokrahuoneiston välittäjäkoe suoritettuna. Jos henkilöllä ei ole mitään koulutusta alalle, hän voi toimia esimerkiksi myyntineuvottelijana. (Kiinteistömaailman www-sivut 2012.) Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 490 henkilöä eli 2 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 431 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä. Tämän kysymyksen opinnäytetyöhöni lisäsi myyntineuvottelija Sari Nurmi Huoneistokeskus Oy:stä.

Kaikista vastaajista 81 % pitää koulutusta tärkeänä. Itse olen sitä mieltä, että kaikilta tällä alalla toimivilta pitäisi vaatia LKV-pätevyys. Nyt asuntoa aktiivisesti etsiessä olen huomannut, että hyvin harva välittäjä on oikeasti selvillä asioista ja osaa kertoa kohteesta ja muista käytännön asioista tarpeeksi hyvin. (Kuvio 17.)

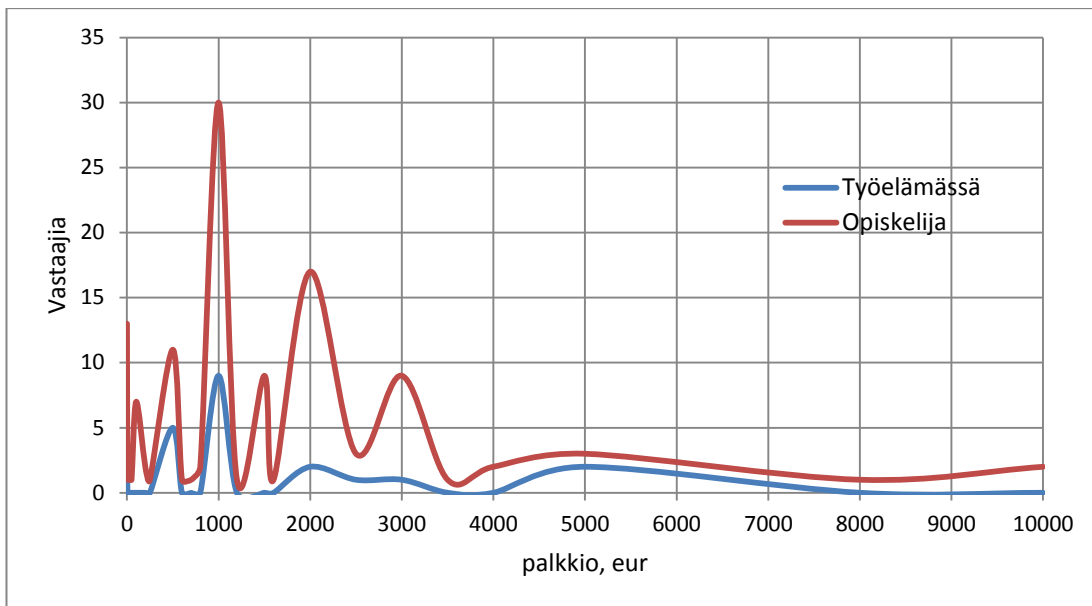


Kuvio 17. Onko kiinteistönvälittäjän koulutuksella merkitystä.

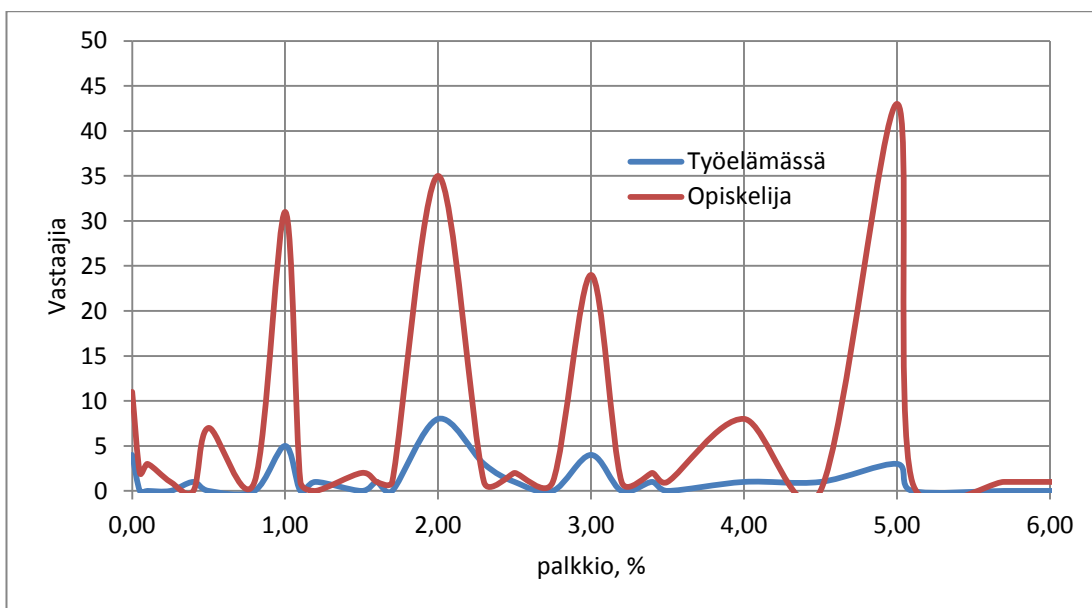
4.16 Kiinteistövälittäjän korvaus

Se mitä kiinteistövälittäjälle maksetaan asunnon välittämisestä, on suuri tekijä siihen, halutaanko välittäjän osallistuvan myyntiin lainkaan. Suurimmalla osalla kiinteistövälitysyrityksistä on palkkiona tietty % -osuus kauppahinnasta. Muutaman vuoden sisällä on tullut markkinoille muutama yritys, joka ottaa kiinteän välityspalkkion, huolimatta siitä, mikä hintainen kohde on välitettävänä. Tähän kysymykseen vastauksia tuli yhteensä 410. Opiskelijoista 28 ei osannut sanoa mitä olisi valmis maksamaan kiinteistövälittäjälle. Vastaajista 32 ei haluaisi maksaa minkäänlaista korvausta. Suositumpi muoto miten korvaus suoritetaan kiinteistövälittäjälle, on % -osuus kauppahinnasta. Vastanneista 62 % valitsi mieluummin % -osuuden kuin kiinteän korvaussumman.

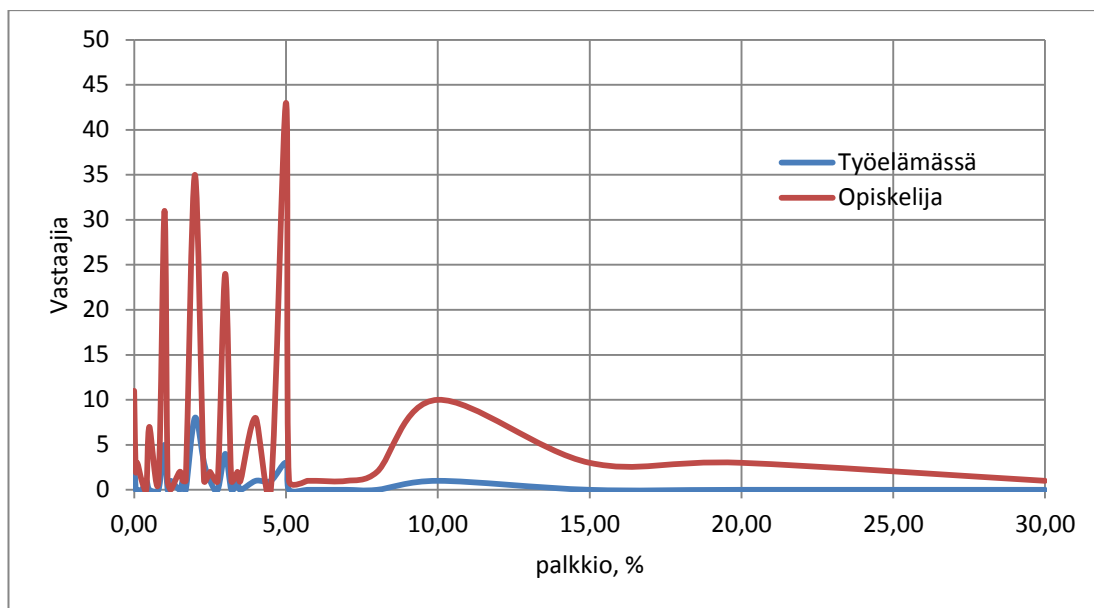
Suosituin korvaussumma kaikkien vastaajien kesken jos välittäjälle maksetaan kiinteä korvauspalkkio, on 1.000 euroa. Seuraavaksi eniten kannatusta saivat summat 2.000 euroa ja 500 euroa. (Kuvio 18.) Vastaajien kesken suosituin % -osuus kauppahinnasta korvauksena välittäjälle oli 5 % ja sen alle. Kuvio 19 on rajattu välille 0–6 %, jolle pääosa vastauksista tuli. (Kuvio 19.) Kuviossa 20 on kaikki vastaukset ilman rajoituksia. Myös suuremmat % -osuudet ovat saaneet hieman kannatusta pääasiassa opiskelijoilta. (Kuvio 20.)



Kuvio 18. Mitä olisit valmis maksamaan välittäjälle euroissa.



Kuvio 19. Mitä olisit valmis maksamaan välittäjälle % -osuutena kauppahinnasta.

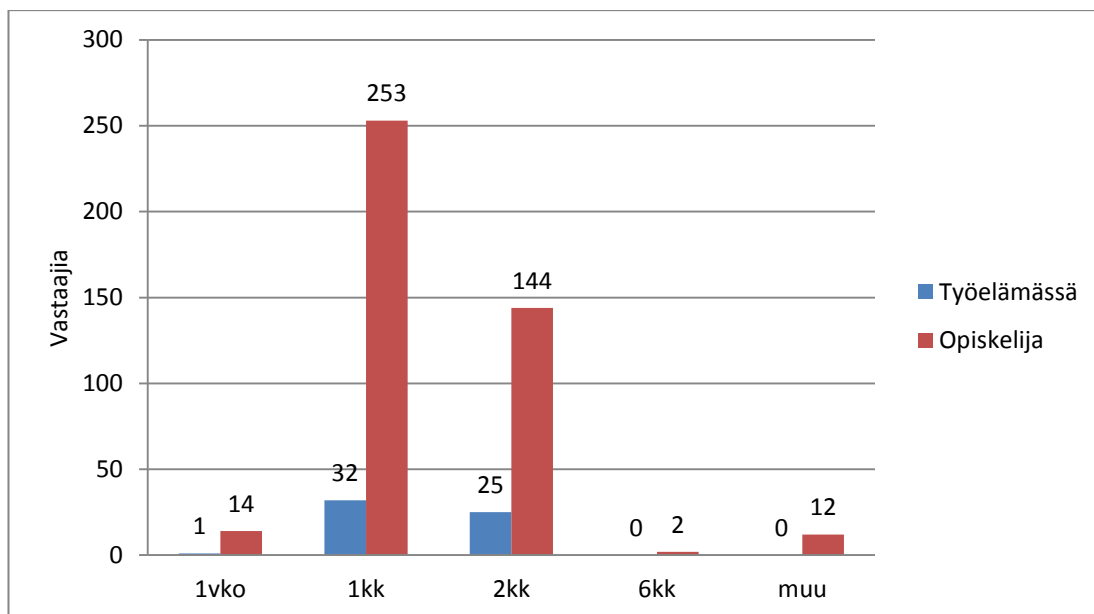


Kuvio 20. Mitä olisit valmis maksamaan välittäjälle % -osuutena kauppahinnasta.

4.17 Muuttoaikataulu kauppojen tekemisen jälkeen

Se miten nopeasti asunnosta muutetaan pois kauppojen tekemisen jälkeen, riippuu paljon osapuolten sen hetkisestä elämäntilanteesta. Kaupan kohteena ollut asunto saattaa olla esimerkiksi jo valmiiksi tyhjänä, jolloin muuton voi tehdä nopeallakin aikataululla. Toinen ääripää voi olla esimerkiksi, että myyjillä eli kaupan kohteessa sillä hetkellä asuvilla ihmisillä ei ole uutta asuntoa tiedossa ja he haluavat mahdollisimman pitkän muuttoajan. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 483 henkilöä eli 9 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 425 henkilöä ja työelämässä olevia 58 henkilöä. Tämän kysymyksen opinnäytetyöhöni lisäsi myyntineuvottelija Sari Nurmi Huoneistokeskus Oy:stä.

Sopiva muuttoaikataulu sekä opiskelijoiden, että työelämässä olevien mielestä, joka sai 59 % kaikista vastauksista, oli 1 kuukausi. Kaikista vastaajista 35 % oli 2 kuukauden muuttoaikataulun kannalla. Hyvin lyhyt muuttoaikataulu, eli vain viikko kaupanteon jälkeen ei saanut kaikista vastauksista kuin 3,1 %. Myöskään kovin pitkät muuttoajat eivät olleet vastaajien mieleen. (Kuvio 21.)



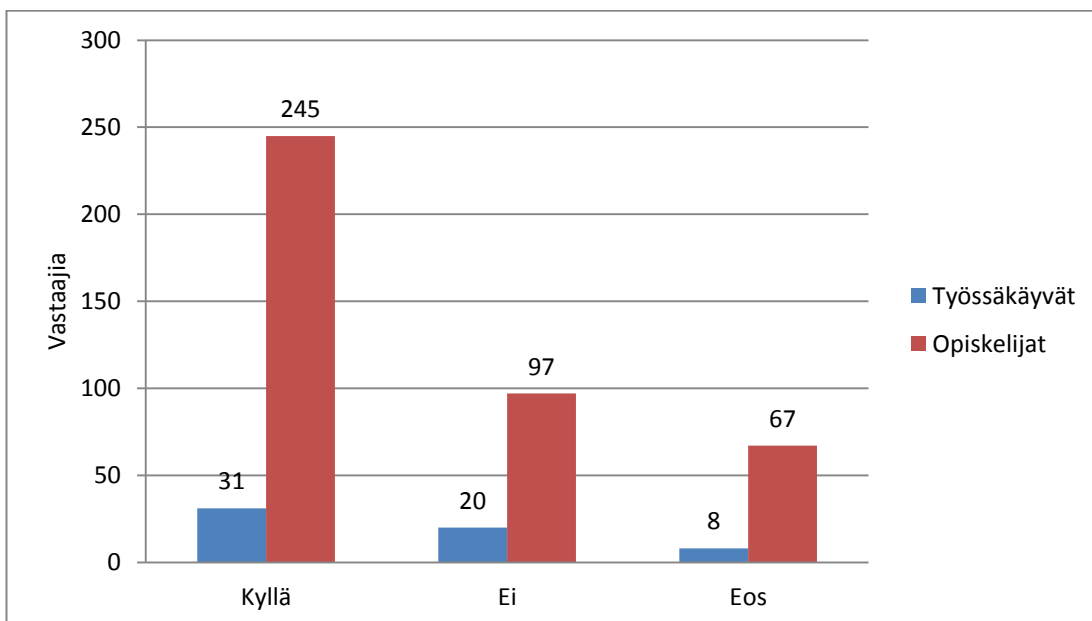
Kuvio 21. Sopiva muuttoaikataulu kauppojen tekemisen jälkeen.

4.18 Asuntokaupan myyntivoiton verotuksen poistaminen

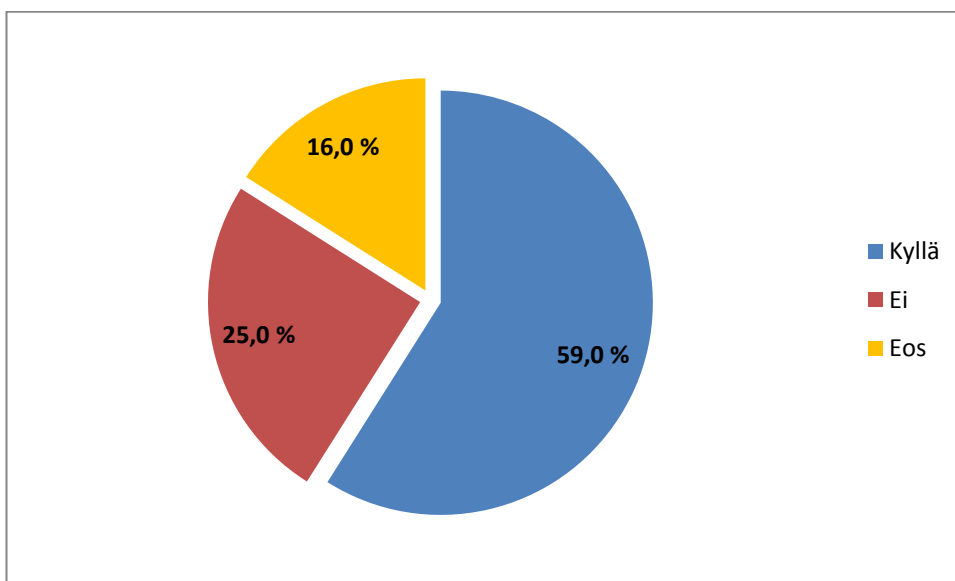
Myyntivoitto tarkoittaa luovutusvoittoa, joka syntyy jos kiinteistö, kuten asunto-osakkeet ja pörssiosakkeet tai irtain omaisuus myydään tai vaihdetaan suuremmalla hinnalla kuin mitä on aikaisemmin siitä maksettu. Myyntivoitosta maksetaan veroa 30 % ja 32 % jos voitto ylittää 50.000 euroa. (Veronmaksajain Keskusliitto ry:n www-sivut 2013.) Myyntivoitosta ei tarvitse maksaa veroa, jos verovelvollinen myy huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai rakennuksen jotka hän on omistanut vähintään kahden vuoden ajan. Hänen tulee olla myös käyttänyt huoneistoa taikka rakennusta vähintään kahden vuoden ajan joko omana tai perheensä vakituksena asuntona. Omistusaika lasketaan sitovan hankintasopimuksen tekemisestä sitovan luovutussopimuksen tekemiseen. (Verohallinnon www-sivut 2013.)

Itselläni hallitsevana on ollut se ajatus, että nykyinen rivitaloasunto laitetaan myyntiin vasta kun kahden vuoden määräaika on täyttynyt, jotta myyntivoittoveroa ei tarvitse maksaa, mikäli asuntomme myynnistä saa voittoa. Kahden vuoden määräaika täyttyi viime jouluna ja nyt asuntomme on mahdollista myydä verovapaana. Halusin selvittää onko myyntivoittovero vastaajien mielestä vero, joka pitäisi poistaa kokonaan. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 468 henkilöä eli 24 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 409 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Opiskelijoista enemmistö eli 245 vastaajaa oli sitä mieltä, että myyntivoiton verotus tulisi poistaa kahden ensimmäisen vuoden ajalta. Myös työelämässä olevista enemmistöä 31 vastaajaa oli samaa mieltä. (Kuvio 22.) Kaikista vastaajista 25 % oli sen kannalla, että myyntivoittoveroa ei tule poistaa sekä kaikista vastaajista 16 % ei osannut sanoa mielipidettään. (Kuvio 23.)



Kuvio 22. Pitäisikö myyntivoittoverotus poistaa kokonaan asunnoista.

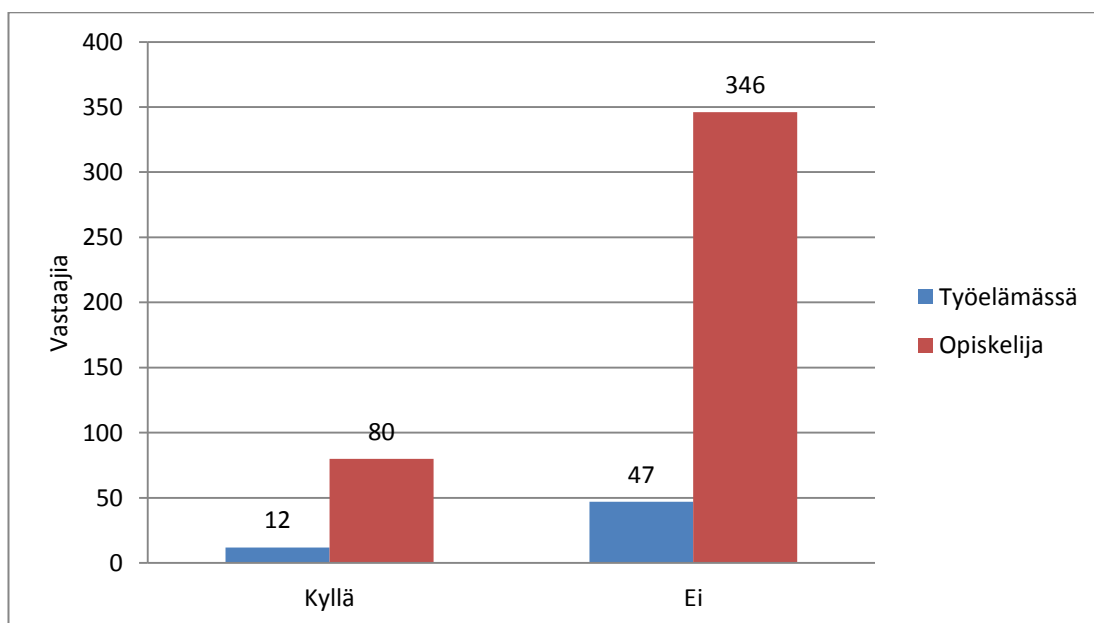


Kuvio 23. Pitäisikö myyntivoittoverotus poistaa kokonaan asunnoista.

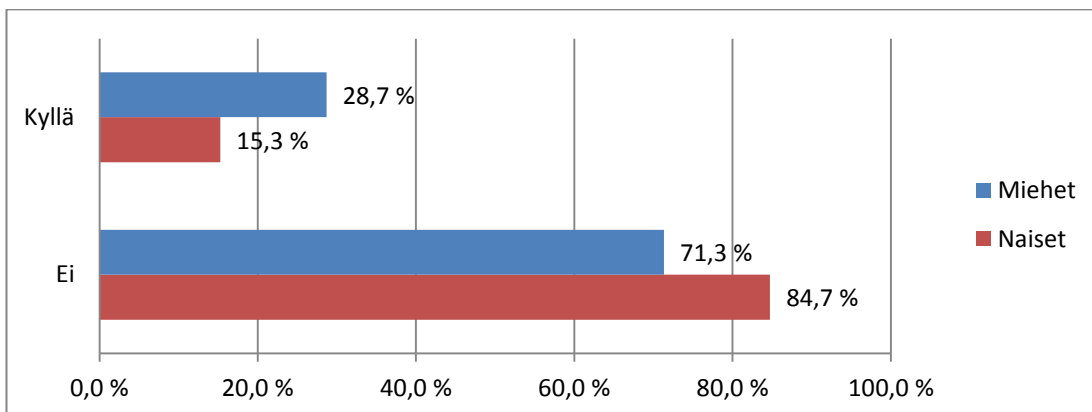
4.19 Kahden asunnon loukku

Unelma-asunto tulee myyntiin. Nykyinen asunto on myymättä. Tämänkaltainen tilanne voi tulla lähes jokaiselle asunnonhankkijalle joskus kohdalle. Monellakaan ei ole mahdollisuutta ostaa seuraavaa asuntoa ja jäädä odottelemaan, että vanha asunto menee kaupaksi. Tällaista tilannetta kutsutaan ns. kahden asunnon loukuksi. Tarjous uudesta asunnosta on mahdollista jättää myyjälle ehdollisena, mikä tarkoittaa, että ostaja on valmis tekemään tarjouksen uudesta asunnosta, mikäli ostaja saa vanhan asunnon myytyä. Myyjä jatkaa siinä tapauksessa asunnon myyntiä normaalisti ja tarjous on voimassa vasta kun ostajan vanha asunto on myyty. Viimeisellä kysymyksellä kartoitin, onko tällaisia riskillä ostavia ihmisiä vastaajien joukossa, jotka uskaltavat ostaa uuden asunnon ja myydä vanhaa tämän jälkeen. Halusin myös verrata tätä kysymystä miesten ja naisten kesken. Tähän kysymykseen vastasi yhteensä 485 henkilöä eli 7 henkilöä jätti vastaamatta. Opiskelijoita vastaajista oli 426 henkilöä ja työelämässä olevia 59 henkilöä.

Kaikkia vastauksia katsoessa käy ilmi, että uutta asuntoa ei olla valmis hankkimaan ennen kuin vanha on myyty. Kaikista vastaajista 81 % haluaa myydä vanhan asuntonsa ennen uuden ostamista. (Kuvio 24.) Sukupuolta verratessa miehet ovat naisia rohkeampia jäämään kahden asunnon loukkuun. (Kuvio 25.)

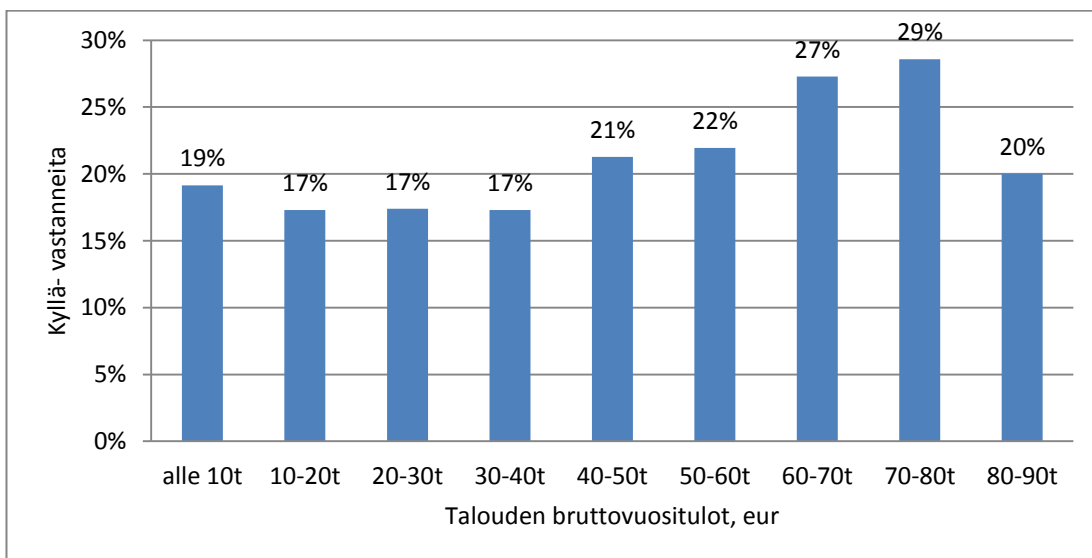


Kuvio 24. Valmis hankkimaan uuden asunnon ennen vanhan myyntiä.



Kuvio 25. Valmis hankkimaan uuden asunnon ennen vanhan myyntiä.

Kun tarkastellaan kyllä -vastauksen antaneita ja verrataan talouden bruttovuosituloja käy ilmi, että mikään tuloluokka ei erityisesti ole muita valmiimpi ostamaan uutta asuntoa ennen kuin vanha asunto on myyty. Voisi olettaa, että mitä paremmat tulot vastaajan taloudessa on, sitä turvallisemmin mielin he voisivat ottaa riskin, mutta erot ovat vastaajien kesken hyvin pieniä. (Kuvio 26.)



Kuvio 26. Vuositulojen suhde valmiuteen hankkia uusi asunto ennen vanhan myyntiä.

5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyöni tarkoitus oli tarkastella miten oman ikäluokkani ihmiset asuvat tällä hetkellä ja mikä olisi toivetilanne tulevaisuudessa ja mitä he ovat valmiita taloudellisesti panostamaan asumiseensa. Opinnäytetyöhöni kuului sähköpostitse toteutettu kvantitatiivinen tutkimus, jolla aineistoa kerättiin tarkempaa tarkastelua varten. Teoriaosuudessa on keskitytty Suomen asuntomarkkinatilanteeseen yleisesti.

Vuoden 2013 asuntomarkkinoilla on ollut vilkasta vaikka nykypäivänä asuntomarkkinat ovat hyvin epävakaat ja lainansaanti on vaikeutunut. Korkotasot ovat jo monet vuotta matalalla ja suosivat asuntovelallisia, mutta pankkien kanta lainojen myöntämiseen on kiristynyt ja näin ollen nuoret, työuransa alussa, ilman mahdollisia säästöjä olevat aikuiset ovat hankalassa välikädessä. Työllisyystilanne on myös hyvin vaihteleva eri paikkakunnilla. Miten saada ostettua oma asunto mahdollisimman nuorena jos lainaa ei myönnetä?

Halusin opinnäytetyölläni saada vastauksia omaa mieltäni askarruttaviin asioihin. Tällä hetkellä asumme pienessä, 56 m²:n vuonna 2002 rakennetussa omassa rivitaloasunnossa. Asuminen tuntuu nyt helpolta ja turvalliselta. Askarruttavat asiat koskevatkin tulevaisuutta. Seuraava asuntomme on etsinnän alla ja haun kohteena on 150–200 m²:n uudehko omakotitalo Turun seudulta. Hintataso on kuitenkin nyt todella korkealla ja erityisesti suurien kaupunkien läheisyydessä hinnat ovat vielä korkeammalla kuin hieman kauempana. Olemme tarkkaan miettineet mitkä ovat ne ominaisuudet mitä tulevassa talossa on oltava eli mitkä asiat ovat tärkeitä, jotta asunto olisi hyvä, toimiva ja silmääkin miellyttävä monta vuotta. Taloudellinen puoli on kuitenkin se asia, joka vaikuttaa eniten. Nyt olemme työssäkäyvä pariskunta, mutta tulevaisuudessa on tarkoitus hankkia lapsia ja näin ollen toisen on jätävä ainakin hetkeksi pois työelämästä, joka tarkoittaa suoraan tulojen pudotusta. Millainen on siis talon oltava jotta meillä on siihen varaa erilaisissa elämäntilanteissa?

Tutkimustulosten mukaan vastaajilla on hyvin samanlaisia prioriteetteja ja ajatuksia kuin meilläkin. Vastaajat halusin rajata 18–30-vuotiaisiin nuoriin aikuisiin ja koska kohderyhmä oli Satakunnan ammattikorkeakoulu, tein rajauksen vielä opiskelijoiden

ja työelämässä olevien välille. Opiskelijat olivat kuitenkin vastaajien pääryhmä, joten vuokra-asuminen kaksiossa kerrostalossa oli yleisintä. Omakotitaloasuminen oli kaikilla vastaajilla se tulevaisuuden toivetilanne. Myös rivitalot ja kerrostalot olivat haluttuja asumismuotoja kun taas paritalot ja luhtitalot eivät ole mieluisia vaihtoehtoja. Ideaali asunnon koko vaihteli 50–150 m²:n välillä, mutta vähemmistö vastaajista haluisi asua yhtä suuressa asunnossa kuin itse haluaisin.

Asuntoa vaihdetaan monesta eri syystä ja siltä halutaan eri asioita. Yleinen syy asunnon vaihtoon tässä iässä on opiskelujen päättyminen ja perheen kasvaminen perheestä lapsiperheeksi, joten tilantarve kasvaa. Kun opiskelut saatetaan päätökseen hankintaan työpaikka, jonka seurauksena taloudellinen tilanne paranee ja voidaan panostaa myös asuinmukavuuteen. Tutkimuksen mukaan juurikin nämä seikat olivat asunnonvaihtamisen pääsyyt. Asunnolta halutaan käytännöllisyyttä, edullisia kustannuksia, omaa rauhaa, tilaa ja nykyaikaisuutta.

Taloudellinen puoli oli suurin kiinnostuksen aiheeni koko tutkimuksessa. Enemmistön mielestä sopiva raha asumiseen laitettavaksi oli 400-1.000 euron välillä. Se on jonkin verran vähemmän mitä ajattelin. Ihmiset osaavat kuitenkin mielestäni suhteuttaa tulonsa ja menonsa, joten varmasti he ovat miettineet sen summan joka on sopiva laittaa asumiskuluihin, jotta rahaa jää vielä muuhunkin. Tietysti on myös olemassa se joukko ihmisiä jotka elävät yli varojensa. Lainamäärät olivat myös mielestäni hyvin kohtuullisia ja sellaisia mitä ihmiset pystyvät tuloillaan hoitamaan.

Ihmisillä jakautuu mielipiteet siitä, pitävätkö he kiinteistövälittäjän osallistumista asuntokauppoihin hyvänä vai huonona asiana. Omakohtainen kokemus on, että jos mahdollista niin asunto kannattaa myydä itse tai ainakin alkuun yrittää myyntiä ja turvautua välittäjään vasta jos kauppoja ei tahdo syntyä. Oli mielenkiintoista saada tässä ammatissa toimivalta henkilöltä kysymyksiä tutkimukseen. Kiinteistövälittäjä koettiin tarpeellisena kaupanteossa ja kiinteistövälittäjän koulutus alalle oli tärkeää. Jos välittäjälle maksetaan palkkiota kiinteällä rahasummalla, oli yleisin vastaus 1.000 euroa, joka vastaa myös omaa ajatustani palkkion määrästä, eli olen myös kiinteän summan kannalla, sillä % -osuutena summa voi nousta hyvinkin korkealle riippuen kauppahinnasta. Haluan tässä kohdassa kiittää myyntineuvottelija Sari Nurmea osallistumisesta opinnäytetyöni toteutukseen.

Voisi olettaa, että tulevaisuudessa asuntojen korkeat hinnat ja vuokrat kääntyisivät laskuun, sillä nyt ne ovat aivan liian korkealla. Tutkimuksen perusteella tämän ei kuitenkaan uskota tapahtuvan. Uskoakseni suurin vaikuttava tekijä asuntojen hintojen jatkuvaan nousuun on ollut pankkien löysä suhtautuminen lainojen suuruuksiin ja laina-aikoihin. Toisaalta syyllisiä tilanteeseen ovat myös kuluttajat itse, koska ovat valmiita maksamaan taloista korkeita hintoja. Monella ei ole kuitenkaan uskallusta tai varaa palkkatasonsa takia unelma-asuntoonsa joten on pakko tyytyä vähempään. Erityisesti lapsiperheet ovat hankalassa tilanteessa varsinkin jos halutaan juuri se uudehko omakotitalo. Lapsiperheen kulut ovat myös omaa luokkaansa. Olisi toivottavaa, että käänne parempaan suuntaan asuntomarkkinoilla tapahtuisi lähitulevaisuudessa. Tilannetta viime vuodet tiivistä seuranneena, en usko että sitä on hetkeen odotettavissa.

LÄHTEET

- Ahlqvist, K., Raijas, A. 2004. Erilaisia kulutusuria Suomessa. Helsinki: Tilastokeskus.
- Ahlqvist, K., Raijas, A. 2004. Ihanne ja todellisuus. Helsinki: Tilastokeskus.
- Asuntolaina.co:n www-sivut. Viitattu 27.3.2013. <http://www.asuntolaina.co>
- Asuntolaina.org:in www-sivut. Viitattu 28.3.2013. <http://www.asuntolaina.org>
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja Kirjoita. Helsinki: Tammi.
- Huoneistokeskuksen www-sivut. Viitattu 28.3.2013. <http://www.huoneistokeskus.fi>
- Karvanen, M. 2010. Nuorten ostokäyttäytyminen asuntomarkkinoilla. AMK-opinnäytetyö. Satakunnan ammattikorkeakoulu. Viitattu 28.3.2013. https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/13799/karvanen_maiju.pdf?sequence=1
- Kiinteistömaailman www-sivut. Viitattu 22.3.2013. <http://www.kiinteistomaailma.fi>
- Kotler, P. & Keller, K.L. 2006. Marketing Management. 12. painos. New Jersey: Pearson Education Ltd.
- Kupari, T. 2011. Oma kotia etsimässä – Nuorten asuminen 2010. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Manninen, L. 2013. Asuntomarkkinoiden loppukiri tulee jo nyt. Taloussanomat, 1-2. Viitattu 27.3.2013. <http://www.taloussanomat.fi>
- Omakotitalo joka toisen toiveissa. 2012. Kansanuutiset, 1-3.
- Salkunrakentajan www-sivut. Viitattu 27.3.2013. <http://www.salkunrakentaja.com>
- Satakunnan ammattikorkeakoulun www-sivut. Viitattu 29.1.2013. <http://www.samk.fi>
- Sorjonen, P. 2012. Asuntojen kysyntä murroksessa. Viitattu 27.3.2013. <http://www.nordea.fi>
- Ritaranta, T. (toim.). 2007. Asumistaso – Muuttuvat asunto- ja kiinteistömarkkinat 2006–2007. Helsinki: Suomen asuntoliitto
- Taloussanomien www-sivut. Viitattu 27.3.2013. <http://www.taloussanomat.fi>
- Tilastokeskuksen www-sivut. Viitattu 27.3.2013. <http://www.tilastokeskus.fi>
- Verkkouutisten www-sivut. Viitattu 27.3.2013. <http://www.verkkouutiset.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 26.3.2013. <http://www.vero.fi>

Veronmaksajain Keskusliitto ry:n www-sivut. Viitattu 26.3.2013.
<http://www.veronmaksajat.fi>

Sähköpostin saateteksti

Hei,

olen neljännen vuoden liiketalouden opiskelija SAMK:issa ja teen opinnäytetyötäni tämän hetken asuntomarkkinoista.

Osana opinnäytetyötäni on kysely, jonka tarkoituksena on selvittää, millaisia ajatuksia vastaajilla on asuntomarkkinoista, miten vastaajat tällä hetkellä asuvat ja mikäli olisi toivetilanne tulevaisuudessa sekä millaiset asiat vaikuttavat asunnon vaihtoon.

Kyselyyn vastaaminen vie korkeintaan 5–10 minuuttia. Vastaamalla kysymyksiin autat minua opinnäytetyöni valmistumisessa.

Toivon vastaustanne 15.11.2012 mennessä.

Kysely on ehdottoman luottamuksellinen eivätkä yksittäisen vastaajan vastaukset tule missään vaiheessa esille. Tulokset ilmoitetaan tilastollisin keinoin.

Linkki kyselyyn:

<http://hui01.bh.spt.fi/samk/asunto.nsf>

Merika Jantunen

tradenomiopiskelija - Liiketalous Huittinen

PS. Mikäli linkki ei aukene selaimen, kopioi yo osoite selaimen osoiteriville tai maalaa osoite ja paina hiiren oikealla korvalla ja siirry osoitteeseen (joissakin selaimissa linkkien aukeaminen on estetty tietoturvasyistä).

Kyselylomakkeen saatekirje

Arvoisa vastaaja

Tämän kyselyn tarkoituksena on selvittää, millaisia ajatuksia Satakunnan ammatti-
korkeakoulun opiskelijoilla ja henkilökunnalla on asuntomarkkinoista, miten tällä
hetkellä vastaajat asuvat ja mikä olisi toivetilanne tulevaisuudessa ja millaiset asiat
vaikuttavat asunnon vaihtoon.

Kyselyyn vastaaminen vie korkeintaan 5–10 minuuttia. Vastaamalla kysymyksiin
autat minua opinnäytetyöni valmistumisessa. Kaikki vastaukset käsitellään luotta-
muksellisesti, eikä niitä voida yhdistää vastauksiin.

Toivomme vastaustanne 15.11.2012 mennessä.

Kysely on ehdottoman luottamuksellinen eivätkä yksittäisen vastaajan vastaukset
tule missään vaiheessa esille. Tulokset ilmoitetaan tilastollisin keinoin.

Merika Jantunen

tradenomiopiskelija - Liiketalous Huittinen

KyselylomakeTaustamuuttajat:

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Vastaajan sukupuoli | nainen
mies |
| 2. Vastaajan ikä | 18–30 vuotta
31–40 vuotta
41–50 vuotta
51–60 vuotta
yli 60 vuotta |
| 3. Asuinpaikka | |
| 4. Elämäntilanne | työelämässä
työtön
opiskelija
eläkkeellä
muu, mikä? |

Kysymykset:

- | | |
|--|--|
| 1. Minkälainen on nykyinen asumismuotonne? | vuokra-asunto
omistusasunto
asumisoikeusasunto
osaomistusasunto
vanhempien omistamassa asunnossa
vanhempien luona
muu, mikä? |
| 2. Millaisessa asunnossa asutte? | rivitalo
omakotitalo |

kerrostalo
luhtitalo
paritalo
asuntola
muu, mikä?

3. Asuntonne tämänhetkinen koko (m²)?

4. Asuntonne huonemäärä? yksiö
 kaksio
 kolmio
 neliö
 5 huonetta tai enemmän
 muu, mikä?

5. Millaisessa asunnossa haluaisitte asua?

rivitalo
omakotitalo
kerrostalo
luhtitalo
paritalo
asuntola
muu, mikä?

6. Minkä kokoinen haluaisitte asuntonne olevan (m²)?

alle 30 m²
30–50 m²
50–70 m²
70–90 m²
90–110 m²
110–130 m²
130–150 m²
150–180 m²
180–210 m²

enemmän kuin 210 m²

7. Jos suunnittelette muuttoa uuteen asuntoon, mikä olisi pääasiallinen syy siihen?

(monta vastausta)

rahatilanteen heikkeneminen

rahatilanteen paraneminen

talouden henkilömäärän kasvu

talouden henkilömäärän pientyminen

tilantarpeen kasvu

tilantarpeen pientyminen

paikkakunnan vaihto

asuinmukavuuden parantaminen

opiskelujen päättyminen

sukupolvenvaihdos

muu, mikä?

8. Kuinka paljon olet valmis laittamaan rahaa asumiseen kuukaudessa?

(sis. lainan lyhennys, vastike, vuokra)

ei mitään

1–200 €

200–400 €

400–600 €

600–800 €

800–1.000 €

1.000–1.250 €

1.250–1.500 €

1.500–1.750 €

1.750–2.000 €

2.000 € ja enemmän

9. Minkä suuruisen asuntolainan olet valmis ottamaan (koko talous yhteensä)?

alle 30.000 €

30.000–60.000 €

60.000–90.000 €

90.000–120.000 €

120.000–150.000 €
150.000–200.000 €
200.000–250.000 €
250.000–300.000 €
300.000–350.000 €
enemmän kuin 350.000 €

10. Kuinka suuret ovat taloutenne bruttotulot vuodessa?

(Silloin kun lainaa otettaisiin)

alle 10.000 €
10.000–20.000 €
20.000–30.000 €
30.000–40.000 €
40.000–50.000 €
50.000–60.000 €
60.000–70.000 €
70.000–80.000 €
80.000–90.000 €
90.000–100.000 €
100.000–110.000 €
110.000–120.000 €
120.000–130.000 €
130.000–140.000 €
140.000–150.000 €
150.000–160.000 €
160.000–170.000 €
170.000–180.000 €
180.000–190.000 €
190.000–200.000 €
enemmän kuin 200.000 €

11. Tärkeitä asioita, joita mielestäni asunnossa pitää ehdottomasti olla?

(monia vastausta)

oma tontti / piha
vuokratontti
iso tontti / piha

parveke
helppohoitoinen piha
alkuperäiskuntoinen
remontoitu
sisustus nykyaikainen / moderni
uusi / uudehko
vanha
useampi wc
pukuhuone
vaatehuone
lämmin varasto
lämmin autotalli
autokatos
korkea katto
palvelut lähellä
naapurit lähellä
naapurit kaukana
1 tasossa oleva asunto
2 tasossa oleva asunto
talopakettitalo
arkkitehdin suunnittelema
kivitalo
puutalo
päätyasunto (rivitalo/luhtitalo)
takka
edulliset lämmityskustannukset
edulliset muut asumiskustannukset
käytännöllinen pohjaratkaisu
kodinhoituhuone
sauna

12. Pidätkö kiinteistövälittäjää tarpeellisena?

kyllä

ei

13. Uskotteko asuntojen hintojen/vuokrien halpenemiseen?

kyllä

ei

14. Ovatko asunnot mielestänne liian kalliita?

kyllä

ei

15. Onko kiinteistövälittäjän koulutuksella mielestänne merkitystä?

kyllä

ei

16. Mitä olisitte valmis maksamaan välittäjälle?

kiinteä summa €, mitä?

% -osuus kauppahinnasta, mikä?

17. Mikä on sopiva aikataulu muuttamiselle kun kaupat on tehty?

1 vko

1 kk

2 kk

6 kk

muu aika, mikä?

18. Pitäisikö mielestänne asuntokaupan myyntivoiton verottaminen poistaa kokonaan ensimmäisen kahden vuoden ajalta?

Linkki verohallinnon sivuille:

[Ohje - verohallinto](#)

kyllä

ei

en osaa sanoa

19. Olisitteko valmis ostamaan uuden asunnon vaikka vanha asunto olisi myymättä?

kyllä

ei