



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Maiju Hankala

ENSIASUNNOSTA SIJOITUSKOHDE

Liiketalous
2022

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Maiju Hankala
Opinnäytetyön nimi	Ensiasunnosta sijoituskohde
Vuosi	2022
Kieli	suomi
Sivumäärä	43+ 1 liite
Ohjaaja	Harri Lehtimäki

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on tutkia, ajattelevatko ensiasunnon ostajat ensiasuntoa sijoituksena. Tutkimuksessa keskityttiin tutkimuskysymyksiin, mitkä asunnon ominaisuudet vaikuttavat asunnon valintaan, kuinka paljon suunnitellaan ensiasunnon tulevaisuutta ostohetkellä ja ostetaanko ensiasunto ensisijaisesti omaan asumiskäyttöön.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään asuntosijoittamista, kuten asuntosijoittamisen strategioita ja asuntosijoittamista lukuina. Myös asunnon hallintamuodot, asunnon ostaminen, vuokraaminen ja myyminen löytyvät teoriaosasta. Teoreettinen aineisto on koottu alan nettikirjoituksista, artikkeleista, kirjoista sekä e-kirjoista.

Kvantitatiivisen opinnäytetyön tutkimuksen empiirinen osuus koostuu opinnäytetyöhön laaditun tutkimuslomakkeen analysoinnista. Tutkimuslomake laadittiin ensiasunnon ostaneille henkilöille. Tutkimuksessa kävi ilmi, että lähes kaikki ostavat ensiasunnon ensisijaisesti omaan asumiskäyttöön. Oman asumisajan jälkeen enemmistö aikoo myydä tai ovat myyneet ensiasunnon, eivätkä vuokrata sitä. Ensiasunnon valinnassa merkittävimmäksi tekijäksi nousi kaupunki, sijainti ja asunnon koko.

ABSTRACT

Author	Maiju Hankala
Title	First home as an investment
Year	2022
Language	Finnish
Pages	43 + 1 Appendices
Name of Supervisor	Harri Lehtimäki

This thesis aimed to examine whether first-time homebuyers consider their first property as an investment. The research questions presented in this study are: which features affect the purchase decision, how much thought is given to the future of the property, and whether the first-time home is purchased primarily for the owner's own residential use.

The theoretical study of this thesis discovers property investments, such as property investment strategies, and property investment in figures. Some different forms of property management, as well as buying, renting, and selling properties can be found in the theory section. The theoretical material has been compiled from relevant online sources, articles, books, and e-books.

The empirical study of this quantitative thesis consists of an analysis of the survey form prepared for the purposes of this thesis. The survey form was prepared for first-time homebuyers. The study showed that first-time homebuyers primarily used their property for one's own residential use. After residing in their first home the majority intended to sell or had already sold their first home and did not rent it. The most important factor when choosing one's first home was the city as well as the location (in the city) and the size of the apartment.

Keywords first home, property investment, property management

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	8
1.1	Tutkimuksen aihe ja tausta	8
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset	8
1.3	Tutkimusmenetelmät ja aineisto	9
1.4	Tutkimuksen rakenne	9
1.5	Aikaisemmat tutkimukset	10
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN	12
2.1	Asunnon sijainti ja koko	13
2.2	Asuntosijoitusstrategiat	13
2.2.1	Flippaaminen	14
2.2.2	BRRRR-strategia	14
2.2.3	Osta ja pidä –strategia	15
2.2.4	Kalustetun asunnon vuokraaminen ja Airbnb	15
2.3	Vuokratuotto ja asunnon arvonnousu	15
3	ASUNNON HALLINTAMUODOT	17
3.1	Omistusasunto	17
3.1.1	Suora kiinteistöomistus	17
3.1.2	Välillinen omistus	18
3.2	Vuokra-asunto	18
3.3	Asumisoikeusasunto	19
3.4	Osaomistusasunto	19
4	ENSIASUNNON OSTO	21
4.1	Ensiasunnon rahoitus ja kustannukset	22
4.1.1	Asuntolaina ja lainan saanti	22
4.1.2	ASP-laina ja korkotuki	22
4.1.3	Lainan valtiotakaus	23

4.1.4	Varainsiirtovero	23
4.1.5	Korkovähennys.....	24
4.1.6	Asumistuki.....	24
5	ASUNNON MYYNTI JA VUOKRAUS	25
5.1	Asunnon myynti.....	25
5.2	Asunnon vuokraus	26
6	TUTKIMUSMENETELMÄT JA AINEISTO.....	28
6.1	Tutkimusmenetelmät	28
6.2	Kyselylomake	28
7	TUTKIMUSTULOKSET	30
7.1	Taustatiedot.....	30
7.2	Ensiasunnon hankinta ja siihen vaikuttavat tekijät.....	31
7.3	Ensiasunnon tulevaisuus ja asuntosijoittaminen.....	34
8	YHTEENVETO	38
8.1	Tutkimuksen johtopäätökset	38
8.2	Luotettavuus.....	39
8.3	Jatkotutkimusehdotukset	40
	LÄHTEET	41
	LIITTEET.....	44

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1: Vuokratuoton yksinkertainen laskentakaava (YIT 2021).	16
Kuvio 2. Tilasto ensiasunnon ostajat 2006-2019 (Tilastokeskus 2019).	21
Kuvio 3. Ikäjakauma.....	30
Kuvio 4. Sukupuoli	31
Kuvio 5. Asunnon käyttötarkoitus	32
Kuvio 6. Aika jonka asui ensiasunnossa	32
Kuvio 7. Asunnon ominaisuudet.....	33
Kuvio 8. Ensiasunnon rahoitusmuoto.....	34
Kuvio 9. Ensiasunnon tulevaisuus.....	34
Kuvio 10. Mitä ensiasunnolle aiotaan tehdä siitä pois muuttaessa	35
Kuvio 11. Ensiasunnon käyttötarkoitus, kun asunnosta on jo muutettu pois	36
Kuvio 12. Kiinnostus asuntosijoittamisesta	37

LIITELUETTELO

LIITE 1. Kyselytutkimuslomake

1 JOHDANTO

Suomalaisten varallisuuden kasvu on lisääntynyt viime vuosina, joka puolestaan on luonut kysyntää sijoitusmarkkinoille. Vaikka kotitalouksien merkittävin varallisuuserä on omistusasunto, ovat pörssiosakkeet sekä rahoitussijoitukset myös suomalaisten suosiossa. Sijoitusmarkkinoiden kehitys sekä digitalisaatio ovat tuoneet mukanaan valtavan määrän yksityissijoittajille välillisiä sijoituskohteita. Tämän avulla kuka tahansa pystyy nykyään sijoittamaan eri sijoituskohteisiin aina osakkeista raaka-aineisiin, valuuttoihin sekä korkoinstrumentteihin. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 6.)

Oman ensiasunnon ostaminen on todennäköisesti yksi elämän suurimmista päätöksistä. Esiasunnon ostaminen on erittäin merkittävää myös taloudellisesti, sillä oma koti kerryttää omistajalleen varallisuutta, kun asumiskustannukset lyhentävät lainanottajan omaa velkaa (Blomster 2019). Suomessa vuosina 2006-2019 ensiasunnon ostajia ollut keskimäärin ollut noin 25 000 vuodessa. Vaikka viime vuosina luku on ollut hieman keskiarvon alapuolella, ensiasunnon ostajia vuosittain reilu 20 000 (Tilastokeskus 2020.)

1.1 Tutkimuksen aihe ja tausta

Tutkimuksen aihe ensiasunnosta sijoituskohde sai alkunsa opinnäytetyön tekijän omasta asuntotilanteesta. Oman ensiasunnon ostaminen on ajankohtainen lähitulevaisuudessa. Tästä syystä aiheen tutkiminen antaa paremmat valmiudet oman ensiasunnon hankintaan.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen lähtökohtana on tutkimusongelma, johon pyritään löytämään vastaus tai ratkaisu. Tutkimusongelmasta laaditaan tutkimuskysymys tai tutkimuskysymyksiä, joiden pohjalta ratkaistaan tutkimusongelma. (Helsingin yliopisto 2016.)

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, ajattelevatko ensiasunnon ostajat ensiasuntoa sijoituksena.

Tutkimuskysymykset, joita opinnäytetyössä käytetään ovat seuraavat:

1. Mitkä asunnon ominaisuudet vaikuttavat asunnon valintaan?
2. Kuinka paljon suunnitellaan ensiasunnon tulevaisuutta ostohetkellä?
3. Ostetaanko ensiasunto ensisijaisesti omaan asumiskäyttöön?

1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Tutkimusmenetelmä valitaan tutkittavan ilmiön perusteella. Määrällisessä eli kvantitatiivisessa tutkimuksessa kerätty aineisto on yleensä numeraalista, joka analysoidaan tilastollisin menetelmin. Laadullisessa eli kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineisto muodostuu haastatteluista, havainnoista ja teksteistä, joka puolestaan tulkitaan ja analysoidaan tekstinä. Tutkimuksessa voidaan käyttää myös molempia tutkimusmenetelmiä. (Jyväskylän yliopisto A, B 2015.)

Tässä tutkimuksessa käytetään kvantitatiivista tutkimusmenetelmää. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa aineistonkeruumenetelmänä käytetään yleensä tutkimuslomakkeita eli kyselylomakkeita (Heikkilä 2014, 15). Aineisto kerättiin Google Forms-kyselylomakkeen avulla. Kyselylomake suunniteltiin ja laadittiin nopeasti täytettäväksi ja vastaajalle helposti ymmärrettäväksi.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Opinnäytetyön ensimmäinen luku koostuu johdannosta, jossa pureudutaan tutkimuksen aiheeseen, sekä sen taustatietoihin. Tutkimuskysymykset on listattu johdantokappaleeseen, jotka luovat pohjan tutkimukselle. Tutkimuksen tutkimusmenetelmät on valittu tutkimuskysymysten perusteella, jotta tutkimuskysymyksiin saadaan kattavat vastaukset.

Ensimmäisen kappaleen jälkeen opinnäytetyö etenee teorialukuihin 2-5. Toinen luku käsittää asuntosijoittamista yleisesti ja asuntosijoittamisen strategiat ja asuntosijoittamiseen tuottoon liittyviä asioita. Kolmannessa luvussa käydään läpi erilaiset asumismuodot. Neljäs luku kertoo ensiasunnon ostossa, jossa tulee lisäksi esille ensiasunnon ostajien edut. Viides teorialuku avaa asunnon myyntiin ja vuokraamiseen liittyvät asiat yleisesti.

Teoriaosuuden jälkeen syvennytään tutkittavaan aiheeseen ja tutkimusmenetelmiin, sekä tutkimuksen aineistoon. Tutkimuksen tutkimuskysymykset, sekä tutkimuslomake esitellään tässä luvussa laajemmin.

Tutkimuksessa saadut tulokset analysoidaan toiseksi viimeisessä ja viimeisessä luvussa. Kuudennessa luvussa analysoidaan tutkimuslomakkeella saatuja vastauksia analysoidaan ja raportoidaan. Viimeinen luku on yhteenveto, joka on laadittu saatujen tulosten pohjalta.

1.5 Aikaisemmat tutkimukset

Ensiasunnon hankintaan ja ostoon liittyviä tutkimuksia on tehty erilaisia, kuten opinnäytetöitä. Theseuksesta opinnäytetöitä hakutermillä ”ensiasunnosta sijoituskohde” löytyy neljä tulosta. Google Scholarista samalla hakutermillä löytyy yhteensä jopa 304 tulosta. Suurin osa Google Scholarin tuloksista kuitenkin käsittää ensiasunnon ostoon ja hankintaan liittyviä tutkimuksia sekä asuntosijoittamisen tutkimuksia.

Löytämäni Emmi Anttilan ja Mikko Murrin (2021) laatima opinnäytetyö Ensi-asunto sijoituskohteena oli lähimpänä omaa tutkimusaihettani. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, millä tekijöillä oli vaikutusta asunnon valintaan, sekä ovatko ensiasunnon ostajat kuinka kiinnostuneita asuntosijoittamista kohtaan. Kyseessä on ollut kvantitatiivinen tutkimus, josta laadittiin kysely. Kysely osoitettiin 18-49 vuotiaille jo ensiasuntonsa ostaneille henkilöille. Tutkimustuloksista käy ilmi, että merkittävä tekijä asunnon valintaan on nykyinen ja tulevaisuuden elämäntilanne.

Lisäksi tutkimustulosten mukaan harva oli kiinnostunut asuntosijoittamisesta ennen ensiasunnon hankintaa. (Anttila & Murto 2021.)

Toinen tutkimus on Jasmin Ranta-Ahon ja Jenina Viitanen (2020) laatima opinnäytetyö aiheesta ensiasunnon osto ja siihen liittyvät toimenpiteet. Tutkimuksen tavoitteena oli kerätä yhteen yleistä informaatiota ensiasunnon ostoon liittyen, jota ensiasunnon ostajan tulisi ottaa huomioon ennen asunnon hankintaa. Tutkimusta varten Ranta-Aho ja Viitanen haastattelivat kahta pankkia Osuuspankkia ja Nordea. Haastatteluiden lisäksi tekijät suorittivat kyselyn internetissä. Pankkien haastatteluista käy ilmi ensiasunnon ostajien olevan yleensä alle 39-vuotiaita ja ensiasuntona suositaan asunto-osaketta, kiinteistön sijaan. Ensiasunnon hintaan vaikuttaa suuresti paikkakunta, selviää myös haastatteluista. Tutkimuksen mukaan internetkyselyyn vastanneista ensiasunto oli osakehuoneisto ja ensiasunnon hankintahetkellä 21-25-vuotiaita. Suurin osa kyselyyn vastanneista ovat rahoittaneet ensiasunnon tavallisella asuntolainalla. (Ranta-aho & Viitanen 2020.)

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittamisen suosio Suomessa nousee jatkuvasti. Kolmanneksen Suomen yli 900 000:sta vuokra-asunnosta omistavat yksityishenkilöt (Rajala 2018). Yksityishenkilöistä suurin osa on piensijoittajia eli pienvuokranantajia, jotka omistavat 1-2 sijoitusasuntoa. Suomen vuokranantajien laatiman kyselyn mukaan asuntosijoittamisen päätavoite on toimeentulon turvaaminen eläkkeen ajalle. Asuntosijoittamisen tavoitteita lisäksi kyselyn mukaan ovat taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen, sekä nykyisen omaisuuden turvaaminen. Asuntosijoittaminen onkin usein pitkän aikavälin säästämistä. (Suomen Vuokranantajat 2022.)

Asuntosijoittamista pidetään turvallisempana verrattuna muihin sijoitushyödykkeisiin. Turvallisuuteen vaikuttaa tonttimaan rajallisuus, jota on tarjolla vain kiinteää määrää. Halutut ja muuttovoittoisat alueet, jolle markkinoilla on paljon kysyntää nostavat kiinteistön arvoa. Muiden sijoitushyödykkeiden tarjontaa pystytään kasvattamaan, joka vaikuttaa kyseisten hyödykkeiden kysynnän ja tarjonnan tasapainoon ja sen seurauksena hintavaihteluun. (Ylihärsilä 2017.)

Muista sijoitushyödykkeistä asuntosijoittaminen eroaa siinä, että asunnot voivat olla kulutus- tai sijoitushyödykkeitä tai molempia samaan aikaan. Asunto voidaan hankkia omaan käyttötarkoitukseen tai sijoituskohteeksi. Päätös asunnon oston ja vuokralla asumisen välillä voidaan tulkita sijoituspäätökseenä. Oman asunnon ostolla voidaan taata asunnon säilyvyys omassa käytössä ja samalla välttyään mahdollisilta vuokrankorotuksilta. Asuntosijoittamisen syitä on erilaisia, ja ne riippuvat sijoittajan tavoitteista. Yleisiä asuntosijoittamisen syitä ovat sijoituksen turvallisuus, positiivinen kassavirta, velkavivun mahdollinen käyttö ja verotuksellinen hyöty. (Ylihärsilä 2017.)

Asuntoihin voi sijoittaa kahdella tapaa, joko suorasti tai epäsuorasti. Perinteisenä asuntosijoittamisena tunnettu tapa on suorasijoitus, jossa sijoitusasunnot ostetaan itselle. Epäsuoraa asuntosijoittamista on asuntosijoituskohteiden hankinta rahastojen muodossa. (Ylihärsilä 2017.)

2.1 Asunnon sijainti ja koko

Ostettavan sijoitusasunnon valintaan vaikuttaa asuntosijoittamisen strategia ja se, kuinka suuren riskin asuntosijoittaja haluaa ottaa. Ennen sijoitusasunnon ostoa, kannattaakin perehtyä kaupungin väestönkehitykseen, sillä se kertoo muun muassa, kuinka kysytty kaupunki on. Suuret opiskelijakaupungit ja kasvavat kaupungit ovat asuntosijoittajille mieluisia. Näissä kaupungeissa riittää kysyntää vuokra-asunnoille ja asunnot todennäköisesti säilyttävät arvonsa tai kasvattavat arvoa väkiluvun kasvun noustessa. (Orava & Turunen 2013, 49-50.)

Pienille asunnoille on enemmän kysyntää markkinoilla, ja ne ovat myös parempi vaihtoehto asuntosijoittajalle. Pääsääntöisesti yksiö on kaksiota ja isompia asuntoja parempi ratkaisu kahdesta syystä. Yksiöiden vuokrakysyntä on suurempaa kuin isompien asuntojen ja vastike sekä remonttikulut kasvavat samalla kun neliöt kasvavat, mutta vuokran määrä puolestaan ei. Neliövuokra yksiössä on usein suurempi, mutta niin on myös vuokratuotto. (Orava & Turunen 2013, 55.)

2.2 Asuntosijoitusstrategiat

Asuntosijoittamisessa on erilaisia tapoja sekä strategioita. Sijoittajan käytössä olevilla resursseilla on suuri merkitys siihen, mikä strategia tai tapa on kullekin sijoittajalle ja sijoituskohteelle sopiva. Näitä resursseja ovat aika, raha sekä osaaminen. Alueella on myös merkitystä sijoitusstrategiassa. (Huhtala 2020.)

Asuntosijoitusstrategiat voidaan jakaa karkeasti kahteen kategoriaan eli arvonnousuun ja vuokratuottoon keskittyviin strategioihin. Arvonnousuun keskittyvään strategiaan kuuluvat flippaaminen ja BRRRR- strategia, joka muodostuu englannin kielen sanoista Buy, Refurb, Rent, Refinance, Repeat. Vuokratuottoon keskittyvään strategiaan kuuluvat osta ja pidä- strategia, kalustettujen asuntojen vuokraaminen ja Airbnb. (Huhtala 2020.)

2.2.1 Flippaaminen

Asunnon flippaamisen tarkoitus on myydä asunto voitolla. Ideaalitulanteessa kunnostettava asunto ostetaan, remontoidaan ja lopuksi myydään. Jotta flippaus saadaan onnistumaan, on tärkeää tietää asunnon ja remontin kustannuksista ja mitä niistä todella kannattaa maksaa. (Kukko 2021.)

Flipattavan asunnon valinnassa sijainnin merkitys korostuu suuresti. Halutulta alueelta ja lähellä palveluita sijaitsevalla asunnolla on aina huomattavasti enemmän kysyntää, jolloin asunto saadaan myös myytyä nopeammin. Alueen lisäksi on tunnettava myös kohderyhmä, jolle asunto ollaan myymässä. Flipattavasta asunnosta pyritään saamaan houkutteleva, jotta se kiinnostaa ostajia. Remontissa tarvitaan hyvää tietämystä mitä remontoidaan ja mihin kannattaa panostaa. (Kukko 2021.)

2.2.2 BRRRR-strategia

Toisena asunnon arvonnousuun keskittyvä strategia on kansainvälinen BRRRR-strategia. BRRR eli Buy, Refurb, Rent, Refinance, Repeat, suomennettuna tarkoittaa: osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita ja toista. BRRRR-strategiassa asunto ostetaan ja remontoidaan kuten flippauksessa. BRRRR eroaa kuitenkin sillä, että remontin jälkeen asunto vuokrataan. (Huhtala 2020.)

BRRRR-strategiassa keskeistä on ostaa kohde, jonka arvoa pystyy nostamaan remontoimalla. Remonttikustannukset pyritään pitämään matalampana kuin asunnon mahdollinen markkina-arvon nousu. Remontoinnilla tavoitellaan arvonnousun lisäksi korkeampaa vuokratuottoa. Verotus on tässä vaiheessa otettava huomioon, sillä mikäli asunnon ostaa ja remontoi ennen sen vuokraamista, ei remonttikuluja saa vähentää vuokratulon verotuksessa, vaan vasta kun asunto myydään. Asuntosijoittajan on kannattavampaa ensin vuokrata asunto ja suorittaa remontti vuokrauksen jälkeen. Toinen vaihtoehto on ostaa asunto, jossa on jo vuokralainen ja sopia näin remontista. (Hänninen 2020.)

Uudelleenrahoitus on keskeisessä roolissa BRRRR-strategiassa, sillä remontin tuoma asunnon arvonnousua voi sijoittaja hyödyntää. Tavoitteena on vapauttaa kasvanutta asunnon markkina-arvoa seuraavan sijoitusasunnon ostoa varten. Viimeinen tämän strategian vaihe on toistaminen. Uudelleenrahoituksen myötä on mahdollista hakea pankista uutta rahoitusta seuraavaan remontoitavaan sijoitusasuntoon. (Hänninen 2020.)

2.2.3 Osta ja pidä –strategia

Osta ja pidä -strategian periaate on asunnon ostaminen ja sen vuokraaminen. Tarkoituksena on pitää kyseistä asuntoa pitkään, useita vuosia. Tavoitteena saada säännöllinen vuokratuotto ja positiivinen kassavirta. (Etuovi 2021.)

2.2.4 Kalustetun asunnon vuokraaminen ja Airbnb

Asuntoja voi vuokrata myös kalustettuina. Kalustetusta vuokra-asunnosta asuntosijoittaja voi saada parempaa vuokratuottoa, sillä varsinkin sesonkiaikaan lyhytaikaisen majoituksen hinnat nousevat. Kalustetun asunnon vuokraamisessa asuntosijoittajan on kuitenkin varauduttava asunnon hallintaan, kuten siivoukseen ja vuokralaisten ohjeistukseen. (Huhtala 2020.)

Airbnb on kansainvälinen internet-palvelu, jossa voi ilmoittaa asuntonsa tai huoneensa vuokrattavaksi. Airbnb toimii maailmanlaajuisesti ja sen kautta tarjotaan kodinomaista pääasiassa lyhytkestoista majoitusta. Asuntosijoittajan tulee huolehtia asunnon turvallisuudesta, sekä asunnon siisteyden ylläpidosta vuokralaisten välillä. (Suomen vuokranantajat 2019.)

2.3 Vuokratuotto ja asunnon arvonnousu

Asunnoista saatava tuotto käsittää kaksi asiaa, jotka ovat arvonnousu ja vuokratuotto. Asunnon arvonnousu vaatii hyvää ajoitusta ja tuoton saa itselleen asunnon myymisellä. Asunnon arvonnousu on riippuvainen asuntomarkkinoista ja hintojen

vaihtelusta ja tästä syystä vuokratuotto on parempaa tuottoa, sillä se ei ole riippuvainen hintojen heilahtelusta. Asuntojen keskimäärin vuokratuotto on 3-6 % remonttikulujen kanssa. Vuokratuottoprosentti voi olla enemmänkin etenkin pienillä muuttotappiopaikkakunnilla. Siinä on kuitenkin omat riskinsä, saako asuntoon vuokralaisen tai saako asuntoa myydyksi. (Orava & Turunen 2013, 31.)

Vuokratuotto lasketaan seuraavalla tavalla:

Vuokratuoton yksinkertainen laskentakaava:

$$\frac{\text{vuokra} - \text{hoitovastike} \times 12 \text{ kk}}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100$$

Kuvio 1: Vuokratuoton yksinkertainen laskentakaava (YIT 2021).

Kuviossa 1. olevan kaavan avulla voidaan laskea vuokratuotto esimerkiksi pienen opiskelijakaupungin yksiolle, jonka vuokra on 475 euroa ja hoitovastike 90, velaton myyntihinta 75 000 euroa ja varainsiirtovero 1500. Saadaan vuokratuotoksi 6,1 prosenttia. Jos mukaan otetaan mahdollinen tuleva julkisivuremontti, jonka kustannuksen voidaan arvioida olevan 600 euroa per neliö eli yhteensä 15 000 euroa, laskee vuokratuotto 5,1 prosenttiin. Remontilla voi siis olla suuri merkitys vuokratuottoon. (Orava & Turunen 2013, 45-46.)

Asuntosijoittamisessa kannattaa hyödyntää velkavipua. Pankit antavat yleensä noin 70-80 prosentin vakuusarvon asunnoille. Vakuusarvo toki vaihtelee ostettavasta kohteesta ja pankista riippuen. Käytännössä, jos ostaa 100 000 euron asunnon, johon pankki antaa lainaa 70 prosenttia eli 70 000 ja omaa rahaa tarvitsee 30 000 euroa. Näin sijoittajalla on 30 000 euron panostuksella käsissään 100 000 euron sijoitus. Näin siis toimii velkavipu. (Orava & Turunen 2013, 28.)

3 ASUNNON HALLINTAMUODOT

3.1 Omistusasunto

Suomessa omistusasuminen voi olla joko suoraa tai välillistä. Käytännössä tämä tarkoittaa kiinteistön omistamista suoraan tai välillisesti. Suoraan kiinteistöomistukseen kuuluvat omakotitalot. Välillinen omistus- ja hallinta on puolestaan asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistus. (Kasso 2006, 27.)

3.1.1 Suora kiinteistöomistus

Suora kiinteistöomistus koskee yleisesti omakotitaloja. Tavallisesti omakotitalon omistaja omistaa talon lisäksi maapohjan eli tontin, ilman välissä olevaa asunto-osakeyhtiötä. Tontti voi olla myös vuokrattu kaupungilta, jolloin tontilla on kiinteistön käyttöoikeus eli vuokraoikeus. Omakotitalo voi olla myös osa asunto-osakeyhtiötä, joita ovat erillistalot. (Kasso 2006, 38.)

Omakotitalon ja tontin omistaja eli kiinteistön omistaja on täysin vastuussa omistamansa kiinteistön kustannuksista ja kuluista. Asunto-osakeyhtiössä puolestaan yhtiö kantaa vastuun tarvittavista korjaustoista, jotka katetaan osakkaiden vastikkeilla. Kiinteistön omistuksessa on erilaisia säännöksiä, jotka poikkeavat asunto-osakkeen säännöksistä muun muassa kiinteistön panttaus- ja omistustiedot ovat julkisia kiinteistörekisterissä. Kiinteistöä sääntelee myös useita lakeja, joista keskeisin on maakaari. Maakaari koskee kokonaisuudessaan asuntokauppaa kuten osapuolten vastuita, kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia ja kiinteistöä koskevat kirjaamisen menetelmät. Muita lakeja, jotka ohjaavat kiinteistöön hankintaa ja omistusta ovat kiinteistönmuutoslaki, maankäyttö- ja rakennuslaki ja naapuruussuhdelaki. (Kasso 2006, 38-39.)

3.1.2 Välillinen omistus

Asunto-osakeyhtiön osakas omistaa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritetyt osakkeet, jotka oikeuttavat asunnon hallintaan. Osakkeenomistaja ei siis varsinaisesti omista itse asuntoa, mutta hänellä oikeus käyttää ja hallita huoneistoa. Osakkaalla on myös rajoitettu oikeus huoneiston remontointiin ja korjaukseen. Pintoihin saa tehdä muutoksia huoneistossa, isommista kunnostustöistä tulee neuvotella isännöitsijän tai hallituksen kanssa. (Kasso 2006, 27, 31-32.)

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka juoksevasta hallinnosta vastaa hallitus ja isännöitsijä. Vaikka asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, ei niiden tavoitteena ole yleensä voiton tavoittelu, vaan tarjota osakkeenomistajille mahdollisuus asumiseen. Yhtiön kustannukset kuten lämmitys, kirjanpito, isännöinti ja vakuutukset katetaan yhtiövastikkeella, jota osakkaat maksavat tietyn määrän kuukausittain. Osakkaan keskeisin velvollisuus on maksaa yhtiövastike, jonka suuruus määritellään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiön hoitoon ja ylläpitoon liittyvät kulut katetaan puolestaan hoitovastikkeella. Asunto-osakeyhtiö voi varautua tulevaan peruskorjaukseen keräämällä erillistä rahoitusvastiketta, jolla katetaan tulevan remontin rahoitus. (Kasso 2006, 28-29.)

3.2 Vuokra-asunto

Vuokra-asuminen on edelleen ihmisten suosiossa ja yhä useampi valitsee vuokra-asumisen omistusasunnon sijaan. Vaikka taloudellinen tilanne sallisi omistusasunnon hankinnan, silti osa ihmisistä valitsee asua vuokralla. Vuokra-asuminen koetaan olevan vaivattomampaa ja helpompaa verrattuna omistusasuntoon. Tiedossa oleva elämän tilanteen muuttuminen muun muassa opiskeluiden tai työn perässä voi vaatia asumispaikan vaihtoa nopeallakin aikaikkunalla. Tällöin vuokralla-asuminen on turvallisempaa ja vuokra-asunnosta pääsee yleensä muuttamaan helposti ja nopeasti pois. (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 120-121.)

Vuokrasopimus laaditaan aina ennen vuokrasuhteen alkamista, jossa sovitaan ehdoista. Tärkein velvollisuus vuokralaisella on vuokran maksaminen. Vuokra on korvaus vuokranantajalle asunnon omistamisesta, huoltoon, siivoukseen ja muuhun ylläpitoon liittyvästä hallinnoinnista. Vuokralla lisäksi vuokranantaja varautuu taloyhtiön isompiin tuleviin remontteihin. Kun vuokranantaja huolehtii asunnon ylläpidosta ja korjauksista, eivät nämä ole vuokralaisen huolenaihe, paitsi mahdollisen vuokran korotuksen muodossa. (Roininen 2018, 66.)

3.3 Asumisoikeusasunto

Asumisoikeusasunto sijoittuu omistusasunnon ja vuokra-asunnon väliin. Muuttaessa asumisoikeusasuntoon, tulee siitä ensin maksaa asumisoikeusmaksu. Maksun suuruus on 15 % asunnon hinnasta, jos sen ostaisi omistusasuntona. Asunnosta pois muuttaessa kyseisen asumisoikeusmaksun saa takaisin. Asumisoikeusasunnon kuukausikustannukset ovat käyttövastike, joka on alhaisempi kuin vastaavanlaisen vuokra-asunnon kuukausivuokra. (Hagert & Jokinen 2018, 207.)

Asumisoikeusasuntoa voi hakea täysi-ikäinen henkilö, joka ei omista samalta alueelta omistusasuntoa ja lisäksi voi todentaa, etteivät varat riittäisi siihen. Asumisoikeusasunnoissa on varallisuusrajat. Asumisoikeusasuntoa ei voi ostaa omaksi asunnoksi, mutta asumisoikeus siinä on elinikäinen. Asumismuotona asumisoikeusasunto sopii henkilöille, jotka haluavat asumiselta turvallisuutta ja riskittömyyttä. (Hagert & Jokinen 2018, 208.)

3.4 Osaomistusasunto

Osaomistusasunnossa asukas eli vähemmistöosakas lunastaa itselleen ensin osan asunnosta, maksamalla sen arvosta 10-15 %. Osaomistussopimus laaditaan vähemmistö- ja enemmistöosakkaan välille. Asukas on ensin osaomistusasunnossaan määräaikaisesti vuokralla, josta maksetaan asunnon enemmistöosakkaalle

vuokraa. Enemmistöosakas voi olla muun muassa talon rakennuttaja. Tietyn määräjän jälkeen on asukkaan mahdollista lunastaa asunto kokonaan omakseen. (Kuluttajaliitto 2022.)

Määräaikainen vuokrasopimus laaditaan osakkaiden välille, joka kestää vähintään viisi vuotta ja enintään 12 vuotta. Vuokrasopimuksen aikana asukas on velvollinen maksamaan vuokraa ja asunnon enemmistöosakas vastaa asunnon vastikkeiden maksusta. Mikäli asunto lunastetaan kokonaisuudessaan vuokrasuhteen päättyessä, lunastetaan loppuosa alkuperäisen hankinta-arvon perusteella vähennettynä vähemmistöosakkaan jo maksamilla osuuksilla. Jos vähemmistöosakas ei lunasta asuntoa omakseen, tulee asunnon vuokrasopimus irtisanoa ja enemmistöosuuden omistaja on velvollinen lunastamaan vähemmistöomistajan osuuden tai vaihtoehtoisesti osoittamaan kyseisellä osuudelle ostajan. (Kuluttajaliitto 2022.)

4 ENSIASUNNON OSTO

Ensisunnon hankinta on suuri päätös ja monelle myös taloudellisesti iso sitoumus. Oma asunto kerryttää omistajalleen varallisuutta, kun kuukausittainen asuamiseen käytetty raha lyhentää omaa lainaa. (Blomster 2019).

Tilastokeskuksen mukaan (ks. kuvio 2) ensiasunnon ostajia Suomessa vuosina 2006-2019 on keskimäärin vuodessa 25 000. Huippuvuosista lukumäärä on tipahnut alaspäin, mutta ensiasunnon ostajia on suomessa edelleen yli 20 000 vuosittain. Ensisunnon ostajan ikä puolestaan on ollut nousussa vuodesta 2006 lähtien ja vuonna 2019 ensiasunnon ostajien keski-ikä on ollut 29,7 vuotta.

	Ensisunnon ostajat, henkilöitä yhteensä	Ostajan asuinkunta kymmenen suurimman (2017) kunnan joukossa	%	Ostajan asuinkunta pääkaupunkiseudulla	%	Ensisunnon 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 2. Tilasto ensiasunnon ostajat 2006-2019 (Tilastokeskus 2019).

4.1 Ensiasunnon rahoitus ja kustannukset

Lähes kaikki ihmiset tarvitsevat lainaa ensiasunnon ostoa varten. Pankit tarjoavat eri lainaehdoilla olevia asuntolainoja, joista neuvotellaan sopiva lainanottajan taloudelliseen tilanteeseen suhteutettuna. Ensiasunnon ostajat saavat Suomessa helpotusta muun muassa varainsiirtoveron, lainan koron ja mahdollisen lainataukauksen muodossa.

4.1.1 Asuntolaina ja lainan saanti

Asuntolainan saantia varten pankit yleensä edellyttävät omia säästöjä 15-30 % ostettavan asunnon arvosta. Lainaosuuden vakuutena pankki hyväksyy ostetun asunnon. Mikäli asunnon ostajalla on muuta omaisuutta kuten toisen asunnon velaton osuus tai metsäomaisuutta, voi niitäkin käyttää vakuutena eikä säästöjä näin ollen tarvitse välttämättä olla. Suomen pankkien tarjoamat laina-ajat ovat yleensä 15-25 vuotta ja jotkut pankit voivat tarjota jopa 35 vuotta maksuaikaa. (Lehtipuu & Majasalmi 2018, 126-127.)

Kun ensiasunnon ostoa alkaa harkitsemaan on kannattavaa hakea lainapäätös pankista. Pankki arvioi kuinka suuren asuntolainan hakijalle voi myöntää. Lainapäätökseen vaikuttaa vakuudet ja lainanhakijan tulot. Kun ensiasunnon osto käy ajankohtaiseksi, on helpompaa laina lunastaa pankista, kun lainapäätös on jo valmiina. Tämä osaltaan myös nopeuttaa asuntokauppoja ja tarjouksen pystyy tekemään sopivan asunnon löytyttyä. (Hagert & Jokinen 2018, 190.)

4.1.2 ASP-laina ja korkotuki

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli ASP on lainajärjestelmä, jolla valtio tukee nuorten 15-39 vuotiaiden ensiasunnon hankintaa. ASP säästämisen tavoite on kerätä 10 % ensiasunnon hinnasta ASP-tilille, loput asunnon hinnasta takaa valtio. Asp-lainan vakuutena toimii ostettava asunto, eikä muita vakuuksia tarvita asunnon hinnan ollessa paikkakuntaakohtaisen enimmäismäärän puitteissa (Hagert & Jokinen 2018, 199). ASP-lainan enimmäismäärät ovat paikkakuntaakohtaisia, jotka ovat

120 000 € – 215 000 € välillä. Asunnon hinnan ollessa suurempi, tulee muu vakuus tai takaus hankkia lisäksi lainalle (Osuuspankki 2022). ASP-tilille säästämistä on säädelty ja enintään vuodessa tilille voi lisätä 3 000 €. Talletuskorkoa maksetaan ASP-säästämisestä ja lisäkorkoa maksetaan ensimmäiseltä viideltä talletusvuodelta, jonka suuruus riippuu pankista. ASP-lainalle saa myös valtion takaaman korkotuen. Koron ylittäessä 3,8 % valtio maksaa siitä osasta 70% korkotukea ASP-lainan haltijalle. Tämä tarkoittaa, että mikäli ASP-lainakorko on 3,8 % maksaa lainan ottaja sen kokonaan itse. Henkilöasiakkaana valtion takaamaa korkotukea voi saada vain ASP-lainalle (Hagert & Jokinen 2018, 196-200).

4.1.3 Lainan valtiotakaus

Valtiotakauksen voi halutessaan ottaa asuntolainalle. Valtiotakauksen osuus tavallisesta asuntolainasta voi olla enintään 20 % ja ASP-lainasta 25 %, kuitenkin enintään 50 000 € asuntoa kohden. Valtiotakaus voidaan myöntää lainaneuvotteluissa, eikä sitä tarvitse erikseen hakea. Valtiotakauksellisen lainan laina-aika on enintään 25 vuotta. Takauksesta lainanottaja maksaa takausmaksun, joka on 2,5 % takauksen summasta. ASP-lainassa on automaattisesti valtion takaus, sekä korkosuoja. Valtiotakaus toimii toissijaisena vakuutena. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ostettu asunto on ensisijaisesti lainan vakuutena. Mikäli lainan ottaja ei pysty suorittamaan maksuista ja asunnon myyntihinta ei riitä kattamaan asunnon velkaa, valtio sitoutuu maksamaan takaamansa osuuteen saakka. (Hagert & Jokinen 2018, 197.)

4.1.4 Varainsiirtovero

Suomessa ostetusta kiinteistöstä tai asunto-osakkeesta tulee maksaa varainsiirtovero. Kiinteistön kuten omakotitalon tai kesämökin varainsiirtoveron osuus on 4 % kauppahinnasta. Asunto-osakkeen muun muassa kerros- ja rivitalo-osakkeen ja autopaikan varainsiirtovero on 2 % velattomasta hinnasta. (Verohallinto A, 2022.)

Suomessa ensiasunnon ostajat voivat saada vapautuksen varainsiirtoveron maksusta. Ensiasunnon ostajat tulee olla 18-39 vuotta asunnon ostohetkellä ja asunto tulee ostaa omaan käyttöön. Hankittavasta kohteesta, kiinteistöstä tai asunto-osakkeesta tulee ostaa vähintään 50%. Varainsiirtoveroilmoitus tulee kuitenkin tehdä, vaikka maksua ei tarvitse suorittaa. Varainsiirtovapautuksen piiriin ei kuulu autopaikka tai autotalli, jos osake myydään erikseen. (Verohallinto B, 2021.)

4.1.5 Korkovähennys

Asuntolainasta maksettu korko on yleensä joko osittain tai kokonaan vähennyskelpoinen verotuksessa. Vähennyskelpoisuuteen vaikuttaa asunnon käyttötarkoitus. Mikäli asunto on hankittu oman perheen käyttöön, saa verotuksesta vuonna 2022 vähentää 5 %. Korkovähennys tehdään ensisijaisesti pääomatuloista. Mikäli pääomatuloja ei ole, syntyy alijäämää. Alijäämästä 30% katsotaan alijäämähyvityksenä, jonka henkilöasiakas saa vähentää ansiotulon verotuksessa. Sijoitusasuntoon otetusta lainasta saa puolestaan vähentää asuntolainan korot kokonaan, sillä asunnolla hankitaan tuloja (Verohallinto C, 2022). Ensiasunnon lainan koroista voi saada korotetun korkohyvityksen enintään 10 vuoden ajalta asunnon hankinnasta. Alijäämähyvityksen suuruus ensiasunnon vähennyskelpoisista koroista on 32 % (Verohallinto D, 2022).

4.1.6 Asumistuki

Valtion asumistukea voi saada myös omistusasuntoon. Tukeen oikeuttavia asumiskuluja ovat muun muassa vesi- ja lämmitysmaksut, taloyhtiön yhtiövästikkeet, sekä omakotitalon hoitokustannukset. Myös asuntolainan korkoihin on mahdollista saada asumistukea. Asumistukeen oikeutettu henkilö voi hakea asumistukea Kansaneläkelaitoksesta. (Kasso 2006, 26.)

5 ASUNNON MYYNTI JA VUOKRAUS

Asuntoja markkinoidaan myynti ja vuokraustarkoituksessa nykyään suurimmaksi osin internetissä. Lehti-ilmoituksiakin käytetään edelleen jonkin verran, erityisesti asuntoja myydessä. Suosituilla alueilla asuntojen omistajat saattavat vaihtua hyvinkin nopeasti, ilman sen suurempaa markkinointia. Välittäjien olemassa olevasta asiakaskunnastakin saattaa löytää seuraava asukki tai ostaja ennen ensimmäisen asuntoesittelyn järjestämistä. (Kasso 2006, 9.)

Viimeiset pari vuotta, kun Covid-19 pandemia on ollut Suomessa, on asuntojen yksityisnäyttöjä suosittu yleisnäyttöjen sijaan. Teknologian huiman kehityksen myötä myös digitaalinen etänäyttö on mahdollista erilaisten videopalveluiden ansiosta. (Uusmäe 2022.)

5.1 Asunnon myynti

Suomessa suositaan asunnon myyntiä ammattilaista käyttäen. Vuosittain tehdyistä asuntokaupoista vain alle viidesosa tehdään ilman kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälittäjällä on paljon velvollisuuksia molempia kaupan osapuolia kohtaan ja välittäjän asema korostuu kaupanteossa. Välittäjän tehtävä on saattaa kaupan osapuolet yhteen, valvoen ostajan ja myyjän etuja. Kiinteistönvälittäjän tehtäviin kuuluu lisäksi asunnon markkinointi, tarjous- ja kauppaneuvottelut, myytävän asunnon asioiden selvittely ja kauppakirjan laadinta. Lisäksi välittäjää koskee se- lonotto- ja tiedonantovelvollisuus. (Kasso 2006, 9-14).

Kiinteistönvälittäjä saa palkkionsa välityspalkkiona. Yleisesti välityspalkkio sidotaan kauppahinnan tai velattoman hinnan määrään. Tavallinen välityspalkkio on asunto-osakkeen hinnasta n.3,5-5 %, johon lisätään verot. Välityspalkkiosta voi sopia myös kiinteän summan. Muita kuluja aiheutuu muun muassa markkinoinnista ja tarvittavien asiakirjojen hankinnasta, näiden osalta on sovittavissa kuka vastaa kulujen maksuista. Asunnon kuntotarkastuksen maksaa asunnon omistaja, mutta

usein kuntotarkastuksen kustannus jaetaan ostajan ja myyjän välillä. (Kasso 2006, 15-16.)

Kun asunto myydään ja myyntihinta on suurempi kuin asunnon ostohinta, syntyy tästä verotettavaa voittoa. Veroperusteellinen voitto lasketaan siten, että asunnon myyntihinnasta vähennetään asunnon hankintahinta, sekä asuntoon käytetyt peruseräparannusmenot. Voitto on myyjän pääomatuloa, jota verotetaan pääomatu- lon veroprosentin mukaisesti. Mikäli myytävä asunto on ollut myyjän tai myyjän perheen vakituksena asuntona vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti on myynti- voitto verotonta. (Kasso 2006, 118-121.)

5.2 Asunnon vuokraus

Kun sijoitusasunto asetetaan vuokralle, tulee sijoitusasunnon omistajasta vuok- ranantaja. Asunnon vuokraamisen voi hoitaa itse, tai ulkoistaa ammattilaiselle. Asunnon vuokraaminen ammattilaisen kautta voi olla parempi vaihtoehto muun muassa, jos sijoitusasunto on toiselta paikkakunnalta. Ammattilaista käyttämällä voi ainakin varmistaa, että vieraalla paikkakunnalla asunnosta saa markkinoiden mukaista vuokraa. Osa vuokranvälittäjistä tarjoaa vuokratakuuta, eli 12 kuukau- den vuokran ensimmäiseltä vuodelta, vaikka vuokralainen ei asuisi asunnossa koko vuotta. Vuokranvälittäjän palkkio vastaa yleensä yhden kuukauden vuokran määrää. Hyvän vuokratavan mukaisesti vuokrattavasta asunnosta tulee esittää isännöitsijäntodistus ja energiatodistus. Isännöitsijäntodistuksen hinta vaihtelee kymmenistä euroista jopa yli sataan euroon. Isännöitsijäntodistuksen maksusta vastaa sijoitusasunnon omistaja. (Orava & Turunen 2013, 112-113.)

Sopivan vuokralaisen löytäminen on todella tärkeää asuntosijoittamisen näkökul- masta. Hyvä vuokralainen pitää asunnon hyvässä kunnossa, sekä hoitaa tärkeim- män veloitteensa eli vuokran maksun ajallaan. Vuokralaiskandidaatin luottotie- dot puhuttelevat puolestaan, jotka kannattaa aina katsoa ennen sopimuksen kir- joittamista. Määräaikainen sopimus on monella tapaa hyvä ratkaisu vuokrasuh- teen alkuun. Sopimuksen ollessa määräaikainen, se sitoo asukkaan kyseiseen

asuntoon, eikä asuntosijoittajan tarvitse etsiä jatkuvasti vuokralaista asuntoon. Niin ikään määräaikaisuuden päätyttyä, mikäli vuokralainen on osoittanut hyvää maksukykyä ja käytännön asiat onnistuvat, voi tämän jälkeen tehdä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen. Toinen toimiva malli on, että sopimukseen laitetaan mahdollisuus sopimuksen irtisanomiselle aikaisintaan yhdentoista kuukauden kulluttua sopimuksen alkamisesta. Tässä tilanteessa, mikäli vuokralainen päättää irtisanoa sopimuksen ennen sitä, voi vuokranantaja peritä vakuudesta yhden tai kahden kuukauden vuokran sopimussakkona, sopimussakosta on tullut kuitenkin sopia vuokrasopimuksessa, jotta vuokranantajalla on oikeus sakon perimiseen. (Orava & Turunen 2013, 120, 124-125.)

Vuokrasuhteen purku voi tapahtua kumman tahansa osapuolen aloitteesta. Vuokralaisen ei tarvitse ilmoittaa syytä vuokrasuhteen päättämiseksi, mutta vuokranantajalla tulee olla perusteet irtisanomiselle. Hyvän tavan mukaisia vuokranantajan sopimuksen irtisanomisia ovat muun muassa huoneiston siirtyminen vuokranantajan omaan käyttöön, asunnon myyminen ja huoneistossa suoritettava laaja peruskorjaus. "Vuokrasuhteen irtisanomisessa noudatetaan irtisanomisaikaa. Vuokrasuhteen purussa sopimus päättyy heti, vuokrasuhde voidaan purkaa kumman tahansa osapuolen toimesta, yleensä se tapahtuu vuokranantajan toimesta. Yleisiä syytä purkuun ovat huoneiston käyttötarkoitus muulla tapaa, kuin se on vuokrasopimuksessa sovittu, vuokralainen viettää häiritsevää elämää tai vuokralainen hoitaa asuntoa huonosti. Vuokrasopimus voi myös päättyä asukkaan häätöön. Vuokrasopimus voidaan ensin purkaa ja mikäli asukas ei ole lähtenyt asunnosta voidaan häätötoimenpiteet aloittaa. Häätötapauksessa häätölupa tulee hankkia käräjäoikeudesta. Häädön täyteen panosta vastaa ulosottoviranomainen. Häädön yleisin syy on maksamattomat vuokrat. (Orava & Turunen 2013, 136-137.)

6 TUTKIMUSMENETELMÄT JA AINEISTO

Tässä kappaleessa esitellään opinnäytetyössä käytetty tutkimusmenetelmä sekä tutkimuslomake, jolla aineisto kerättiin.

6.1 Tutkimusmenetelmät

Kvantitatiivisessa eli määrällisessä tutkimuksessa kerätty aineisto on yleensä numeraalista, joka analysoidaan ja raportoidaan tilastollisin menetelmin. Kvantitatiivista tutkimusta varten kerättävän aineiston voi hankki erilaisilla tavoilla. Tiedonkeruumenetelmä valitaan tutkimusongelman perusteella, sekä mikä menetelmä sopii kyseiseen tutkimukseen parhaiten. Aineiston keruussa yleisesti käytetään standardoituja tutkimuslomakkeita, joissa vastausvaihtoehdot ovat valmiina. (Heikkilä 2014, 15-17.)

6.2 Kyselylomake

Opinnäytetyön kyselylomakkeeksi valikoitui Google Forms-lomake. Ennen kyselylomakkeen lähettämistä täytettäväksi, sitä testattiin kolmella henkilöllä, jotta varmistettiin lomakkeen toimivuus sekä ymmärrettävyys. Testivastauksien jälkeen lomaketta paranneltiin vielä hieman, ja tämän jälkeen lomake lähetettiin eteenpäin täytettäväksi. Testivastauksia ei ole otettu huomioon kyselyssä.

Kysely sisältää yhteensä 14 kysymystä. Kysymyksistä kuusi on pakollisia vastajalle, eli kyselyä ei pääse jatkamaan ilman vastausta. Kyselylomake sisältää suljettuja kysymyksiä, monivalintakysymyksiä sekä vapaasti vastattavia kysymyksiä. Kyselyn tavoitteena on selvittää mitkä ensiasunnon ominaisuudet ovat vaikuttaneet ensiasunnon valintaan ja kuinka paljon ensiasunnon ostajat ovat miettineet tulevaisuutta ostaessaan ensiasuntoa. Näiden lisäksi selvitetään kyselyyn vastanneiden kiinnostusta asuntosijoittamiseen.

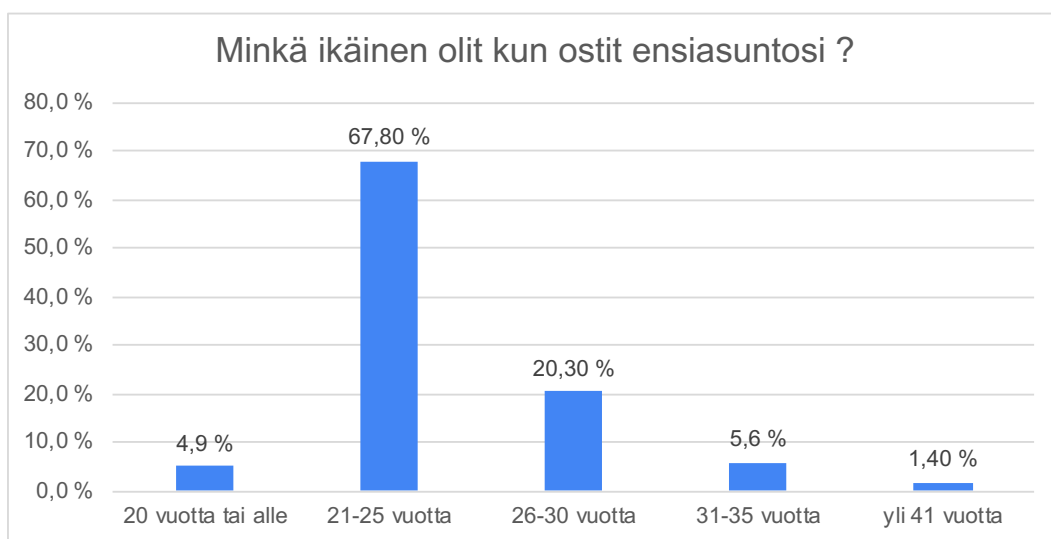
Kyselylomake pidettiin avoinna noin viikko huhtikuun 2022 alussa. Tänä aikana lomaketta jaettiin tekijän omissa kanavissa kuten eri viestipalveluissa sekä sosiaalisen median kanavissa kuten Facebookissa ja LinkedIn:ssä. Kyselylomake on liitteenä numerolla 1.

7 TUTKIMUSTULOKSET

Opinnäytetyötyön tutkimusaineisto kerättiin strukturoidulla tutkimuslomakkeella. Kyselyyn saatiin yhteensä 143 vastausta.

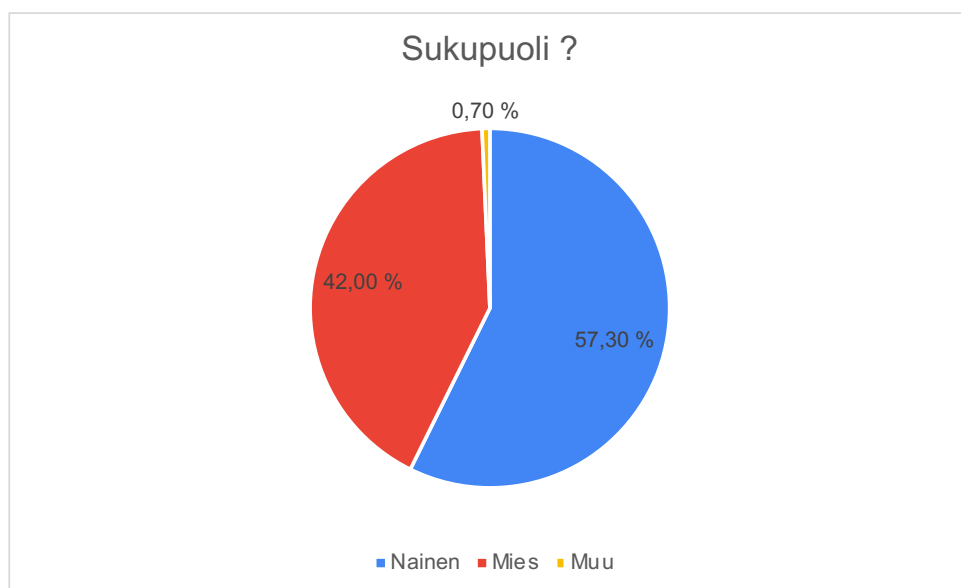
7.1 Taustatiedot

Kyselylomakkeen ensimmäiset kaksi kysymystä liittyvät vastaajan taustaan. Taustatiedoilla selvitettiin vastaajan ikä ensiasunnon ostohetkellä ja sukupuoli. Ensimmäiseksi kyselylomakkeessa selvitettiin, minkä ikäisenä ensiasunto on ostettu. Kyselyyn vastanneista suurin osa 67,80 % (n=97) oli ensiasunnon ostohetkellä 21-25 vuotta. Myös 26-30-vuotiaina ensiasunnon ostajia oli 20,40 % (n=29). Muina ikävuosina ensiasunnon ostajia oli huomattavasti vähemmän. Suurin osa kyselyyn vastanneista ovat siis ostaneet ensiasunnon nuorella iällä (Kuvio 3.).



Kuvio 3. Ikäjakauma

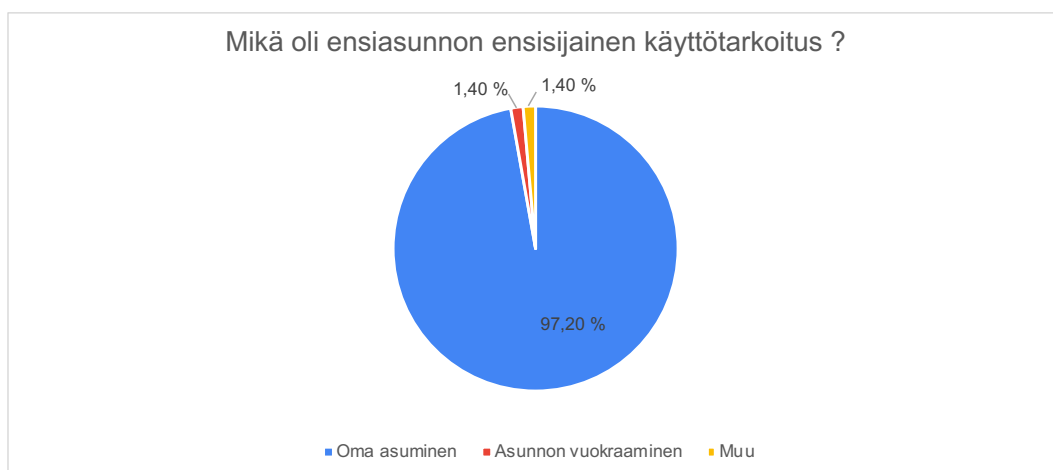
Toisessa kysymyksessä selvitettiin kyselyyn vastanneiden sukupuolta. Kuten Kuvio 4. osoittaa, naisia kyselyyn vastasi yhteensä 57,30 % (n=82) ja miehiä 42 % (n=60). Muun sukupuolia kyselyyn vastasi 0,7 % (n=1).



Kuvio 4. Sukupuoli

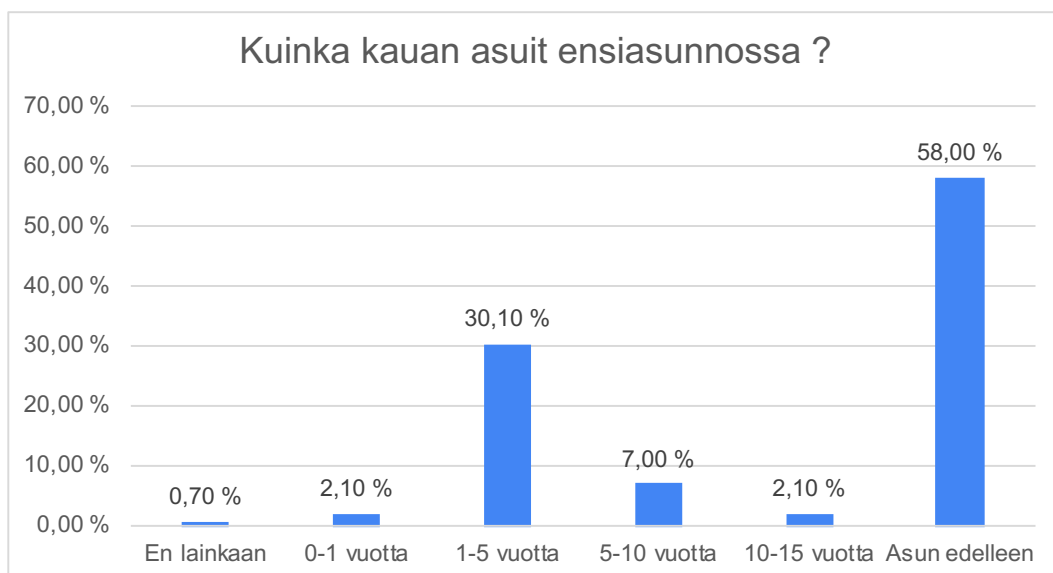
7.2 Ensiasunnon hankinta ja siihen vaikuttavat tekijät

Seuraavaksi tutkimuslomakkeessa pureuduttiin ensiasunnon hankintaan ja valintaan vaikuttaviin asioihin. Kolmannessa kysymyksessä kysyttiin ensiasunnon ensisijaista käyttötarkoitusta. Kuten Kuvio 5. osoittaa, lähes kaikki vastaajat eli 97,20 % (n=139) ostivat ensiasunnon omaan käyttöön. Asunnon vuokraamistarkoitukseen ensiasunnon osti 1,40% (n=2). Muu vastausvaihtoehtoon vastasi myös 1,4 % (n=2). "Muu" vastausvaihtoehtoon saadut vastaukset pyydettiin vielä kertomaan tarkemmin kyselylomakkeen seuraavassa kysymyksessä, josta ilmeni vastaajien hankkineen ensiasunnon ensin omaan asumiskäyttöön, jonka jälkeen asunto jätetään vuokralle sijoitusasunnoksi.



Kuvio 5. Asunnon käyttötarkoitus

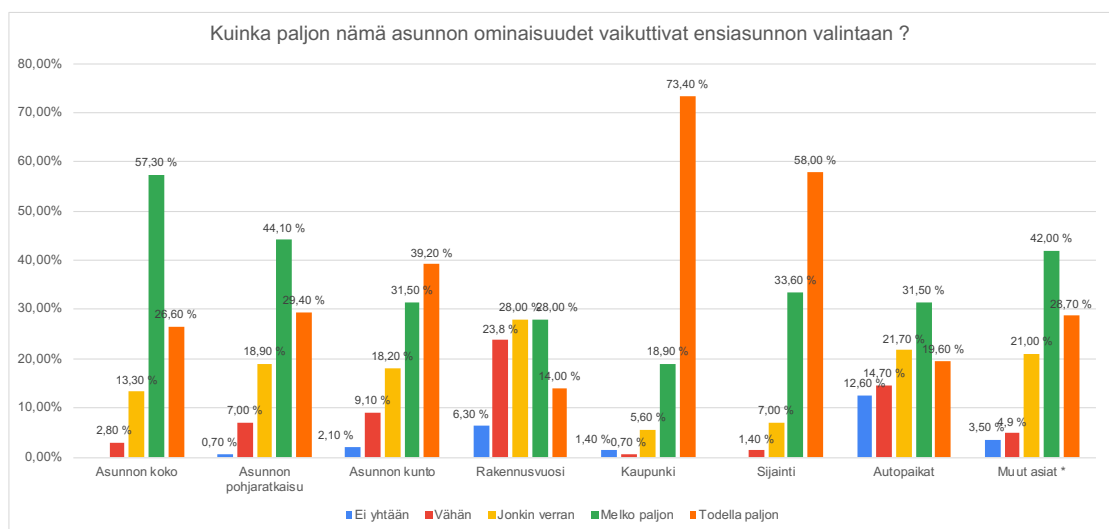
Seuraavaksi kysyttiin kuinka kauan vastaajat ovat asuneet ensiasunnossa. Kuten Kuvio 6. osoittaa, suurin osa vastaajista 58 % (n=83) asuu edelleen ostamassaan ensiasunnossa. Kyselyyn vastanneista 30,10 % (n=43), jotka ovat jo muuttaneet pois asuivat ensiasunnossa 1-5 vuotta. 5-10 ensiasunnossa asuneita kyselyyn vastanneista oli 7 % (n=10). Vähemmistö 2,10% (=3) asui asunnossa pidempään, 10-15 vuotta.



Kuvio 6. Aika jonka asui ensiasunnossa

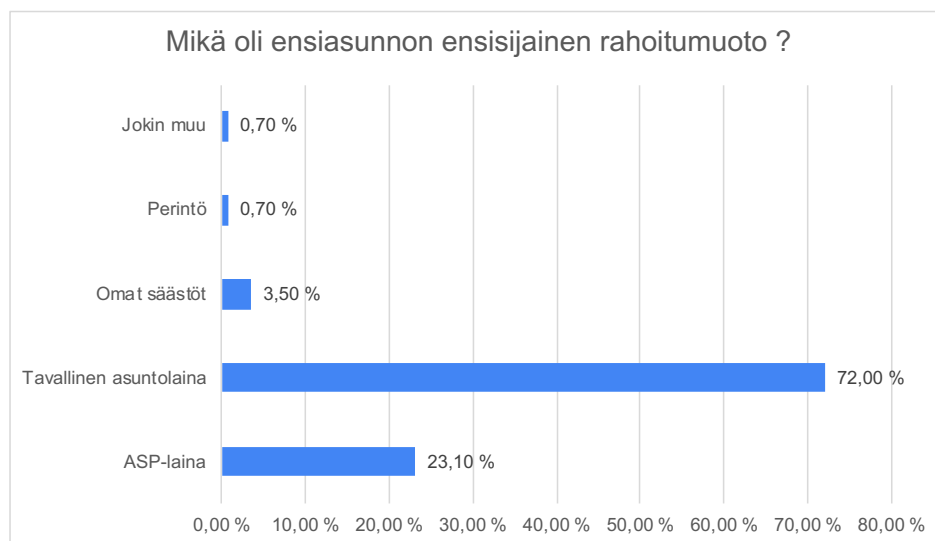
Kyselyssä haluttiin myös selvittää mitkä asunnon ominaisuudet vaikuttivat ensiasunnon valintaan. Kuten Kuvio 7. osoittaa, selvästi kaupunki, jossa ensiasunto sijaitsee, on vaikuttanut ensiasunnon valintaan todella paljon, ja jopa 73,40 %

(n=105) kyselyyn vastanneista oli sitä mieltä. Myös ensiasunnon sijainti koettiin vaikuttavan ensiasunnon valintaan, ja yli puolet 58 % (n=83) olivat sitä mieltä, että ensiasunnon sijainti vaikutti valintaan todella paljon. Asunnon koon koki 57,30 % (n=82) vaikuttaneen melko paljon asunnon valintaan. Ensiasunnon rakennusvuoden ei koettu olevan kovin merkityksellinen ensiasunnon valinnassa, sillä vain 14 % (n=9) koki sen vaikuttaneen todella paljon ensiasunnon valintaan. Muut asiat * oli tutkimuslomakkeessa esitetty asuntoon liittyvät muut asiat kuten taloyhtiön taloustilanne ja tulevat remontit.



Kuvio 7. Asunnon ominaisuudet

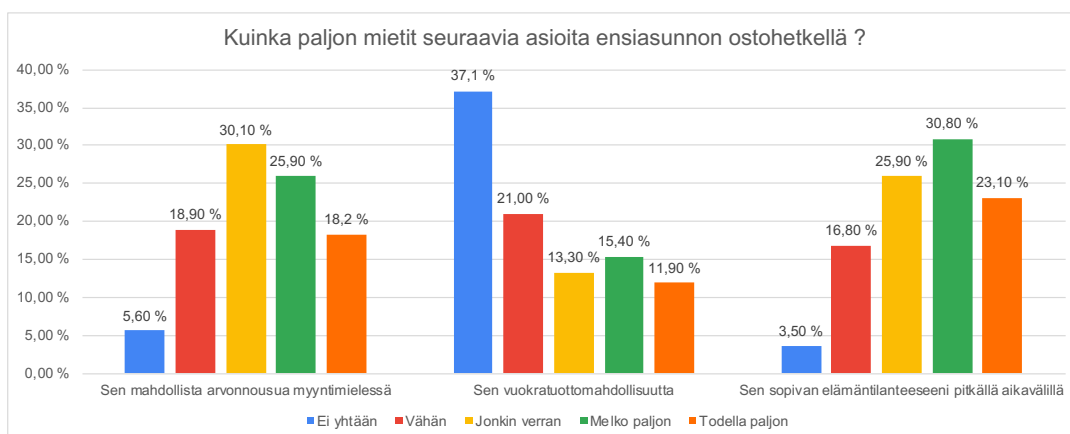
Ensiasunnon suosituin rahoitusmuoto oli selvästi tavallinen asuntolaina ja kyselyyn vastanneista 72 % (n=103) rahoitti ensiasunnon ensisijaisesti tavallisella asuntolainalla. ASP-lainan ottajia oli myös jonkin verran, 23,10 % (n=33). Molemmat vähemmistöt 0,7 % (n=1) olivat rahoittaneet ensiasunnon perinnöllä ja taloyhtiö-lainalla (Kuvio 8.).



Kuvio 8. Ensiasunnon rahoitusmuoto

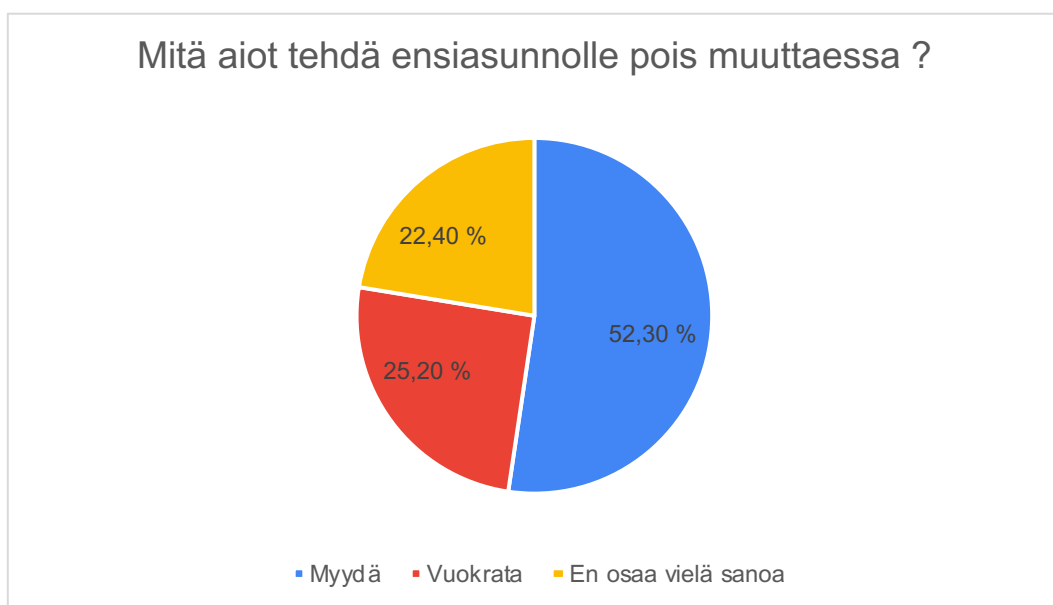
7.3 Ensiasunnon tulevaisuus ja asuntosijoittaminen

Kuten Kuvio 9. osoittaa, ensiasuntoa ostettaessa ensiasunnon ostajat ajattelivat enemmän asunnon sopivuutta omaan käyttöön pidemmällä aikavälillä sekä asunnon mahdollista arvonnousua kuin asunnon vuokraamista. Ensiasunnon sopivuutta vastaajan elämäntilanteeseen pidemmällä aikavälillä miettivät 23,10 % (n=44) todella paljon sekä melko paljon 30,80 % (n=44). Ensiasunnon arvonnousua miettivät vastaajista todella paljon 18,2% (n=26), melko paljon 25,90 % (n=37) sekä jokin verran 30,10% (n=43). Ensiasunnon vuokratuottomahdollisuutta vastaajista ei miettinyt lainkaan reilu kolmasosa 37,1 % (n=53).



Kuvio 9. Ensiasunnon tulevaisuus

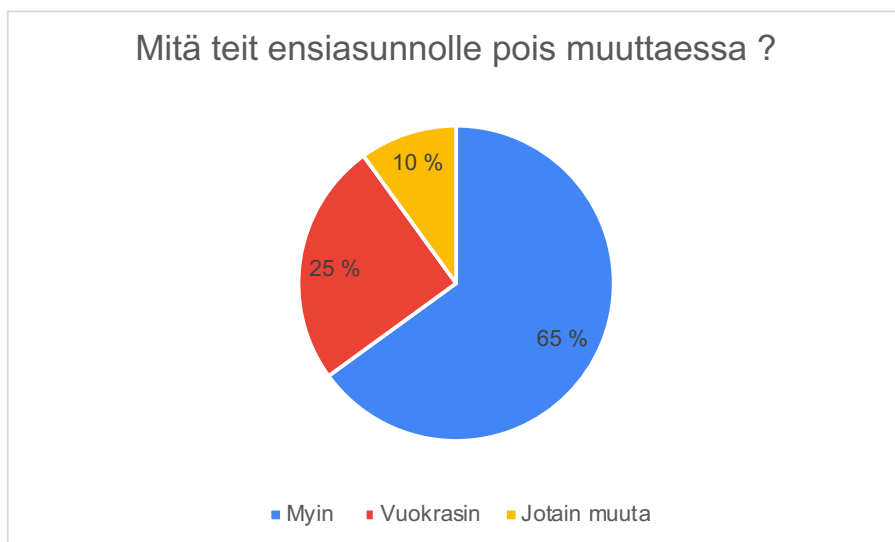
Seuraava kysymyksessä pyrittiin selvittämään, mitä ensiasunnon ostajat aikovat tehdä asunnolle siitä pois muuttaessaan. Kysymys oli tarkoitettu niille, jotka eivät ole muuttaneet asunnosta pois. Tähän kysymykseen saatiin yhteensä 107 vastausta. Tämä kysymys ei ollut vastaajalle pakollinen. Kuten Kuvio 10. osoittaa, hieman yli puolet vastaajista 52,30 % (n=56) aikoo myydä asuntonsa. Noin neljännes 25,30 % (n=27) aikoo vuokrata ensiasunnon oman asumisajan jälkeen. Kyselyyn vastanneista 22,40 % (n=22,40%) ei osaa vielä sanoa, mitä tekee ensiasunnolle oman asumisajan jälkeen.



Kuvio 10. Mitä ensiasunnolle aiotaan tehdä siitä pois muuttaessa

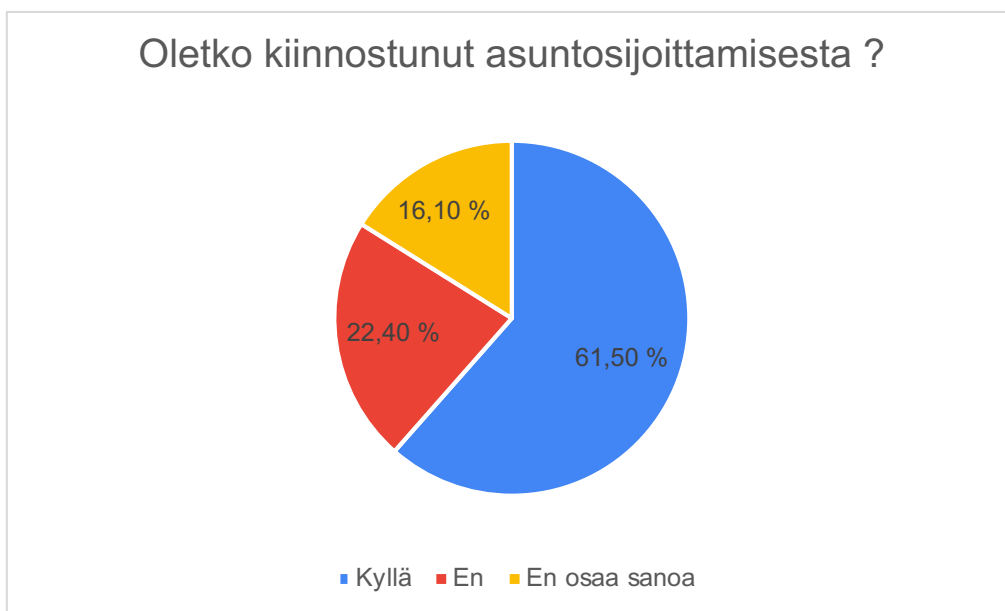
Kyselyssä kysyttiin myös, mitä ensiasunnon ostajat ovat tehneet ensiasunnolle, kun siitä on muutettu pois. Tämä kysymys oltiin osoitettu vastaajille, jotka ovat jo muuttaneet pois ensiasunnosta. Tähän kysymykseen saatiin yhteensä 60 vastausta. Kuten Kuviossa 11. osoittaa, reilusti yli puolet 65 % (n=39) myi ensiasuntonsa oman asumisajan jälkeen. Ensiasunnon vuokrasi 25 % (n=15) vastaajista. Jotain muuta kohtaan vastasi 10 % (n=6). Vastaajat, jotka päätyivät ”jotain muuta” vastaukseen pyydettiin seuraavassa kysymyksessä tarkentamaan, mitä he ovat tehneet ensiasunnolle. Sanallisia vastauksia tähän kysymykseen tuli yhteensä viisi.

Vastauksista käy ilmi, että vastaajat asuvat vielä ensiasunnossa. Tämä kysymys ei ollut vastaajalle pakollinen ja tämän kysymyksen olisi voinut jättää vastaamatta.



Kuvio 11. Ensiasunnon käyttötarkoitus, kun asunnosta on jo muutettu pois

Toiseksi viimeisessä kysymyksessä kysyttiin vastaajien kiinnostusta asuntosijoittamista kohtaan. Vastauksia tähän kysymykseen saatiin 143. Kuten Kuvio 12. osoittaa, reilusti yli puolet 61,50 % (n= 88) vastasi olevansa kiinnostunut asuntosijoittamisesta. Asuntosijoittamisesta kiinnostuneita naisia sekä miehiä oli vastaajista lähes yhtä paljon. Vastaajista 22,40 % (n=32) ei ole kiinnostunut asuntosijoittamisesta. Neutraaleja vastauksia, jotka eivät osanneet sanoa, ovatko kiinnostuneita asuntosijoittamisesta kertyi 16,10 % (n=23).



Kuvio 12. Kiinnostus asuntosijoittamisesta

Viimeinen kysymys oli vapaasti vastattavissa ja siinä kysyttiin, mikä vastaajaa kiinnostaa asuntosijoittamisessa. Sanallisia vastauksia saatiin yhteensä 56. Erittäin monen vastaajan vastauksessa korostui asuntosijoittamisen kiinnostus vaurastumisen, sekä varallisuuden kasvattamisen vuoksi. Niin ikään yhteensä seitsemän vastajaa olivat kirjoittaneet vastaukseensa ”raha”. Myös tuottavuuteen liittyviä vastauksia oli useita ja täysin saman vastauksen: ”tuotto”, oli vastannut jopa neljä. Muutamissa vastauksissa nousi myös esille sijoitusten hajauttaminen sekä asunnon flippaus ja sillä tienaaminen. Harvinaisempina vastauksina esiintyi tutkimuksessa niiltä vastaajilta, jotka olivat jo vuokranneet ensiasuntonsa. Asuntosijoittaminen kiinnosti heitä sen vuoksi, että joku toinen maksaa asuntolainat, vuokraisäntänä toimiminen, velattoman asunnon jättäminen lapsille ja velkavivun käyttömahdollisuus. Myöskin jo ensiasunnon vuokranneiden vastaajien vastauksissa nousi esiin varallisuuden kasvattaminen, vuokratuoton saanti ja mahdollisuudet.

8 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, mitkä asunnon ominaisuudet vaikuttavat asunnon valintaan, kuinka paljon suunnitellaan ensiasunnon tulevaisuutta ostohetkellä ja ostetaanko ensiasunto ensisijaisesti omaan asuinkäyttöön. Tässä yhteenvetoluvussa analysoidaan tutkimuksesta saatuja vastauksia ja lisäksi tarkastellaan tutkimuksen luotettavuutta ja jatkotutkimusehdoituksia.

8.1 Tutkimuksen johtopäätökset

Tutkimuskysymyksillä, jotka ovat mainittu johdannossa pyrittiin löytämään vastaus tutkittavaan aiheeseen. Tutkimuksella pyrittiin löytämään vastauksia siihen, mitkä asunnon ominaisuudet vaikuttivat asunnon valintaan, kuinka paljon ensiasunnon tulevaisuutta suunnitellaan asuntoa ostettaessa ja ostetaanko ensiasunto ensisijaisesti omaan käyttöön.

Asunnon ominaisuuksista, jotka vaikuttivat asunnon valintaan tutkimuksen perusteella vaikuttivat eniten kaupunki sekä sijainti. Tutkimuksen mukaan kyselyyn vastanneista noin kolmasosa koki asunnon kunnan vaikuttaneen ostopäätökseen melko paljon tai todella paljon. Myös omaisuuksia, jotka vaikuttivat ensiasunnon valintaan, oli ensiasunnon koko, ja yli puolet kyselyyn vastanneista koki asunnon koon vaikuttaneen melko paljon asunnon valintaan. Hieman alle puolet vastaajista koki asunnon pohjaratkaisun vaikuttaneen melko paljon asunnon valintaan. Tutkimuksen vastauksien mukaan vähiten merkittävänä ominaisuutena ensiasunnon ostajat pitivät ensiasunnon rakennusvuotta sekä autopaikkoja ensiasunnon valinnassa. Ymmärrettävää on, ettei rakennusvuosi välttämättä ole niin merkityksellinen, sillä asuntoja pystyy kunnostamaan halutun näköiseksi. Autopaikat niin ikään palvelevat autollisia henkilöitä, eikä varsinkaan tietyissä kaupungeissa ole kannattavaa pitää autoa tai taloyhtiöllä ei ole tarjota autopaikkoja.

Tutkimukseen saatujen vastausten perusteella voidaan todeta, että ensiasunto ostetaan omaan asumiskäyttöön, sillä lähes kaikki kyselyyn vastanneet ostivat ensiasunnon ensisijaisesti omaan asumiskäyttöön. Kun ensiasunnosta muuttaa itse pois sen voi myydä tai vuokrata, ja näin ryhtyä asuntosijoittajaksi. Kun oma asumisaika ensiasunnossa tulee päätökseen, aikovat hieman yli puolet vastaajista myydä ensiasuntonsa, ja neljäsosa puolestaan vuokrata. Suurin osa vastaajista, jotka ovat jo muuttaneet pois omistamastaan ensiasunnosta ovat myyneet ensiasuntonsa. Ensiasunnon on puolestaan jättänyt vuokralle noin neljännes. Ensiasunnon myynti on huomattavasti suositumpaa kuin ensiasunnon vuokraus.

Tutkimuksen mukaan ensiasunnon ostajat mieltivät enemmän asunnon sopivuutta omaan elämäntilanteeseen pidemmällä aikavälillä sekä sen mahdollista arvonnousua myyntimielessä, kuin vuokratuottomahdollisuutta. Ensimmäinen oma asunto on elämässä iso askel myös taloudellisesti, ja mikäli asunnossa asuu pitkään voi se taloudellisesti olla halvempaa. Sillä asunnon myynnistä ja uuden ostamisesta nimittäin tulee aina kuluja. Mikäli asunnon ostaa halutulta ja muuttovoittoa alueelta, voi se kasvattaa arvoaan vuosien saatossa, ja kun on aika myydä ensiasunto, saa ensiasunnon omistaja siitä myös myyntivoittoa. Tutkimuksen mukaan noin kolmannes kyselyyn vastanneista ajatteli asunnon arvonnousua myyntimielessä edes jonkin verran, ja neljännes melko paljon.

8.2 Luotettavuus

Kvantitatiivinen tutkimus on onnistunut, mikäli sen avulla saadaan tutkimuskysymyksiin luotettavia vastauksia. Tutkimus tulee tehdä rehellisesti niin, ettei vastajalle aiheudu haittaa jättämistään vastauksista. Validiteetti tarkoittaa, että tutkimuksen tulee mitata juuri sitä, mitä oli tarkoitus selvittää. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tulosten tarkkuutta, eli tulokset eivät saa olla sattumanvaraisia. (Heikkilä 2014, 27-29.)

Tämän opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä on käytetty laajasti monipuolisia ja tarkasti valikoituja lähteitä, jotka lisäävät työn luotettavuutta.

Empiirisessä osuuden Google Forms:in tutkimuslomake laadittiin, sekä testattiin huolellisesti, sekä saatuja vastauksia pystyi seuraamaan reaaliaikaisesti. Google Forms:in tutkimuslomakkeen täyttöön kului vastaajalta vain noin viisi minuuttia. Tutkimukseen olisi voinut saada enemmän vastauksia, mikäli lomaketta olisi pidetty kauemmin avoinna, näin olisi mahdollisesti voitu tehdä kattavampi otanta. Tutkimukseen saatiin kuitenkin paljon vastauksia eli yhteensä 143, joka osaltaan lisää tutkimuksen luotettavuutta.

Tutkimuslomaketta jaettiin opinnäytteen tekijän omissa kanavissa, eikä sitä jaettu vain täytettäväksi tietyille ryhmälle, ei tässä työssä vastausprosenttia pysty määrittämään.

Tutkimuslomakkeessa kysymyksessä, jossa kysyttiin, kuinka kauan ensiasunnossa on asuttu, olisi ollut myös hyvä selvittää, kuinka kauan ne henkilöt ovat tähän mennessä asuneet ensiasunnossa, jotka eivät ole vielä muuttaneet pois.

8.3 Jatkotutkimusehdotukset

Ensimmäisenä jatkotutkimusedotuksena itselle tuli mieleen, että mitä ensiasunnon ostaneet henkilöt tekisivät jälkeensä eri lailla tai toisin, mikäli he nyt voisivat ostaa ensiasunnon uudelleen.

Tutkimuksen mukaan suosituimmaksi ensiasunnon rahoitusmuodoksi nousi tavallinen asuntolaina. Hyvänä toisena jatkotutkimusehdotuksena ensiasunnon rahoitukseen liittyen voisi olla muun muassa, miksi ensiasunnon ostajat eivät suosi ASP-asuntolainaa tai miksi ensiasunnon ostajat ovat päätyneet valitsemaansa rahoitusmuotoon.

LÄHTEET

Anttila, E., Murto, M. 2021. Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Ensiasunto sijoituskohteena. Viitattu 2.3.2022. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/498934/Opinnäytetyö_Anttila_Murto.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Blomster, H. 2019. Ensiasunnon osto on merkittävä askel elämässä. Salkunrakentaja.fi. Viitattu 2.3.2022. <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/09/ensiasunnon-osto-merkittava-askel/>

Etuovi.com. 2021. Kolme strategiaa asuntosijoittamiseen – mikä sopii sinulle ?. Viitattu 11.3.2022. <https://www.etuovi.com/koti/blogi/kolme-strategiaa-asuntosijoittamiseen-mika-sopii-sinulle/>

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

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Helsinki. Edita Publishing Oy.

Helsingin yliopisto. 2016. Tutkimusongelma ja tutkimuskysymys. Viitattu 10.2.2022. <https://www.mv.helsinki.fi/home/psaukkon/tutkielma/Tutkimusongelma.html>

Huhtala, N. 2020. Kymmenen asuntosijoittamisen strategiaa. Rahamedia. Viitattu 11.3.2022. <https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-strategiat/>

Hänninen, H. 2020. BRRRR-strategian perusteet. Sijoitusovi. Viitattu 11.3.2022. <https://sijoitusovi.com/brrrr-strategian-perusteet/>

Jyväskylän yliopisto A. 2015. Määrällinen tutkimus. Viitattu 10.2.2022. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/maarallinen-tutkimus>

Jyväskylän yliopisto B. 2015. Laadullinen tutkimus. Viitattu 10.2.2022. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>

Kallunki, J.-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2019. Ammattimainen sijoittaminen. Helsinki. Alma Talent.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki. Edita.

Kukko, T. 2021. Asunnon flippaus. Tuomas Kukko. Viitattu 11.3.2022. <https://tuomas-kukko.fi/asunnon-flippaus/>

Kuluttajaliitto. 2022. Osaomistusasunto. Viitattu 14.3.2022. <https://www.kuluttajaliitto.fi/materiaalit/osaomistusasunto/>

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

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki, Talentum.

Osuuspankki. 2022. ASP-laina. Viitattu 15.3.2022. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asp-laina>

Rajala, T. 2018. Kannattaako asuntosijoittaminen edelleen? Lue kuinka monella sijoitusasunnolla voit elättää itsesi. OP Media. Viitattu 12.3.2022. <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/kannattaako-asuntosijoittaminen-edelleen-lue-kuinka-monella-sijoitusasunnolla-voit-elattaa-itsesi/>

Ranta-aho, J., Viitanen, J., 2020. Satakunnan ammattikorkeakoulu. Ensiasunnon osto ja siihen liittyvät toimenpiteet. Viitattu 4.3.2022. [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/345603/Ranta-aho Jasmin Viitanen Jenina.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/345603/Ranta-aho%20Jasmin%20Viitanen%20Jenina.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

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

Suomen Vuokranantajat. 2019. Muistilista Airbnb-vuokrausta harkitsevalle. Viitattu 11.3.2022. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/muistilista-airbnb/>

Suomen Vuokranantajat. 2022. Vuokranantajakysely 2022. Viitattu 12.3.2022. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely2022/>

Tilastokeskus. 2020. Ensiasunnon ostajat 2006-2019. Viitattu 6.2.2022. http://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_tau_007_fi.html

Uusmäe, M. 2022. Asuntonäyttö korona-aikana: turvallisuus ensin !. Marjut Uusmäe. Viitattu 23.3.2022. <https://www.marjutusmae.com/asuntonaytto-korona-aikana/>

Verohallinto A. 2022. Varainsiirtovero. Viitattu 14.3.2022. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Verohallinto B. 2021 Varainsiirtovero- Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Viitattu 14.3.2022. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/

Verohallinto C. 2022. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 16.3.2022. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/

Verohallinto D. 2022. Ensiasunnon korkovähennys. Viitattu 16.3.2022. [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/)

YIT. 2021a. Sijoitusasunnon tuotto – näin vuokratuotto lasketaan. Viitattu 31.3.2022. <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-tuotto>

Ylihärsilä, M. 2017. Asunnot sijoituskohteena – erityispiirteet ja riskit. Ultrakiinteistöt. Viitattu 13.3.2022. <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/10-asunnot-sijoituskohteena-erityispiirteet-ja-riskit>

LIITTEET

LIITE 1

Kyselytutkimus ensiasunnon ostaneille henkilöille

Hei, olen Vaasan Ammattikorkeakoulun opiskelija ja teen opinnäytetyötä aiheesta "Ensiasunnosta sijoituskohde".

Ohessa on opinnäytetyöni tutkimukseen liittyvä kyselytutkimuslomake. Lomakkeelta kerätyt tiedot analysoidaan ja raportoidaan. Vastaukset säilytetään luottamuksellisesti.

Kysely on tarkoitettu suomessa ensiasuntonsa ostaneille henkilöille. Kysely sisältää 14 kysymystä ja täyttöaika on noin 5 minuuttia.

Kiitos jo etukäteen vastauksestasi !

[Kirjautu Googleen](#), jotta voit tallentaa edistymisesi. [Lue lisää](#)

***Pakollinen**

1. Minkä ikäinen olit kun ostit ensiasuntosi ? *

- 20 vuotta tai alle
- 21-25 vuotta
- 26-30 vuotta
- 31-35 vuotta
- 36-40 vuotta
- yli 41 vuotta

2. Sukupuoli ? *

- Nainen
- Mies
- Muu

3. Mikä oli ensiasunnon ensisijainen käyttötarkoitus ? *

- Oma asuminen
- Asunnon vuokraaminen
- Muu

4. Mikäli vastasit edelliseen kysymykseen "Muu", mikä oli ensiasunnon ensisijainen käyttötarkoitus ?

Oma vastauksesi

5. Kuinka kauan asuit ensiasunnossa ? *

- En lainkaan
- 0-1 vuotta
- 1-5 vuotta
- 5-10 vuotta
- 10-15 vuotta
- Asun edelleen

6. Kuinka paljon nämä asunnon ominaisuudet vaikuttivat ensiasunnon valintaan ?

*

	Ei yhtään	Vähän	Jonkin verran	Melko paljon	Todella paljon
Asunnon koko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon pohjaratkaisu	<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"/>
Rakennusvuosi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kaupunki	<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"/>
Autopaikat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntoon liittyvät muut asia, kuten taloyhtiön taloustilanne ja tulevat remontit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7. Mikä oli ensiasunnon ensisijainen rahoitusmuoto ? *

- ASP-laina
- Tavallinen asuntolaina
- Omat säästöt
- Perintö
- Jokin muu

8. Mikäli vastasit edelliseen "Jokin muu", mikä oli ensiasunnon ensisijainen rahoitusmuoto ?

Oma vastauksesi

9. Kuinka paljon mietit seuraavia asioita ensiasunnon ostohetkellä ?

	En yhtään	Vähän	Jonkin verran	Melko paljon	Todella paljon
Sen mahdollista arvonnousua myyntimielessä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sen vuokratuottomahdollisuutta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sen sopivan elämäntilanteeseesi pitkällä aikavälillä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10. Mitä aiot tehdä ensiasunnolle pois muuttaessa ? (Mikäli olet jo muuttanut pois ensiasunnosta, voit jättää tähän kysymykseen vastaamatta)

- Myydä
- Vuokrata
- En osaa vielä sanoa

11. Mitä teit ensiasunnolle pois muuttaessa ?

- Myin
- Vuokrasin
- Jotain muuta

12. Mikäli vastasit edelliseen "Jotain muuta", mitä teit ensiasunnolle pois muuttaessa ?

Oma vastauksesi

13. Oletko kiinnostunut asuntosijoittamisesta ?

- Kyllä
- En
- En osaa sanoa

14. Mikä sinua kiinnostaa asuntosijoittamisessa ?

Oma vastauksesi