



ASUNTOKAUPAN TILANNEKAT- SAUS OSTAJAN NÄKÖKULMASTA

Päivi Hämäläinen

Sarita Rajasaari

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2015
Liiketalouden koulutusohjelma

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

PÄIVI HÄMÄLÄINEN & SARITA RAJASAARI:
Asuntokaupan tilannekatsaus ostajan näkökulmasta

Opinnäytetyö 68 sivua
Huhtikuu 2015

Opinnäytetyö syntyi tarpeesta tehdä asuntokaupan tilannekatsaus Kiinteistönvälitys RE/MAXin välittäjälle Sanni Reinolalle ja edelleen kuluttaja-asiakkaalle, joka ostaa kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston omaksi vakinaiseksi asunnokseen. Asuntokauppaan liittyy hyvin paljon erilaisia osa-alueita, joiden hallinta ja selvittäminen koetaan haastavaksi. Rahoitukseen ja juridisiin seikkoihin tulee usein uudistuksia. Tämä opinnäytetyö on kattava tilannekatsaus rahoitukseen sekä asuntomarkkinoihin että asuntokauppaan liittyen, joka linkittyy käytännön elämään. Selvityksen pohjana on ollut vahva teoreettinen pohjatyö ja syvälinen perehtyminen asuntokauppaan liittyviin lakeihin. Muina menetelminä ovat olleet perehtyminen asuntokauppaa käsittelevään kirjallisuuteen, rahoitusmarkkinoiden tilanteeseen ja käynnissä olevaan yhteiskunnalliseen keskusteluun syventyminen liittyen asuntomarkkinoihin ja asuntovelkaan. Teoreettisen viitekehyksen kannalta tärkeimpiä käsiteltyjä lakeja ovat olleet luottolaitoslaki (Laki luottolaitostoiminnasta 8.8.2014/610) Asuntokauppalaki (23.9.1994/843) Maakaari (12.4.1995/540) sekä Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074).

Talouden ja rahoitusmarkkinoiden tilanne asunnon ostajan näkökulmasta on monimutkainen kokonaisuus. Asuntomarkkinat ovat tärkeä osa makrotaloudellista kokonaisuutta, jossa asuntomarkkinoiden muutokset heijastuvat kansantaloudelliseen tilaan. Tämän hetkinen vaikea taloustilanne on tuonut uusia makrotalouteen liittyviä sääntelykeinoja mukaan kansantalouden hoitamiseen, jotka liittyvät suoraan asuntomarkkinoihin. Monia muutoksia on tulossa etenkin rahoitukseen liittyen. Euriborkorkojärjestelmään on tulossa uudistus lähivuosina ja asuntolainoitukseen tulee lainakatto vuonna 2016. Myös muita uudistuksia on suunnitteilla. Ennusteita rahoitus - tai asuntomarkkinoista ei voida helposti tehdä pitkälle tulevaisuuteen. Suurina trendeinä ovat nähtävissä muun muassa teknologian kehitys, väestön ikääntyminen ja kaupungistuminen. Suomen laki suojaa hyvin kaikkia asuntokaupan osapuolien oikeuksia. Juridiset seikat ovat kuitenkin monimutkaisia ja muuttuvia.

Varmaa on, että ihminen tarvitsee suojaa ja unta. On tärkeää muistaa, että asunto ostetaan aina tarpeeseen ja jokaisen ihmisen tilanne on erilainen. Asuntolainan ottajalla on useita mahdollisuuksia suojautua erilaisilta riskeiltä. Kansantalouden vaikutus yksityisen ihmisen ratkaisuihin ei aina tunnu konkreettisesti, mutta se vaikuttaa taustalla. Tämän perusteella kannattaa aina kääntyä asiantuntijan puoleen ongelmissa, jotka tuntuvat epäselviltä tai liian monimutkaisilta itselle selvittää.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration

PÄIVI HÄMÄLÄINEN & SARITA RAJASAARI:
Review of the housing market from the buyer's perspective

Bachelor's thesis 68 pages
April 2015

The purpose of this thesis was to review the housing market by the order of Ms Sanni Reinola, a broker for RE/MAX, and also for a customer who purchases a property, building or an apartment for permanent use as a residence. When purchasing a dwelling, many different aspects need to be considered. Financial and legal matters are often reformed and therefore it is challenging to examine and control these circumstances. This thesis collected information on financial matters, legal issues and the state of the housing market, which was then comprised into a comprehensive report and linked back to practical life. The report was based on strong theoretical groundwork and an in-depth study of the laws related to housing market. Other methods were the study of literature on the housing market, the current financial situation and the ongoing social debate regarding mortgages and the housing market. The most important laws for the theoretical framework were Act on Credit Institutions (08.08.2014 / 610) Housing Transactions Act (23.9.1994 / 843) Code of Real Estate (12.4.1995 / 540) and Act on Brokering Real Estates and Rental Apartments (15.12.2000 / 1074).

The housing market is an important part of the national macroeconomy. When purchasing a property, the economic and financial circumstances may turn out to be complex from the buyer's perspective. The current and challenging economic situation has introduced new macro-economic instruments related to the analysis of the national economy and directly affecting the housing market. Many changes are being planned, especially in the financial sector, including the reform of Euribor rates over the next few years and a loan ceiling for mortgages in 2016. Forecasting the future of financial markets and housing markets is not easy, however, some megatrends such as technology development, the ageing population and urbanization can be seen. Finnish legislation provides good protection to all parties of the housing market. Nevertheless, legal issues are complex and ever-changing, and the buyers can protect themselves from potential problems by enlisting the services of a real estate agent.

A certainty is that a human being requires sleep and protection. It is important to remember that when buying a home every person's needs and circumstances are different. The national economy can also affect individuals' decisions in the ways they may not be aware of. One of the best ways for mortgagors to protect themselves is to always seek expert advice on matters that seem unclear or too complicated to be figured out alone.

Key words: housing market, mortgage, real estate market, finance

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Tavoitteet ja viitekehys	6
1.2	Rakenne ja tietoperusta	7
2	RAHOITUSMARKKINAT SUOMESSA VUONNA 2015.....	9
2.1	Rahoitusmarkkinoiden peruskäsitteitä ja toimijat Suomessa.....	9
2.2	Makrotalous, asuntomarkkinat ja vakauden ylläpitämiseen käytetyt keinot	12
2.3	Talouden ennusteet	16
2.4	Asuntolainaan liittyvät käsitteet.....	17
2.4.1	Korkomarginaali	19
2.4.2	Lainaturvavakuutus asuntolainan riskienhallintakeinona	19
2.4.3	Omarahoitusosuus ja asuntolainan vakuudet	20
2.4.4	Valtiontakaus.....	21
2.5	Korot asuntolainoissa.....	22
2.5.1	Korko ja muut kustannukset.....	23
2.5.2	Euriborkorko	24
2.5.3	Kiinteä korko ja korkokatto	25
2.6	Laina-aika	26
2.7	Asuntolainan lyhennystavat.....	26
2.8	Koron ja maksujen muutokset	27
2.9	Asuntolainan korkovähennys ja ASP	28
2.10	Rahoituksellisiin seikkoihin liittyvät lainkohdat	28
2.11	Verolait	29
3	ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA VUONNA 2015.....	32
3.1	Historia.....	32
3.2	Markkinatilanne ja ennusteet	33
3.3	Megatrendit asumisessa	35
3.4	Kiinteistönvälitysala Suomessa	35
3.5	Hyvä välitystapa	36
3.5.1	Välityssopimus.....	37
3.5.2	Kiinteistönvälittäjän käyttäminen	37
3.5.3	Kiinteistönvälitys RE/MAX.....	38
3.6	Kuntotarkastukset asuntokaupan yhteydessä.....	39
4	ASUNTOKAUPPAA OHJAAVAT TEKIJÄT.....	41
4.1	Kauppaa ohjaavat tekijät.....	41
4.2	Asunnon välitystoiminta	41

4.3	Asunto-osake	42
4.4	Kiinteistö.....	42
4.5	Myyjän ja ostajan velvollisuudet	44
4.6	Kiinteistövälityслиikkeen ja välittäjän velvollisuudet.....	44
4.6.1	Välityssopimus	44
4.6.2	Välityслиikkeen tehtävät.....	45
4.6.3	Tarjous asunto-osakkeesta ja kiinteistöstä	45
4.6.4	Luovutuksen viivästys.....	47
4.7	Virheet asuntokaupassa.....	47
4.7.1	Vanhan osakehuoneiston virheet	47
4.7.2	Piilevä virhe	48
4.7.3	Valitusaika ja virheen seuraamukset.....	48
4.7.4	Omakotitalon virhe.....	49
4.7.5	Piilevä eli salainen virhe	49
4.7.6	Omakotitalon virheestä ilmoitetaan myyjälle	50
4.7.7	Välityслиike ei vastaa piilevistä virheistä.....	50
5	ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPPAAN VAIKUTTAVAT SÄÄDÖKSET	52
5.1	Asumis- ja kiinteistöyhteisöt	52
5.2	Vuokraustoiminta.....	53
5.3	Asunnon ja kiinteistön kauppa.....	53
5.4	Verolait	55
5.5	Kiinteistönvälitys ja vuokravälitys	57
5.6	Rekisteröimisasiat	58
5.7	Kiinteistönmuodostus, maankäyttö ja rakentaminen	59
6	POHDINTA.....	61
	LÄHTEET	63

1 JOHDANTO

1.1 Tavoitteet ja viitekehys

Asunnon ostaminen on todennäköisesti yksityishenkilön suurin elämänsä aikana tekemä sijoitus ja kauppa. On tärkeää, että ostaja kauppaa tehdessään osaa hahmottaa kaikki tilanteeseen vaikuttavat osa-alueet. Tietoa asuntokaupasta on runsaasti saatavilla, mutta sen keräämiseen menee paljon aikaa ja vaivaa. Painetut tietopaketit ovat monesti hyvin laajoja ja nopea tiedon hankinta niistä on vaikeaa. Maallikon on vaikea hahmottaa, mitkä juridiset seikat vaikuttavat mihinkin yksityiskohtaan. Sähköiset oppaat tuntuvat suppeilta ja ne on usein tehty vain yhden toimijan näkökulmasta. Tämä opinnäytetyö kokoaa tiedot yhteen ja helpottaa asunnon ostajan taakkaa tiedon etsimisen suhteen. Pyrimme tekemään tilannekatsauksen rahoitukseen sekä asuntomarkkinoihin että asuntokauppaan liittyen.

Suomen valtion talous on tällä hetkellä hyvin vaikeassa tilanteessa ja yhteiskunnallista keskustelua talouden tasapainottamisesta käydään kiivaasti. Monia asuntomarkkinoihin vaikuttavia päätöksiä suunnitellaan ja toteutetaan. Ennusteita rahoitus- tai asuntomarkkinoista on hyvin vaikea tehdä pitkälle tulevaisuuteen. Suomalaisten pankkien ekonomistien mielipiteet ovat melko vaihtelevia ja asuntomarkkinoiden kehityksen ennustamiseen vaikuttavia muuttujia on hyvin paljon. Suuria trendejä voidaan kuitenkin nähdä ja palaamme niihin asuntomarkkinoita käsittelevässä luvussa. On tärkeää muistaa, että asunto ostetaan aina tarpeeseen ja jokaisen ihmisen tilanne on erilainen. Kansantalouden vaikutus yksityisen ihmisen ratkaisuihin ei aina tunnu konkreettisesti, mutta se vaikuttaa taustalla.

Tämä opinnäytetyö syntyi tarpeesta tehdä selkeä tietopaketti asunnon ostajalle muuttuvassa markkinatilanteessa. Työ syntyi myös tarpeesta koota yhteen juridiset ja rahoituskelliset elementit liittyen asuntokauppaan. Opinnäytetyö on tehty toimeksiantona Kiinteistönvälitys RE/MAXin välittäjälle Sanni Reinolalle ja edelleen kuluttaja-asiakkaalle, joka ostaa kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston omaksi vakinaiseksi asunnokseen. Emme käsittele tässä opinnäytetyössä uuden asunnon kauppaan liittyviä erityisiä seik-

koja, Hitas- ja Arava-järjestelmiä ja asumisoikeusasuntoja, emmekä muita asumiseen liittyviä tukia kuin korkotuet.

Työllä on vahva teoreettinen pohja ja olemme pyrkineet kokoamaan luotettavan ja ajan-tasaisen käytännön elämään linkittyvän kokonaisuuden. Asuntokauppaan liittyviä lakeja on monia. Tärkeä menetelmä tämän opinnäytetyön kohdalla on ollut syvällinen pereh-tyminen näihin lakeihin. Tavoitteena on ollut tehdä työ, josta on hyötyä mahdollisim-man laajalle asiakaskunnalle ja jonka avulla asunnon ostajilta säästyy aikaa ja vaivaa tiedon etsimisessä asuntokaupan yhteydessä. Muina menetelminä ovat olleet perehtymi-nen asuntokauppaa käsittelevään kirjallisuuteen, rahoitusmarkkinoiden tilanteeseen ja käynnissä olevaan yhteiskunnalliseen keskusteluun syventyminen liittyen asuntokaup-paan ja asuntovelkaan. Kannattaa aina kääntyä asiantuntijan puoleen ongelmissa, jotka tuntuvat epäselviltä tai liian monimutkaisilta itselle selvittää. Lisäksi on tärkeää huomi-oida, että niin lakeihin kuin muihinkin asuntokauppaan vaikuttaviin seikkoihin voi tulla uudistuksia ja muutoksia nopealla tahdilla.

Teoreettisen viitekehyksen kannalta tärkeimpiä tälle työlle olevia lakeja ovat luottolai-toslaki (laki luottolaitostoiminnasta 610/2014), asuntokauppalaki (843/1994), maakaari (540/1995) sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000). Muista asunto- ja kiinteistökauppaan vaikuttavista laeista ja säädöksistä jäljempänä li-sää.

1.2 Rakenne ja tietoperusta

Tässä opinnäytetyössä kerromme ensin talouden peruskäsitteistä ja rahoitusmarkkinoi-den tilanteesta asunnon ostajan näkökulmasta, peruskäsitteistä liittyen asuntolainaan sekä asuntovelkaa ottavan kuluttajan keinoista minimoida rahoitukseen liittyviä henki-lökohtaisia riskejä. Käsittelemme asuntomarkkinoita koskevia lainkohtia ja niihin suun-niteltuja muutoksia. Lisäksi kokoamme katselmuksen ja tämänhetkiset ennusteet asun-tomarkkinoista Suomessa tällä hetkellä sekä pitkän ajan trendit. Teemme yhteenvedon jokaisen kaupan osapuolen velvollisuuksista liittyen asunnon ostoon. Pohdinnassa pei-laamme eri aihealueiden vaikutukset toisiinsa.

Olemme pyrkineet tämän opinnäytetyön aineiston keräämisessä mahdollisimman ajantasaiseen tietoon. Varsinkin rahoitus- ja asuntomarkkinoita käsittelevissä kohdissa tieto on tuoreinta ja sen vuoksi moni lähdeaineisto on peräisin sähköisistä lähteistä kuten Suomen Pankin internet-sivuilta ja eri pankkien sähköisistä julkaisuista, sekä erilaisilta Suomen valtion ja kuntien ylläpitämiltä internet-sivustoilta. Olemme pyrkineet olemaan lähdekriittisiä ja koonneet aineistoa vain luotettavilta ja yleisesti tunnustetuista tiedon tuottajilta. Lisäksi olemme hyödyntäneet omaa jo olemassa olevaa tietoaamme ja kokemustamme tavoitteena koota hyvä, kattava ja ajantasainen tietopaketti.

Tietotekstin kirjoittaminen ei ole mitä tahansa tekstin tuottamista vaan sen tekemisessä täytyy huomioida muutamia erityispiirteitä. Rentola (2002, 9) asettaa kirjassaan Kirjoita hyvin vastattavaksi kysymykset: “Kuka, kenelle, mitä varten?”. Rentolan mukaan kirjoittaminen on vuorovaikutukseen pyrkimistä ja kirjoittaja etsiikin yhteyttä toiseen ihmiseen tai ihmisryhmään. Hänellä on sanottavaa ja hän haluaa että joku lukee ja ymmärtää. (Rentola 2002, 8.)

Tälle työlle on ollut erityisen haastavaa tiedon määrä ja tiedon nopea muuttuminen. Suomen laista löytyy kyllä puitteet erilaisiin kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden myyntiä ja ostamista koskeviin tilanteisiin, mutta ongelmaksi kuitenkin muodostuu lain kirjaimen ymmärtäminen ja sen täytäntöönpano. Siksi on hyvin tärkeää saada tietoa luotettavista ja ajan tasalla olevista lähteistä.

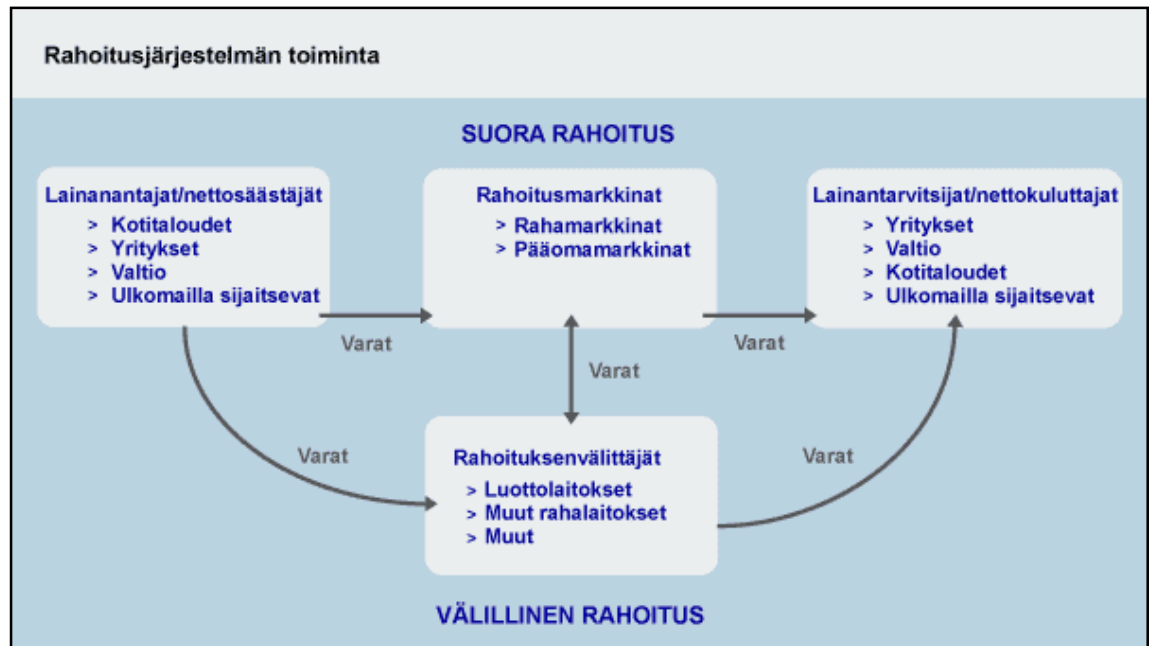
2 RAHOITUSMARKKINAT SUOMESSA VUONNA 2015

2.1 Rahoitusmarkkinoiden peruskäsitteitä ja toimijat Suomessa

Talouden toimijat jaetaan markkinataloudessa viiteen kategoriaan: kotitalouksiin, yrityksiin, julkisyhteisöihin, rahalaitoksiin ja ulkomaihin. Yhdessä nämä muodostavat kokonaisuuden, jota kutsutaan markkinatalouskokonaisuudeksi. (Vilkkumaa 2011, 11.) Rahoitusmarkkinat ovat osa tätä kokonaisuutta. Rahoitusmarkkinoilla toimivien tärkeimpänä tehtävänä on välittää rahaa niiltä, joilla sitä on liikaa, niille joilla on pulaa rahasta. Perinteisesti taloustieteessä odotetaan, että markkinoilla vallitsee kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Tätä tasapainoa säätelee rahan hinta eli korko. Pääasiallisia rahan välittäjiä muille toimijoille ovat Suomessa pankit. (Vilkkumaa 2011, 81.)

Rahoitusmarkkinat jaetaan arvopaperimarkkinoihin ja luottolaitosten välittämään rahoitukseen. Arvopaperimarkkinat jaetaan osakemarkkinoihin sekä raha- ja joukkovelkakirjamarkkinoihin. Arvopaperimarkkinoihin kuuluvat myös sijoitusrahastot ja johdannaismarkkinat. Rahamarkkinat ovat lyhytaikaisten eli alle vuoden mittaisten rahoitusinstrumenttien markkinat, joilla yritykset, valtio ja pankit hakevat lyhytaikaista rahoitusta maksukyvyn vaihteluiden tasaamiseen. (Tilastokeskus Virsta 2015.)

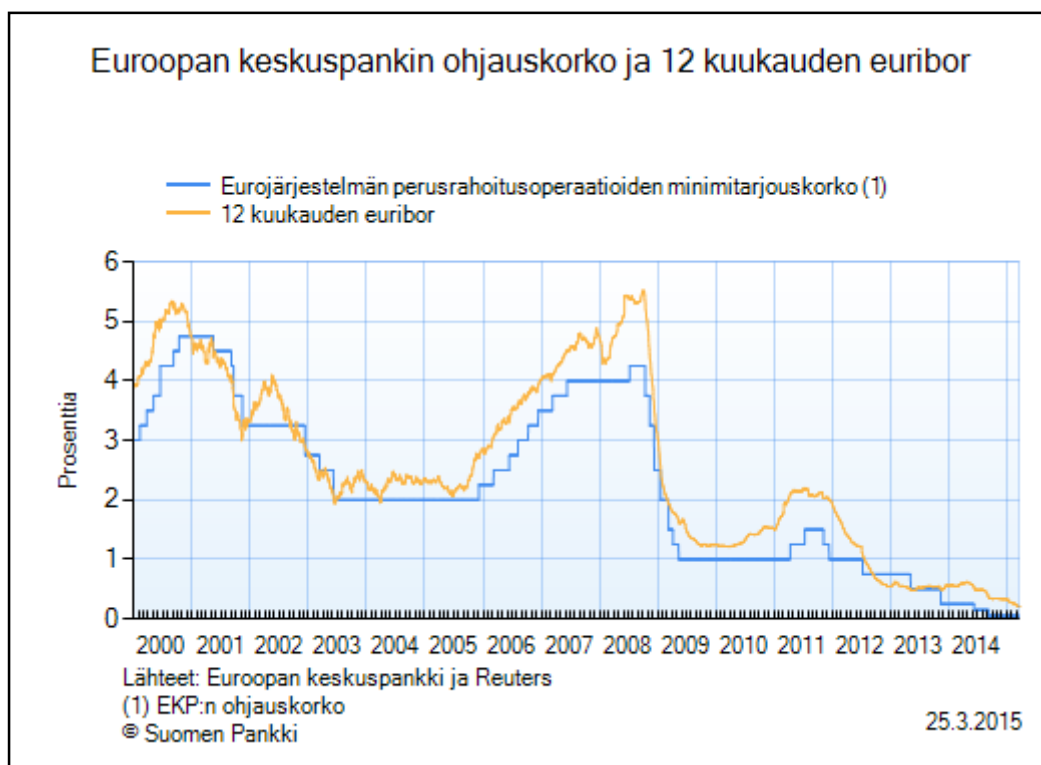
Taloudellisen kehityksen kannalta rahoitusmarkkinoiden toiminta on hyvin tärkeä tekijä. Kuviossa 1 esitetään rahoitusjärjestelmän toiminta. Suomen rahoitusmarkkinat kuuluvat Euroopan unionin (EU) rahoitusmarkkinoihin ja Suomi kuuluu yhteisvaluutta euroon. EU:n rahapolitiikka on Euroopan keskuspankin vastuulla. (Euroopan keskuspankki 2015.)



Kuvio 1. Rahoitusjärjestelmän toiminta (Euroopan keskuspankki 2015).

Eurojärjestelmän päätösvalta on vuodesta 1998 lähtien ollut Euroopan keskuspankilla (EKP). Suomen Pankki kuuluu Euroopan keskuspankkijärjestelmään ja on samalla Suomen kansallinen keskuspankki. Laki Suomen Pankista (214/1998) toteaa, että “Suomen Pankin ensisijaisena tavoitteena on pitää yllä hintavakautta.” (Tuhkanen 2006, 73.) Suomessa valtioneuvosto ja sen alainen valtiovarainministeriö ovat osaltaan mukana talouspolitiikan ja rahoitusmarkkinoiden toimijoina (Valtiovarainministeriö 2015).

Suomen rahoitusjärjestelmän erityispiirteitä ovat olleet 2000-luvun alhainen korkotaso, pankkien kilpailun kiristyminen ja rahoitusjärjestelmän jatkuva integraatio Euroopan tasolla. Matala korkotaso on edesauttanut erityisesti asuntolainakannan kasvua. (Euroopan keskuspankki 2015.) Kuviossa 2 näkyy hyvin EKP:n ohjauskoron ja 12 kuukauden euriborkoron tasot vuoden 2000 jälkeen. Maaliskuussa 2015 kumpikin korko oli hyvin lähellä nollaa, kuten kuviossa 2 näkyy. (Suomen Pankki 2015c.)

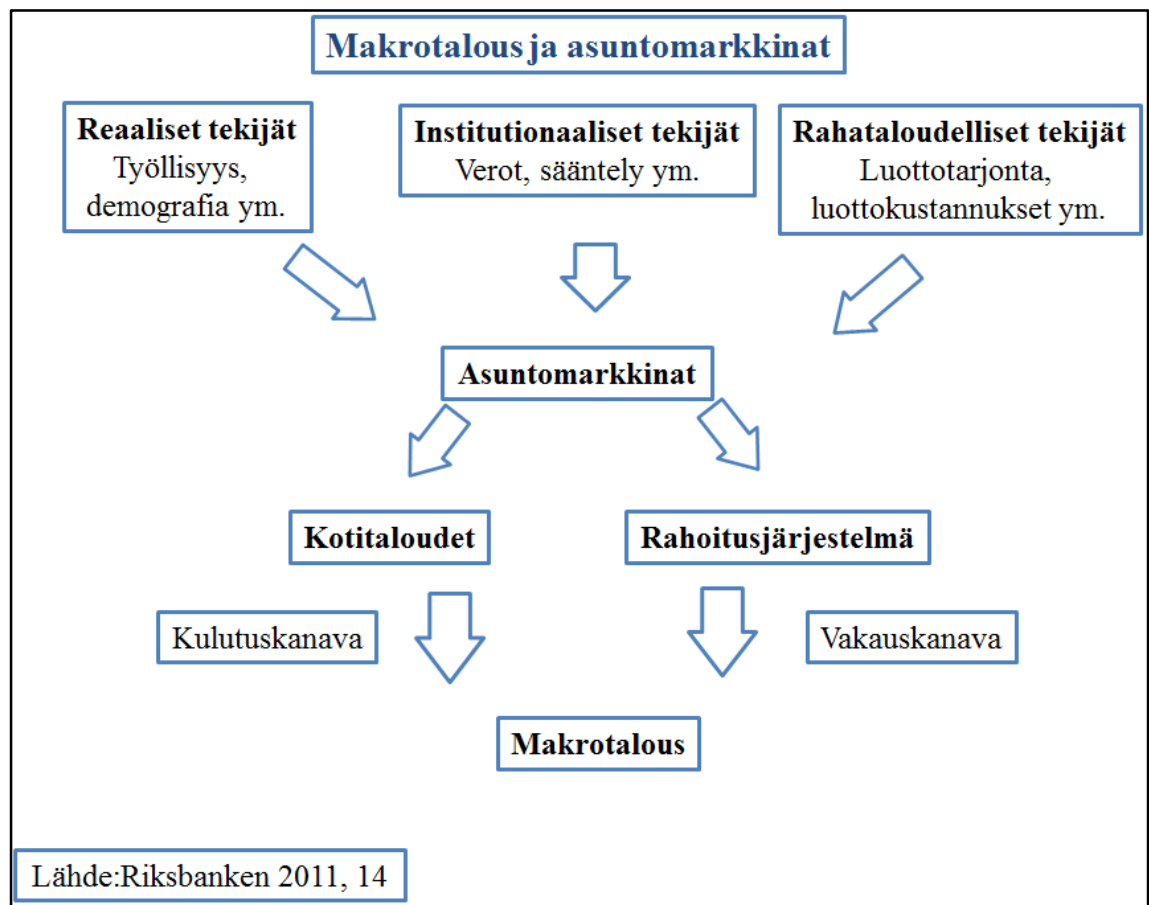


Kuvio 2. Euroopan keskuspankin ohjauskorko ja 12 kuukauden euribor (Suomen Pankki 2015c).

Muita tärkeitä toimijoita rahoitussektorilla on Finanssivalvonta, joka on rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen. Finanssivalvonta seuraa pankkien, vakuutus- ja eläkeyhtiöiden sekä muiden vakuutusalaalla toimivien, sijoituspalveluita tarjoavien yritysten, rahastoyhtiöiden ja pörssin toimintaa. (Finanssivalvonta 2015b.) Finanssivalvonta valvoo luotonannossa toimijoita, joita ovat tällä hetkellä Nordea Pankki Suomi Oyj, OP-Pohjola osk, Danske Bank Oyj, Aktia Pankki Oyj, Eufex Pankki Oyj, Evli Pankki Oyj, FIM Pankki Oy, LähiTapiola Pankki Oyj, S-Pankki Oy, Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oy, Ålandsbanken Abp, paikallisosuuspankit, säästöpankit ja ulkomaisten luottolaitosten talletuspankkitoimintaa Suomessa harjoittavat raportointivelvolliset sivukonttorit (Finanssivalvonta 2015c). Euroopassa valvontajärjestelmä on nimeltään ESA ja se koostuu kolmesta toimijasta: Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen (ESMA), Euroopan pankkiviranomainen (EBA) ja Euroopan vakuutus- ja lisäeläkeviranomainen (EIOPA). Euroopan keskuspankin yhteydessä toimiva Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) sekä Euroopan valvontaviranomaisten yhteiskomitea (Joint Committee) ja kansalliset valvontaviranomaiset kuuluvat myös ESAan. (Finanssivalvonta 2015a.)

2.2 Makrotalous, asuntomarkkinat ja vakauden ylläpitämiseen käytetyt keinot

Elias Oikarinen (2011, 128–129) avaa Kansantaloudellisen aikakauskirjan artikkelissaan “Asuntohintojen kansantaloudelliset vaikutukset” asuntomarkkinoiden ja makrotalouden vuorovaikutusta. Tutkimusta aiheesta ei juuri ole tehty ennen 1990-luvun loppua. Kiinnostus on kuitenkin kasvanut voimakkaasti viimeisen vuosikymmenen aikana. Syynä tähän Oikarinen pitää sitä että asuntojen hinnat vaikuttavat kotitalouksien muuhun kulutukseen. Asuntokanta on huomattava osa kansantalouden kokonaisvarallisuudesta sekä kotitalouksien varallisuudesta. Asuntojen hintakehityksellä on vaikutus rakennusteollisuudessa tehtyihin päätöksiin ja sitä kautta työllisyyteen. Vaikutuksia on myös pankkisektorin toimintaan. Taloustieteissä vallalla alkaa olla ajatus, että asuntomarkkinoiden tilaa on pidettävä merkittävänä vaikuttavana seikkana valtiontaloudellisia ja rahoitusmarkkinoiden päätöksiä tehdessä. (Oikarinen 2001, 128–146.) Kuviossa 3 on hyvin kuvattu asuntomarkkinoiden vuorovaikutteinen asema makrotalouden kannalta. Asuntomarkkinat vaikuttavat kahden eri kanavan kautta makrotalouteen eli niin sanottujen kulutus- ja vakauskanavan kautta. (Riksbanken 2011, 14.)



Kuvio 3. Makrotalous ja asuntomarkkinat (Riksbanken 2011, 14 muokattu).

Ruuskanen (2009, 203) huomauttaa, että kun sääntelyn tavoitteena on sekä tehokkuus että vakaus, ne ovat helposti ristiriidassa keskenään. Sääntely ei saa olla liian tiukkaa eikä löysää. Suurimpana haasteena tulee olemaan ylikansallisten toimijoiden valvonta ja yhteisten säädösten luominen. (Ruuskanen 2009, 203.)

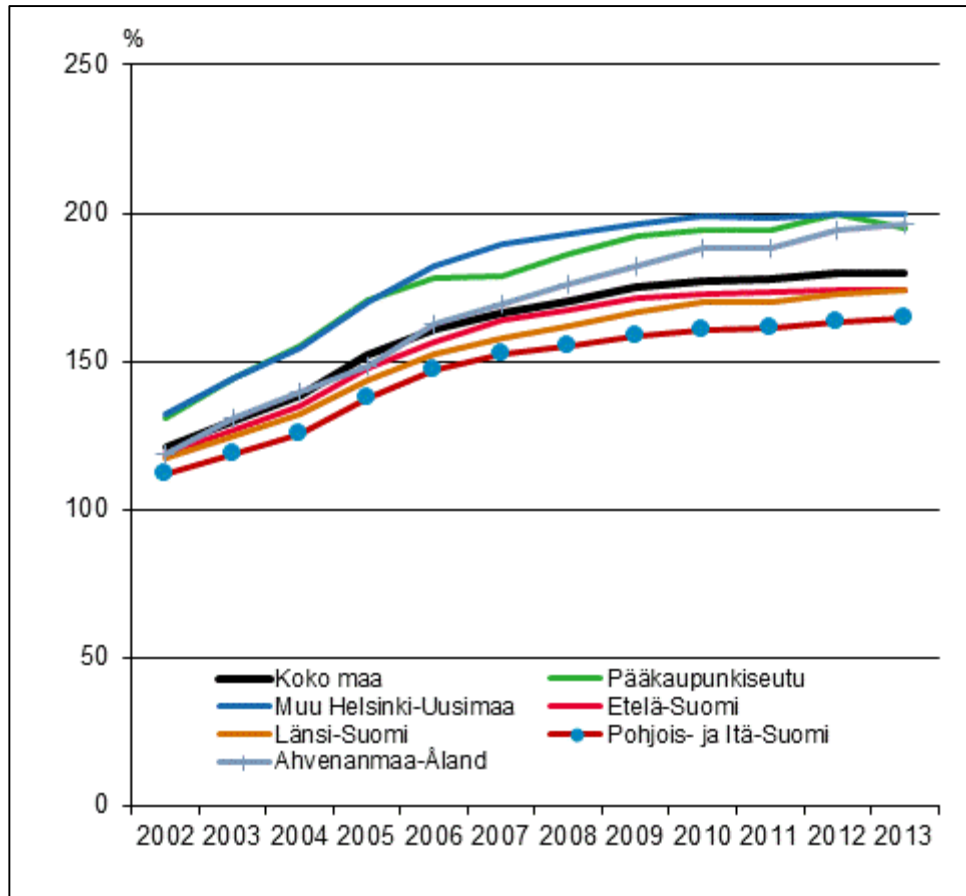
Euroalueen talousennusteet ovat tällä hetkellä maakohtaisesti vaihtelevia. Suomen ennuste on heikommasta päästä eli kasvua ennustetaan alle 1 prosentti kun se parhaimmillaan on joissain maissa yli 3 prosenttia (European Commission Winter Forecast 2015.) Tämän hetkisen taloudellisen tilanteen synnystä ja syistä euroalueella on paljon erilaisia mielipiteitä taloustieteilijöiden joukossa. Myös keinot herättävät keskustelua ja on vielä arvioinnin alla mitä kaikkia keinoja tulisi kriisin hoitoon toteuttaa. On kuitenkin selvää, että muutoksia koko järjestelmään on jo toteutettujen lisäksi tulossa. (Hetemäki 2015, 16–37.)

Yleisesti voidaan myös keskustella sääntelyn oikeutuksesta ja oikeudenmukaisuudesta. Vakaus on kuitenkin otettu keskeiseksi päämääräksi EU:n rahapolitiikassa. Voidaan myös pohtia, että sääntelyä on aina jonkin asteisesti oltava, jotta pystymme estämään markkinoihin kohdistuvat ulkopuoliset häiriöt ja esimerkiksi rikollisen toiminnan. (Ruuskanen 2009, 155–158.) EKP voi käyttää erilaisia rahapolitiikan välineitä eurojärjestelmän ensisijaisen tavoitteen eli hintatason vakauden ylläpitämiseen (Tuhkanen 2006, 73).

Finanssivalvonnan valtuuksiin sisältyvät ns. makrovakausräkkeet. Ne ovat toimenpiteitä, joilla pyritään suositusten ja muun kommunikaation ohella ehkäisemään riskien toteutumista ja hillitsemään näiden vaikutuksia. Riskit voivat olla suhdannesidonnaisia tai rakenteellisia ja pohjimmiltaan hyvin monimuotoisia. Yksi väline on erityisesti asuntolainoille määritelty enimmäisluototussuhde eli niin sanottu lainakatto. (Finanssivalvonta 2015d.)

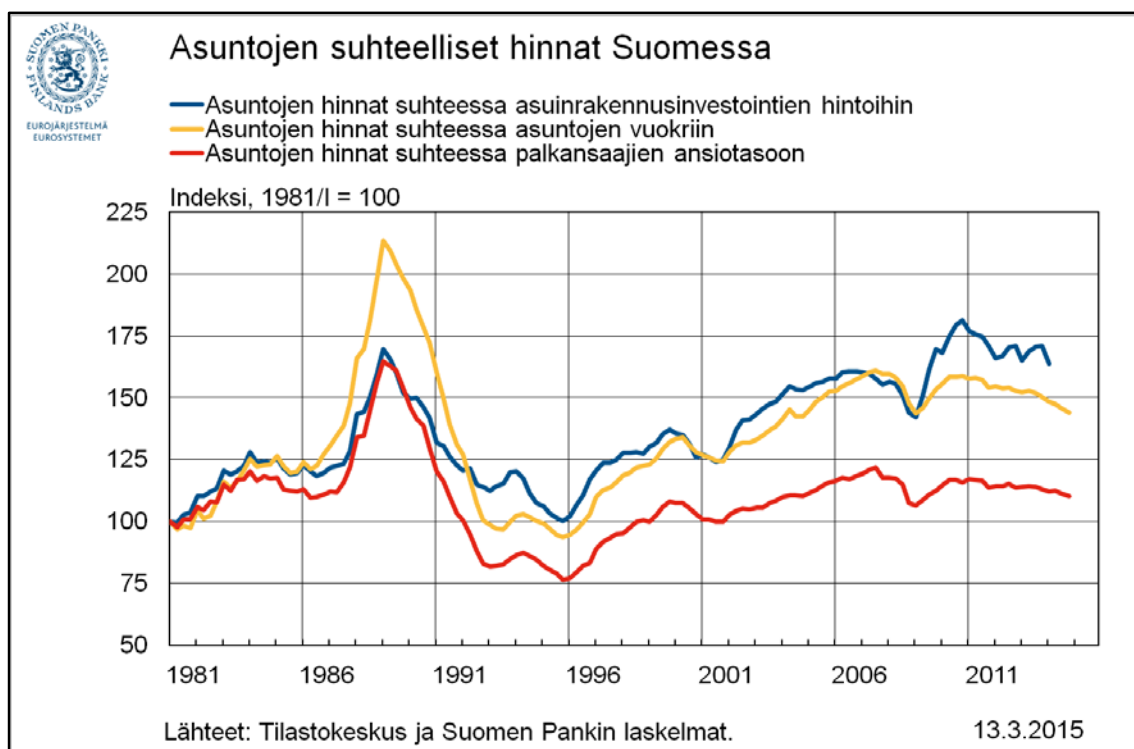
Kuviossa 4 näkyy, että asuntokuntien velat ovat viimeisen vuosikymmenen aikana kasvaneet huomattavasti enemmän kuin tulot. Vuonna 2013 velallisia asuntokuntia oli kaikkiaan 1 365 900 eli 53 prosenttia kaikista asuntokunnista ja velkaa oli yhteenlaskettuna 110,1 miljardia euroa. Velan määrä per asuntokunta oli 80 630 euroa. Näistä ve-

loista 81,7 miljardia euroa eli 74 prosenttia oli asuntovelkaa. Suuria velkamääriä eli yli kolminkertainen määrä verrattuna vuosituloihin oli eniten 25–34-vuotiaiden asuntokunnissa. (SVT Velkaantumistilasto 2013).



Kuvio 4. Asuntovelkojen osuus asuntovelallisten asuntokuntien tuloista 2002–2013 (SVT Velkaantumistilasto 2013).

Vuodesta 2002 vuoteen 2013 asuntokuntien velat kaksinkertaistuivat reaalisesti, samalla kun asuntokuntien käytettävissä olevat rahatulot kasvoivat 28 prosenttia. Asuntovelat kasvoivat eniten eli 131 prosenttia. Kuviossa 5 näkyy asuntolainojen määrän kasvu per kotitalous. Viimeisen vuosikymmenen aikana velkojen kasvuvauhti on vähitellen hidastunut. Vuonna 2013 velkojen kasvu reaalisesti pysähtyi. (SVT Velkaantumistilasto 2013.)



Kuvio 5. Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa (Suomen Pankki 2015a).

Ympäristöministeriön hankeryhmän raportissa Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus (2015) ehdotetaan muutoksia asuntolainojen verotukseen. Hankeryhmä esittää, että asuntolainojen korkovähennysoikeuden pienentämistä asteittain jatketaan edelleen niin, että se kokonaan poistuu käytöstä vuoteen 2019 mennessä. Vallitsevaa alhais- ta korkotasoa voi hyödyntää kiihdyttämällä korkovähennysoikeuden leikkaamista lähivuosina. Asuinkiinteistöjen kaupasta perittävä varainsiirtovero tulee alentaa samalle tasolle kuin osakehuoneistojen kaupasta perittävä varainsiirtovero. Lisäksi ensiasunnon hankinnan varainsiirtoverovapaus on poistettava asumismuotojen neutraalin kohtelun edistämiseksi. Ensiasunnon hankintaa tulisi edelleen tukea ASP-järjestelmällä, koska se pienentää asuntolainoihin liittyviä riskejä. (Ympäristöministeriön raportteja 4 2012, 39.)

Ehdotettujen muutoksien arvioidaan parantavan asuntojen eri hallintamuotojen tasapuo- lisuutta. Korkojen verovähennysoikeuden poistaminen vähentäisi asuntojen omistami- sen kannattavuutta, vähentäisi omistusasuntojen kysyntää ja asuntojen hintakehitys muuttuisi hillitymmäksi. Vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokramarkkinoiden kehitty- minen parantuisivat. Kotitalouksien halukkuus lainanottoon vähentyisi ja kansantalouden makrovakaus hyötyisi tilanteesta. Asuntomarkkinoiden tehokkuuden, asuntokannan tarkoituksenmukaisen käytön sekä työvoiman liikkuvuuden lisäämiseksi tulisi asunto- kaupan kustannuksia vähentää. (Ympäristöministeriön raportteja 4 2015, 39.)

2.3 Talouden ennusteet

Taloutta ennustetaan erilaisia malleja hyödyntäen ja indikaattoreita eli muuttujia seuraamalla. Yhdysvalloissa käytettyjä indikaattoreita ovat esimerkiksi öljyn hinnan muutos, tehtyjen työtuntien määrä tai osakkeiden hinnat. Suomessa taloutta ennustavat monet eri laitokset kuten ETLA (Elinkeinoelämän tutkimuslaitos), PT (Palkansaajien tutkimuslaitos) ja IMF (International Monetary Fund). Myös monet pankit tekevät omat julkiset ennustuksensa. ETLAn käyttämiä malleja ovat esimerkiksi toimiala ennustemalli ja aluetalouksien ennustemalli. Onkin hyvä huomioda, että käytetyt indikaattorit ja mallit vaihtelevat sen mukaan kuka ennusteet tekee. Ennusteiden vertailu ja tulkinta voi olla haastavaa niiden pohjatietojen eroavaisuuksien vuoksi. (Hiltunen 2012, 50–51.) Bruttokansantuote (BKT) on hyvin yleinen talouden tilan mittari. Se kertoo koko talouden tuotannon yhteenlasketun arvon. (Vilkkumaa 2011, 110.) Tässä kappaleessa mittarina on BKT.

Talouden ennustaminen on vaikeaa. Vuonna 2009 ennustukset bruttokansantuotteen kehityksestä vaihtelivat -1 prosentista -3,7 prosenttiin ja toteutunut luku oli -8,7 prosenttia. Jyväskylän yliopiston tutkimuksen mukaan suomalaiset ennustukset osuvat yleensä kohdalleen yhden prosenttiyksikön tarkkuudella. Ennustukset ovat vaikeuksissa silloin, kun tulee odottamattomia muutoksia kuten vuonna 2008 maailmanlaajuisen finanssikriisin iskiessä talouteen. (Hiltunen 2012, 50.)

Alkuvuoden 2015 ennusteet ovat BKT:n suhteen melko yhteneväisiä: ETLA ennustaa vuodelle 2015 0,5 % kasvua ja vuodelle 2016 1,6 % kasvua, PT ennustaa 2015 0,8 % kasvua ja 2016 1,6 % kasvua, Pellervon taloustutkimus ennustaa 2015 0,4 % kasvua ja 2016 1,4 % kasvua, Osuuspankki (OP) ennustaa 2015 1,0 % kasvua ja 2016 1,7 % kasvua, Nordea ennustaa 2015 0,0 % ja 2016 1,5 % kasvua. Edellä mainituissa ennusteissa on yhteisinä perusteina uusien investointien vähyys ja Venäjän taloudellinen taantuma, jota kiihdyttää öljyn hinnan halpeneminen. (Sajari 2015.)

2.4 Asuntolainaan liittyvät käsitteet

Suomessa on perinteisesti haluttu omistaa oma asunto. Sen koetaan tuovan turvaa elämiseen ja sitä pidetään säästämismuotona. Oma asunto nähdään myös vararahastona ja vanhuuden turvana. Rahoitus asunnolle saadaan omista säästöistä ja yleensä asuntolainasta. Asuntolaina saadaan luottolaitokselta ja sen saaminen edellyttää kykyä hoitaa lainamaksut. Luottolaitokset edellyttävät luotonhakijan talouden olevan kunnossa ja tulojen olevan säännöllisiä. (Tuhkanen 2006, 258.)

Asunnon ostamiseen käytetään usein asuntolainaa, joka on Suomessa vapaarahoitteinen. Suomessa pääsääntöisesti asuntolainat ovat talletuspankkien myöntämiä. Asuntolaina on velkakirjalaina, jossa sovitaan lainan määrä, lainan lyhennystapa, koron suuruus ja viitekorko sekä laina-aika. Laina maksetaan takaisin henkilöasiakkaan ja pankin tekemän sopimuksen mukaisesti. (Alhonsuo, Nisén & Pellikka 2012, 245.)

Lainanmaksukyky arvioidaan yleensä erilaisten budjettien avulla, joihin merkitään nettotulot ja menot. Internetistä on löydettävissä paljon erilaisia laskentamalleja tällaisiin rahoitussuunnitelmiin. Tällä hetkellä perussääntönä on, ettei lainan hoitamiseen saisi mennä yli 40 prosenttia kotitalouden kuukauden nettotuloista. Mitään tarkkoja rajoja ei kuitenkaan voida sanoa ja luottolaitosten päätöksiin vaikuttavatkin eritasoiset tulot. (Tuhkanen 2006, 259.)

Asuntolainan kilpailutus on paitsi järkevää, se on myös äärimmäisen välttämätöntä kilpailukykyisimmän lainatarjouksen löytymiseksi. Kilpailuttaminen ei ole helppoa. Jokaisella pankilla on omat erilaiset bonus- tai kanta-asiakas ohjelmansa ja niiden lainaturvavakuutukset ovat erilaisia. Etenkin asuntolainat on monesti kääritty monimutkaisiin palvelupakettiin yhdistäen niihin esimerkiksi kotitalouden vakuutukset ja muut säästömuodot. Tämä tekee kilpailutuksesta hyvin vaikeaa. Onkin tärkeää tehdä itselle selkeät raamit siitä, mitä lähtee kilpailuttamaan.

Lainan kustannukset koostuvat lainan lyhennyksestä, korosta, korkomarginaalista ja lainan kuluista. Pankin on annettava tieto lainan todellisesta vuosikorosta johon lasketaan mukaan kulut. Tarjoukset kannattaa pyytää samoista summista ja samoista viiteko-

roista. Näin on helpompi arvioida marginaalien ja muiden kulujen eroja. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015a.)

Sopimukseen on mahdollista neuvotella oikeuksia pitää lyhennysvapaita jaksoja. Lyhennysvapaalla jaksolla lainasta maksetaan vain korot. Lyhennysvapaa-aikojen pitämisestä on yleensä laskutettu käsittelymaksuja. (Tuhkanen 2006, 240.) Vuoden 2015 helmikuussa Osuuspankki yhtymä ilmoitti lyhennysvapaa-kampanjasta, jossa kaikille asuntolaina-asiakkaille tarjotaan ilmaista lyhennysvapaata lainan maksusta. Seuraavan viikon aikana monet pankit lanseerasivat vastaavanlaisen kampanjan. Joka tapauksessa lyhennysvapaan ajan mahdollisuus täytyy sopia aina tapauskohtaisesti.

Asuntolainan ottamisen yhteydessä pankkipalvelut yleensä keskitetään pankkiin, josta laina otetaan. Ensin on viisasta listata nykyisessä pankissaan käyttämänsä palvelut ja verrata niitä tulevan pankin palveluihin. Näin ei tule yllätyksenä, ettei esimerkiksi vakuudellisia lainoja saa kaikilta pankeilta. Uuteen pankkiin kannattaa avata ensin haluamansa palvelut ja vasta kun ne ovat käyttövalmiina, tulee käydä täyttämässä valtakirja uudessa pankissaan tiliasioinnin siirtoa varten.

Muuta asioita, joista kannattaa ottaa selvää, ovat esimerkiksi pankin vastuulle kuuluvat asiat ja omalle vastuulle kuuluvat asiat. Tällaisia itse tehtäviä asioita ovat esimerkiksi uuden tilinumeron tiedottaminen työnantajalle ja verottajalle. Kannattaa myös ottaa etukäteen selvää mitä pankin vaihto tulee maksamaan esimerkiksi korttien, tiliotteiden ja nettipankin osalta. (S-kanava 2015.)

Lainasopimukseen kannattaa tutustua hyvin ennen allekirjoitusta ja säilyttää ehdot mahdollisten epäselvyyksien välttämiseksi. Ehdoista selviää muun muassa luottomuoto, maksuvelvollisuudet sekä osapuolten muut velvollisuudet. Erityisesti kannattaa tarkistaa velvollisuudet ja oikeudet ja esimerkiksi mitä seuraamuksia tulee lainaerän maksun viivytyksistä, milloin luotonantaja voi irtisanoa luoton ja mitä siitä seuraa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015d.)

2.4.1 Korkomarginaali

Pankin perimää katetta lainasta kutsutaan marginaaliksi. Esimerkki: pankki myöntää asuntolainan 2,0 % euriborkorolla ja lisää siihen oman 0,5 % marginaalin. Maksettavaksi tässä tapauksessa tulee 100 000 euron asuntolainasta 2,5 % eli 2500 euroa korkoa vuodessa. Tästä 2 % eli 2000 euroa menee keskuspankille (Suomen Pankki 2015a) ja 0,5 % eli 500 euroa lainan myöntävälle pankille. (Asuntolainalaskuri 2015.)

Pankit keräävät marginaalia kannattavuutensa lisäksi myös luottotappioiden kattamiseksi, sillä aina rahaa lainatessaan pankki ottaa lainanantajan rahoitusriskin. Marginaali on aina asiakkaasta riippuvainen, eli hyvä pankkiasiakas jolla on varallisuutta yleensä maksaa pienemmän marginaalin kuin epävakaaassa taloudellisessa tilanteessa oleva. Tällainen henkilö on pankille suurempi riski kuin varakkaampi henkilö. Pitkällä aikavälillä marginaalin suuruudella on merkitystä koska marginaali yleensä pysyy samana koko laina-ajan. Marginaaliin vaikuttaa myös yleinen talous- ja työtilanne. (Asuntolainalaskuri 2015.)

2.4.2 Lainaturvavakuutus asuntolainan riskienhallintakeinona

Asuntolainaan liittyy aina riskejä: taantuma, korkojen nousu, maksuvaikeudet, työttömyys, lomautukset ja muut työasiat - listaa voisi jatkaa loputtomiin. Mitä isompi asuntolaina on ja mitä isommat kulut lainasta ovat suhteessa tuloihin, sitä voimakkaammin ihmiset ymmärtävät riskien olemassaolon ja varautuvat niihin. Säästäminen on yleisin keino varautua maksukyvyn ongelmatilanteisiin. Toiseksi yleisin tapa on lainaturvavakuutus tai muut vakuutukset. Korkokatto on myös hyvä riskienhallintakeino. Lähes yhtä suuri osuus vastanneista pitää riskinä oman taloutensa maksuvaikeuksia. Asuntovelallisista noin 35 prosenttia ottaa lainaturvavakuutuksen. Lainaturvavakuutus on keskimääräistä yleisempi, kun lainanhoitokulujen osuus tuloista ylittää 20 prosentin rajan. Lainaturvavakuutukset ovat yleisiä ensiasunnon ostajilla, joista noin 39 prosentilla on lainaturvavakuutus. Lainaan otetaan usein sekä lainaturvavakuutus että korkokatto. (Finanssialan Keskusliitto 2015, 41–51.)

Lainaturvavakuutuksia on moniin eri tilanteisiin: vakuutus kuoleman ja tapaturmasta aiheutuvan pysyvän haitan varalta, turva työttömyyden ja työkyvyttömyyden varalta, turva pysyvän työkyvyttömyyden ja turva vakavan sairauden varalta. Kannattaa huomioida, että myös muita vakuutuksia kuten henki-, tapaturma- tai sairauskuluvakuutusta, voi käyttää riskienhallintaan.

Vakuutukset ovat aina vakuutusyhtiöiden myöntämiä. Lainaturvavakuutuksissa turvaa tarjotaan esimerkiksi työttömyyden, sairauden tai tapaturmien varalta. Vakuutusten ehtoihin kannattaa perehtyä huolella, pohtia turvan kattavuus, hinta ja verojen vaikutus mahdollisessa korvaustilanteessa. Vakuutusmaksun suuruus on riippuvainen henkilön ominaisuuksista kuten sukupuolesta tai iästä. (Tuhkanen 2006, 267–268.) Lainaturvavakuutuksen saamiselle voi kuitenkin muodostua esteeksi jokin tavallinenkin vaiva.

Irene Luukkonen Kuluttajien vakuutustoimistosta toteaa Kuningaskuluttaja-ohjelmassa (YLE Kuningaskuluttaja 2015), että mikään ei pakota ottamaan vakuutusta nimenomaan lainaturvan nimellä: “Silloin kannattaa kysyä muista yhtiöistä erillistä kuolemanvaravakuutusta, erillistä työkyvyttömyysvakuutusta, sen minkä nyt arvioi itselle tarpeellisimmaksi”.

Luukkonen kehottaa olemaan tarkkana kun tekee vakuutuksen haun yhteydessä terveys selvitystä. Kaikkea ei tarvitse kertoa: “Asiakkaalla on lain mukaan velvollisuus vastata yhtiön asettamiin kysymyksiin oikein ja täydellisesti, mutta asiakkaan ei tarvitse lähteä muita asioita sitten arvioimaan ja ilmoittamaan. Eli kun vastaa oikein ja rehellisesti kysymyksiin, se riittää. Yhtiö on asiantuntija ja yhtiön velvollisuus on arvioida riskit ja asettaa kysymykset niin kattavasti kuin kokee tarpeelliseksi”. (YLE Kuningaskuluttaja 2015.)

2.4.3 Omarahoitusosuus ja asuntolainan vakuudet

Omarahoitusosuus tarkoittaa sitä osuutta asuntolainasta, joka pitäisi kyetä rahoittamaan itse omien säästöjen pohjalta. Tämä on tavallisesti 10–15 % asunnon hankintahinnasta, eli pankki saa myöntää asuntolainaa enintään 90 prosenttia sitä varten annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Ensiasunnon ostajien lainakatto on 95 prosenttia. Rahallises-

ti tämä tarkoittaa sitä, että tämän hetkiselä hintatasolla (100 000 – 250 000 euroa) ensiasunnon ostamiseen täytyy olla säästöjä 5000–15 000 euroa ja toisen asunnon ostamiseen 10 000–30 000 euroa. (Uusilaina 2015.)

Tällä hetkellä (vuosi 2014) keskimäärin 71 prosenttia asunnon ostosta on rahoitettu lainalla. Ensiasunnon ostajilla asunnosta 78 prosenttia on rahoitettu lainalla. Tämä osuus on laskenut vuoden 2013 tasosta, joka oli 86 prosenttia. Asunnon vaihdon yhteydessä rahoituksen osuus on 61 prosenttia. (Finanssialan Keskusliitto 2015, 36.)

Yleensä ostajan omat rahavarat eivät riitä uuden asunnon ostamiseen. Tällöin ostaja käyttää velkarahoitusta jonka vakuudeksi tarvitaan takuita. Oikeuskirjallisuudessa pääsäännöksi omaisuuden panttikelpoisuudesta on asetettu usein se, että mitä tahansa omaisuutta voidaan pantata, kunhan se on yksilöitävissä ja lisäksi luovutus- ja ulosmittauskelpoista. (Tepora, Kaisto ja Hakkola 2009, 44) Asunto- ja kiinteistökaupoissa lainan vakuutena on pääsääntöisesti asunto- tai kiinteistö itse, mutta lisävakuudeksi rahoittaja yleensä hyväksyy esimerkiksi vapaa-ajan asunnon, arvopaperit, talletukset, metsätilan ja toisen henkilön antaman takauksen. Täytyy kuitenkin ottaa huomioon että vakuuden vakuusarvo on yleensä vakuuden markkina-arvoa alhaisempi ja esimerkiksi ostettavaa asuntoa vastaan voi tavallisesti saada lainaa 70 % asunnon arvosta. Myös valtiontakaus voi tulla kysymykseen. Lainaa myöntävät pankit tarjoavat myös maksullisia pankkien omia takausturvia, ja esimerkiksi Osuuspankki lupaa omaa luottotakaustaan käytettäväksi osakehuoneiston ostoon sekä valmiin omakotitalon ostoon, rakentamiseen tai peruskorjaukseen. (Osuuspankki 2015c.)

2.4.4 Valtiontakaus

Omistusasuntolainojen valtiontakaukseen on mahdollisuus yksityishenkilöllä, joka ostaa asunnosta vähintään 50 prosenttia. Asunnon tulee olla henkilön tai hänen perheensä vakituinen asunto. Valtiontakausta ei haeta erikseen eikä sille ole tulo- tai varallisuusrajoja. Valtiontakauksen saamiseksi pankki ja lainansaaja sopivat laina-asiakirjoja laadittaessa takauksen liittämistä asuntolainaan. Valtion takaaman asuntolainan määrä on enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Valtiontakauksen osuus on enintään

20 prosenttia lainasta, kuitenkin enintään 50 000 euroa asuntoa kohden ja laina-aika voi olla enintään 25 vuotta. (Valtiokonttori 2015.)

Valtiontakaus on toissijainen vakuus, eli jos asunnon realisointihinnalla ei saada katettua pankin lainasaatavia, valtio maksaa pankille lainmukaisen takauskorvauksen. ASP-järjestelmän kohdalla valtion takaama laina määrä voi olla 90 prosenttia asunnon hinnasta ja valtiontakauksen osuus enintään 25 prosenttia lainasta, kuitenkin enintään 50 000 euroa. Takauksesta peritään lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä pankin välityksellä valtiolle takausmaksu. Maksu on 2,5 prosenttia takauksesta. ASP-korkotukilainasta tai kunnan päätöksellä myönnettyjen omistusasuntolainojen korkotukilainasta ei peritä maksua. (Valtiokonttori 2015.)

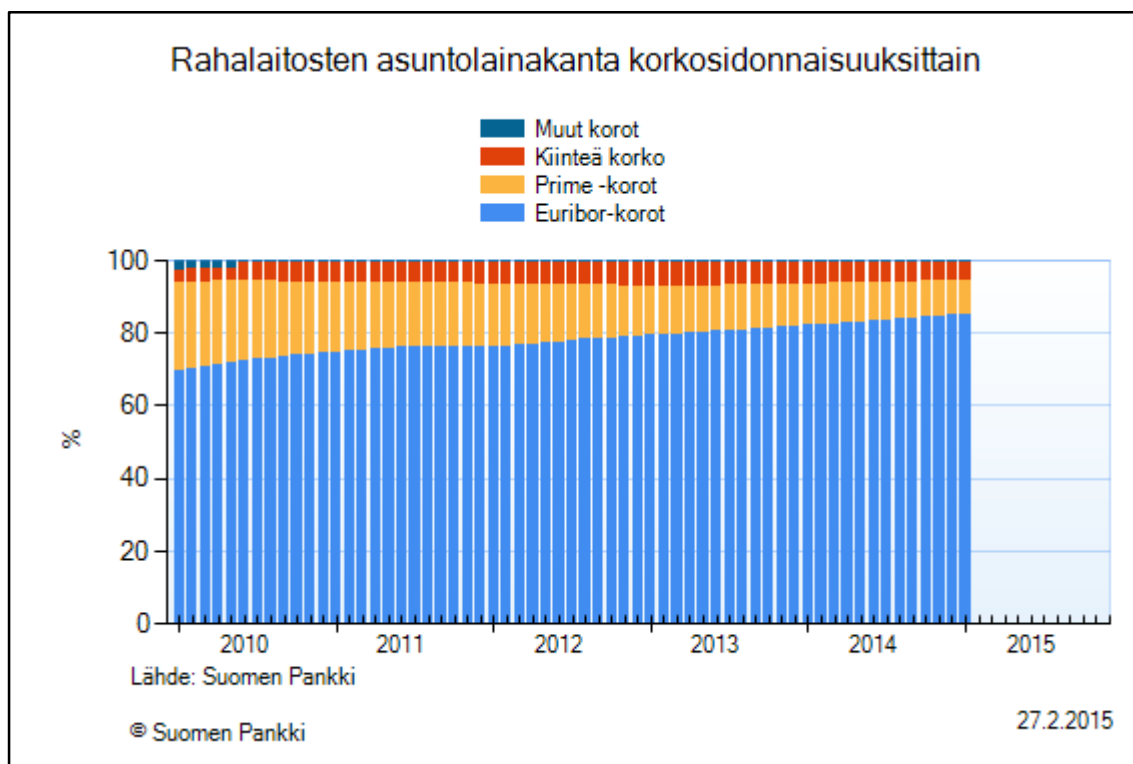
2.5 Korot asuntolainoissa

Korko on rahan hinta, eli korvaus velallisen käyttöönsä saadusta vieraasta pääomasta, kuten esimerkiksi pankki maksaa saamastaan talletuksesta, lainanottaja saamastaan lainasta tai asiakas maksaa ottamastaan luottokaupan velasta. Yleisesti korko ilmaistaan prosentteina. Toisin sanoen $1,00 = 100 \%$, $0,10 = 10 \%$, $0,01 = 1 \%$. (Tuhkanen 2006, 9.)

Velallisen maksamaan koron määrää vaikuttaa kolme asiaa: pääoma, korkokanta ja korkoaika. Korkokanta kertoo, montako prosenttia yhden vuoden korko on pääomasta. Se ilmoitetaan muodossa prosenttia per annum (% p.a.). Korkoaajan kannalta ilmoitetaan korkokauden päivien lukumäärä ja vuosiperuste, joka on korkolaskennassa jakajana olevan vuoden päivien lukumäärä. Euroalueen rahamarkkinoilla on yhtenäinen laskentaperuste käytössä eli todelliset/360. Erilaisia lainaehtoja vertaillen kannattaa kiinnittää huomioita korkopäiviin ja vuosilaskentaperusteisiin, sillä ne vaikuttavat maksettavan koron määrään. (Tuhkanen 2006, 11–13.)

Viitekorko tarkoittaa asuntolainassa korkoa jonka perusteella pääomasta lasketaan korko. Suomessa ylivoimaisesti suosituin viitekorko asuntolainoissa on euriborkorko. Kuviossa 6 näkyy hyvin eri viitekorkojen jakauma tämän hetken asuntolainoissa. Muita vaihtoehtoja ovat asuntolainoille pankkien ns. primekorot ja kiinteät korot. Euribor- ja

primekorot kuuluvat vaihtuviin korkoihin ja ne ovat usein rahamarkkinakorkoja, muita korkoja euroalueella ovat libor- ja eoniakorot. Primekorot ovat pankkikohtaisia viitekorkoja ja ne seuraavat viiveellä rahamarkkinakorkoja. Pankit tai pankkiryhmät ovat vuodesta 1990 lähtien voineet käyttää omaa primekorkoaan viitekorkona. (Suomen pankki 2015c.) Pankkien hallintoneuvostot päättävät primekorkojen tason. (Tuhkanen 2006, 37 -46.)



Kuvio 6. Rahoituslaitosten asuntolainakanta korkosidonnaisuuksittain (Suomen Pankki 2015c).

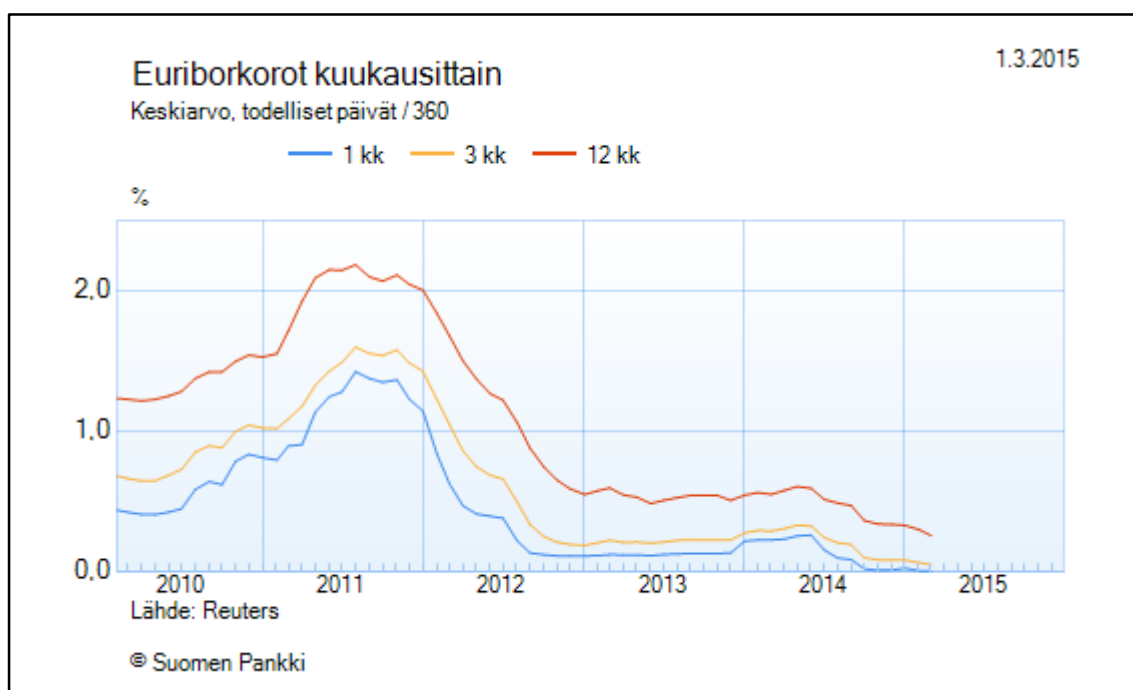
2.5.1 Korko ja muut kustannukset

Asuntolainan ollessa sidottu vaihtuvaan korkoon sisältyy lainaan aina korkovirtariski. Jos korkotaso nousee, korkokulut nousevat nopeasti. Asuntolainaa ottaessa täytyy huomioida oman maksukyvyn arvioinnissa koron vaikutukset lainan maksueriin. Korkomuutosten vaikutuksia voi minimoida valitsemalla viitekoron joka vaihtuu harvemmin. (Tuhkanen 2006, 265.)

Lainaan liittyy usein myös muita kustannuksia ja asuntolainan todelliset vuosikustannukset tulevat ilmi vasta kun ne lasketaan lainanhoitokuluihin mukaan. Järjestelypalkiot ja mahdolliset maksut jokaisesta lyhennyserästä kannattaa huomioida asuntolainaa kilpailutettaessa. (Tuhkanen 2006, 265.)

2.5.2 Euriborkorko

Euriborkorko (Euro interbank offered rate) on korko, jolla parhaiksi luokitellut suuret pankit antavat toisilleen euromääräisiä luottoja. Euriborkorot lasketaan euroalueella toimivien, parhaiksi luokiteltujen suurten pankkien (noin 40 pankkia) antamien noteerausten pohjalta klo 12 Suomen aikaa. Suomesta laskennassa on mukana yksi pankki, Nordea. Euriborkorkoja lasketaan maturiteeteissa 1 ja 2 viikon korot sekä 1, 2, 3, 6, 9 ja 12 kuukauden euriborit sekä 360 että 365 päivän korkojaksoilla. Suomen Pankin internet-sivuille euribor päivitetään arkipäivisin noin klo 13:50. Kuviossa 7 näkyy euribor 1 kk, 3 kk ja 12 kk noteerauksien keskiarvoja vuodesta 2010 alkaen. (Suomen Pankki 2015c.)



Kuvio 7 Euriborkorot kuukausittain. (Suomen Pankki 2015c).

Euriborkorkojärjestelmää ollaan lähivuosina uudistamassa. Tapa, jolla korot määräytyvät, on tarkoitus muuttaa. Taustalla ovat tapahtuneet viitekorkojen manipulointi-

skandaalit ja viranomaistaholta tuleva paine. Uudistus on selvitysvaiheessa, eikä mitään päätöksiä ole tehty.

Uudistetussa järjestelmässä euriborkorot määräytyvät suunnitelmien mukaan pankkien toteutuneen ottolainauksen hinnan perusteella eikä arvioiden pohjalta. Mukana ovat rahoitussektorin, julkisen sektorin, EU:n ulkopuolisten tahojen ja suurempien yritysten tekemät talletukset pankkeihin sekä lyhytaikaisten arvopaperien kuten sijoitus- ja yritystodistusten myynnit. Tavoitteena on lisätä läpinäkyvyyttä järjestelmään. Oletuksena on, että korkojen määrä vähenisi nykyisestä. Jatkossa korkoja olisi mahdollisesti vain viisi: 1 viikon sekä 1, 3, 6 ja 12 kuukauden korot, nykyisen kahdeksan sijaan. (Finanssialan keskusliitto 2015.)

Suomessa valtaosa kotitalouksien ja yritysten pankkiluotoista on sidottu euriboreihin, samoin merkittävä osa pankkien varainhankinnasta. Suomen Pankin tilastojen mukaan kotitalousluotoista yli 80 % on sidottu euriboreihin ja asuntolainoista noin 85 %. Talletuksista euriboriin on sidottu noin viidennes. (Suomen pankki 2015a.)

2.5.3 Kiinteä korko ja korkokatto

Kiinteä korko tarkoittaa sitä, että se pysyy samana koko sovitun ajan. Tyypillisesti asuntolainoissa kiinteän koron jaksot ovat kolmen tai viiden vuoden pituisia jaksoja. Pankin kanssa voidaan myös sopia, että osa lainasta sidotaan vaihtuvaan korkoon ja osa kiinteään korkoon. (Tuhkanen 2006, 37.)

Korkokatto tarkoittaa, ettei asuntolainan korko nouse yli sovitun rajan. Asuntolainaa tai pankista otettua kulutusluottoa omaavista 25 prosentilla on lainassaan korkokatto. (Finanssialan Keskusliitto 2015, 51.) Korkokatot ovat aina pankkikohtaisia ja niiden taso vaihtelee yleisen korkotason perusteella.

2.6 Laina-aika

Asuntolainojen laina-aika on usein riippuvainen lainanottajan maksukyvyistä ja -halusta. Tällä hetkellä pisimmät tarjotut ajat ovat 30 vuoden paikkeilla. Handelsbanken on tarjonnut TosiPitkä-lainaansa jopa 60 vuoden laina-ajalla 2000-luvulla. Alhainen korkotasoo helpottaa ja mahdollistaa isojen lainojen pitkiä laina-aikojen hoitamista, mutta kannattaa huomioida, että laina-aikojen pidentyessä niistä maksettujen korkojen kokonaismäärä kasvaa. (Tuhkanen 2006, 262 -263.)

Asuntolainojen keskimääräiset laina-ajat ovat nousseet vuodesta 1998. Viimeisten kahden vuoden aikana otettujen asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika vuonna 1998 oli 11 vuotta ja vuosina 2008 ja 2009 se oli noussut 19 vuoteen. Muutos on merkittävä. Vuodesta 2010 takaisinmaksuajat kääntyivät laskuun. Tällä hetkellä viimeisen kahden vuoden aikana otettujen asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika on noin 17 vuotta. Tyypillisin kahden viimeisimmän vuoden aikana otetun asuntolainan takaisinmaksuaika on nyt 20 vuotta ja seuraavaksi tyypillisin on 25 vuoden pituinen laina. Ensiasunnon ostajien lainat ovat hiukan pidempiä verrattuna asunnon vaihtajien lainoihin. Ensiasunnon ostajien keskimääräinen laina-aika on noin 19 vuotta. Asunnon vaihtajien keskimääräinen laina-aika on 16,5 vuotta. (Finanssialan Keskusliitto 2015, 27.)

2.7 Asuntolainan lyhennystavat

Asuntolainan lyhennystapa vaikuttaa maksettaviin lainaerien ja koko laina-aikana maksettavien korkojen kokonaismäärään (Tuhkanen 2006, 263). Lainaa harkittaessa täytyy aina pohtia, mikä lyhennystapa sopii omaan tilanteeseen parhaiten.

Tasalyhennys tavassa kaikki lyhennyserät ovat samansuuruiset. Lainan takaisinmaksu koostuu kiinteästä samansuuruisesta osasta lainapääomaa ja muuttuvasta osasta korkoa. Tasalyhennyksessä lainanhoitokulut ovat suuremmat laina-ajan alussa, koska lainapääoma on suuri. Kun pääoma pienenee, myös korkomenot pienenevät riippuen tietysti korkotasosta. Tasalyhennys on hyvä valinta varsinkin suurilla lainoilla, koska lainapääoma lähtee nopeasti pienentymään. (Tuhkanen 2006, 264.)

Annuiteetista käytetään joskus muotoa tasaerälyhennys. Annuiteetti lyhennystavassa kaikki takaisinmaksuerät koostuvat lyhennyksestä ja koron osuudesta ja ovat yhtä suuria. Koron muutokset voivat tietysti muuttaa lyhennyserien suuruutta. Tästä johtuen annuiteetissa laina-ajan alussa maksuerissä koron osuus on suuri ja pääoman osuus on pieni eli lainapääoma lyhenee hitaammin kuin esimerkiksi tasalyhennyksessä. (Tuhkanen 2006, 264.)

Kiinteässä tasaerässä kaikki takaisinmaksuerät ovat yhtä suuria riippumatta lainan koron muutoksista. Koron noustessa laina-aika pitenee ja koron laskiessa se lyhenee. Maksuerä on aina vähintään koron suuruinen eli jos sovittu erä ei riitä kattamaan korkoja se suurenee. (Tuhkanen 2006, 264.)

Kertalyhenteisessä lainassa eli ns. bullet-lainassa lyhytaikaisella lainalla on yksi sovittu maksuerä jolloin laina maksetaan pois. Kertalyhenteisiä lainoja käytetään melko harvoin ja yleensä asuntokaupan väliaikaisena rahoituksena. Kertalyhenteisissä lainoissa laina-ajan ollessa tavallista pidempi lyhennetään kuitenkin korkoja sovittuina aikoina, esimerkiksi puolen vuoden välein. (Tuhkanen 2006, 264.)

2.8 Koron ja maksujen muutokset

Jos sopimuksessa on sovittu, voi luotonantaja muuttaa juoksevaa korkoa yksilöidyn viitekoron mukaisesti. Koron muutoksista on kuitenkin ilmoitettava pysyvällä tavalla, kuten esimerkiksi kirjeellä, ennen muutoksen voimaantuloa tai sopimuksessa sovituin väliajoin, vähintään kerran vuodessa. Ilmoituksessa on käytävä ilmi myös maksuerän suuruus koron muuttumisen jälkeen. Jos viimeinen maksupäivä tai maksuvälit muuttuvat, on tästä myös ilmoitettava. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015d.)

Lainanottajalla on oikeus maksaa luotto tai osa siitä ennen luoton erääntymistä. Tällöin on jäljellä olevasta luotonantajan saatavasta vähennettävä se osa luoton kustannuksista, joka kohdistuu käyttämättä jäävään luottoaikaan. Luotonantajalle täytyy kuitenkin maksaa kokonaisuudessaan luottosopimuksessa yksilöidyt, kyseisen luoton perustamiseen liittyvistä toimituksista aiheutuneet todelliset kulut. Tämä kuitenkin vain jos luottoa on myönnetty yli 20 000 euroa ja luoton korko on kiinteä tai viitekoron määräytymisjakso

on vähintään kolme vuotta. Korvauksena luotonantaja saa periä enintään korkotason alenemisesta johtuvan tappion jäljellä olevalta kiinteäkorkoiselta luottojaksolta tai viitekoron määräytymisjaksolta. Pankilla ei kuitenkaan ole oikeutta saada korvausta, jos luottoa on maksettu takaisin ennen aikaisesta viimeksi kuluneen vuoden aikana enintään 10.000 euroa tai takaisinmaksu suoritetaan lainaturvavakuutuksen nojalla. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015d.) Edellä oleva koskee 1.12.2010 ja sen jälkeen nostettuja lainoja. Vanhempien lainojen korvauksista saa lisätietoa omalta pankilta.

2.9 Asuntolainan korkovähennys ja ASP

Asuntovelan korot voidaan vähentää verotuksessa silloin, kun laina kohdistuu perheen vakituisen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen. Asunto voi olla omakotitalo tai asuinhuoneisto. Vähennyskelpoiset korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista. Jos pääomatuloja ei ole tai niitä on vähemmän kuin vähennettäviä korkoja, syntyy verotuksessa alijäämä. Vuonna 2015 asuntovelan koroista otetaan alijäämässä huomioon 65 % koron määrästä. Tästä alijäämästä 30 % luetaan alijäämähyvitykseksi, joka vähennetään ansiotulojesi veroista. Ensiasuntoa varten otetusta lainasta alijäämähyvitykseen saa 2 % korotuksen, joten vähennys on silloin 32 %. Korotuksen saa enintään ensiasunnon käyttöönotto vuodelta ja yhdeksältä seuraavalta vuodelta. (Verohallinto 2015a.)

ASP on asuntosäästö- ja tukijärjestelmä, joka on tarkoitettu 18–39-vuotiaille ensimmäisen oman asunnon ostamiseen. Asunnon hankkija tekee pankin kanssa ASP-säästösopimuksen ja avaa ASP-säästötilin. ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät ovat 1.11.2014 alkaen Helsingissä 180 000 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 145 000 euroa ja muissa kunnissa 115 000 euroa. (Valtiokonttori ASP 2015.)

2.10 Rahoituksellisiin seikkoihin liittyvät lainkohdat

Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014)

Laissa säädetään oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa sekä tällaiselle toiminnalle asetettavista vaatimuksista ja niiden noudattamisen valvonnasta. Laissa säädetään lisäk-

si oikeudesta harjoittaa muuta liiketoimintaa, jossa yleisöltä hankitaan takaisinmaksettavia varoja.

Uusi lainsäädäntö on tullut pääosin voimaan 15. elokuuta 2014. Lainakattoa koskevaa säännöstä sovelletaan vasta 1. päivästä heinäkuuta 2016. Uusi lainsäädäntö edellyttää pankeilta aiempaa parempaa niin sanottua ydinpääomaa riskien kattamiseksi. Pankkien hallinto- ja ohjausjärjestelmien sekä työntekijöiden palkitsemiseen tarkoitetut järjestelmien vaatimukset muuttuvat aiempaa tarkemmiksi. (Valtiovarainministeriö 2014.)

Maksupalvelulaki (290/2010)

Laki koskee muun muassa käteistalletuksia ja nostoja sekä erilaisia maksutapahtumia. Pääsääntöisesti maksupalvelulain säännökset ovat maksupalvelun käyttäjän suojaksi pakottavia. (Kasso 2014a, 275)

Kun uusi maksupalvelulaki tuli voimaan 1.5.2010 se toi mukanaan muutoksia muun muassa tiliotteisiin sekä maksujen välitysnopeuteen. Lakiehdotuksen taustalla on EU:n maksupalveludirektiivi, jolla pyritään tehostamaan maksuliikemarkkinoita ja lisäämään niillä esiintyvää kilpailua. (Danske Bank 2015.)

Korkolaki (633/1982)

Laissa säädetään rahavelalle maksettavasta korosta. Korkolain systematiikasta erotetaan kaksi koron käsitettä: velasta maksettava, eli niin sanottu juokseva korko, ja viivästyskorko. (Kasso 2014a, 276.) Korko on rahan hinta, eli rahalainan antajalle maksettava korvaus ajalta, jolloin lainattu raha ei ole lainan antajan käytössä. Viivästyskorko puolestaan on korko, jota velallinen joutuu suorittamaan maksun suorituksen viipyessä yli sopimuksen edellyttämän ajankohdan.

2.11 Verolait

Varainsiirtoverolaki (931/1996)

Varainsiirtoveron maksaa kiinteistön tai asunto-osakkeen ostaja oma-aloitteisesti. Asunto-osakkeen vero on 2 % velattomasta kauppahinnasta ja kiinteistön varainsiirtovero 4 % kauppahinnasta. Maksettu veroilmoitus on toimitettava verottajalle kahden kuukau-

den kuluessa kaupantekohetkestä ja kiinteistökaupassa ennen lainhuudon tai vuokraoikeuden kirjaamisen hakemista, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluessa. Kiinteistön kaupasta ei tarvitse tehdä varainsiirtoveroilmoitusta Verohallinnolle. Jos kauppa tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä, ostaja maksaa varainsiirtoveron kaupanteon yhteydessä ja välittäjä toimittaa ilmoituksen Verohallintoon. (Verohallinto 2015e.)

Poikkeuksena on ensiasunnon ostaja jonka ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa jos seuraavat edellytykset täyttyvät: Ostaja omistaa asunnosta vähintään 50 %, on kaupantekohetkellä 18–39 -vuotias, asunto on omaan asuinkäyttöön tarkoitettu, muutto siihen tapahtuu kuuden kuukauden kuluessa, eikä ostaja ole aikaisemmin omistanut asunnosta tai asuinrakennuksesta vähintään puolta. Osakehuoneiston ostosta on kuitenkin aina toimitettava varainsiirtoveroilmoitus Verohallintoon, vaikkei varainsiirtoveroa tarvitsikaan maksaa. Jos ensiasuntona on kiinteistö, on Verohallinnolta pyydettävä lausunto kaupanteon jälkeen siitä, ettei ostaja ole aikaisemmin omistanut asuntoa. Lausunnon saa soittamalla Verohallintoon joka postittaa lausunnon kotiosoitteeseen. Lausunto on esitettävä maanmittauslaitoksella lainhuutoa haettaessa. (Verohallinto 2015a.)

Kiinteistöverolaki (654/1992)

Kiinteistöveron maksaa kiinteistön kalenterivuoden alussa omistava henkilö. Vero perustuu maan ja rakennusten arvoon ja se maksetaan kiinteistön sijaintikunnalle, joka myös päättää veroprosentista. Kiinteistöveron minimimäärä on 17 euroa. (Verohallinto 2015b.)

Perintö- ja lahjaverolaki (378/1940)

Testamentilla tai perintönä saadusta omaisuudesta maksetaan perintöveroa jos perinnönjättäjä tai perinnön- tai testamentinsaaja asui kuolinhetkellä Suomessa. Perintövero riippuu saadusta perintöosasta sekä sukulaisuussuhteesta. Alle 20 000 euron perintöosasta ei kuitenkaan tarvitse maksaa veroa. Perunkirjoitus on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta ja siitä kuukauden kuluessa on perukirja toimitettava Verohallintoon. (Verohallinto 2015d.)

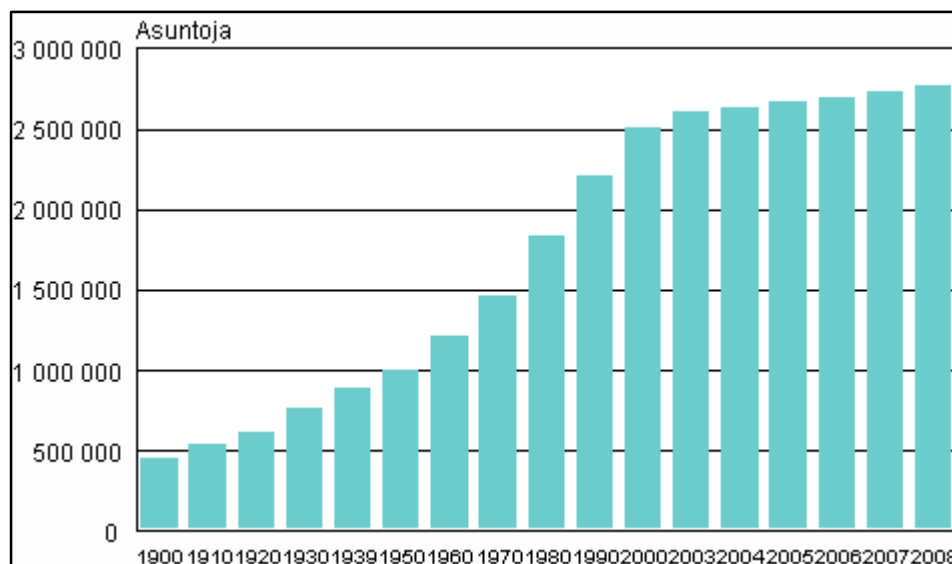
Lahjaveroa maksetaan yli 4 000 euron arvoisesta lahjasta tai ennakoperinnöstä. Asunto-osake tai kiinteistö on kuitenkin lahjoitettavissa vain kokonaan tai määräosin. Jos taas kauppahinnaksi sovitaan alle 75 % omaisuuden todellisesta arvosta, on kyseessä

tällöinkin lahja, tarkemmin sanottuna lahjanluonteinen kauppa. Tässä tapauksessa käyvän arvon ja sovitun kauppahinnan välinen ero katsotaan lahjaksi. (Verohallinto 2015c.)

3 ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA VUONNA 2015

3.1 Historia

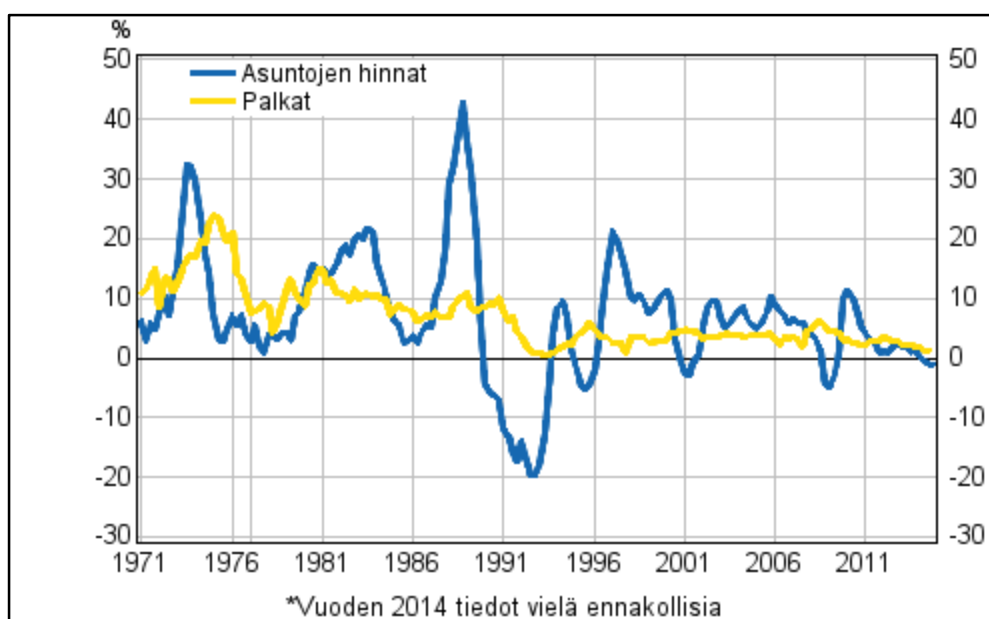
Taidehistorian professori Kaija Saarikankaan mukaan (YLE 2015) Suomen rakennuskanta on verrattuna muuhun Eurooppaan hyvin nuorta. Suomessa asutokannasta 70 % on rakennettu toisen maailmansodan jälkeen. 1950-luvulla maaseutua alettiin rakentaa ensimmäisenä. Suomeen rakennettiin tuolloin maanhankintalain perusteella 100 000 uutta pientilaa ja 75 000 asuintaloa. Sekä jälleenrakennusurakka että asutopula olivat valtavia. Syynä tähän olivat 1930-luvun vähäinen rakentaminen ja valtava määrä eli yli 400 000 evakkoa Karjalasta ja muilta luovutetuilta alueilta. Lisäksi tuhottu Lappi ja Rovaniemi oli rakennettava uudelleen. Lähiöt syntyivät Suomeen 1970-luvulle tultaessa ja asuntojen varustetasot alkoivat parantua. Alkoi ns. kaupunkiasumisen renessanssiaika, joka jatkuu yhä. Nopea rakennustahti aiheutti Suomessa sen, että monia asioita standardisoitiin ja rakennetut asunnot olivat samankaltaisia. Tämä on hitaasti muuttumassa. (YLE 2015.) Kuvio 8 näkyy asuntojen lukumäärän huima kasvu 1950-luvulta 1990-luvulle.



Kuvio 8. Asuntojen lukumäärä Suomessa 1900 -2008 (Tilastokeskus Historia 2015).

Suomen asuntomarkkinat ylikuumenivat 1980-luvulla ja hinnat nousivat räjähdysmäisesti vuosina 1987–1989. Tätä kehitystä seurasi markkinoiden romahdus vuosina 1989–

1993, joka näkyy hyvin kuviossa 9. Asuntomarkkinat ovat luonteeltaan epävakaita. Tämä johtuu kiinteistömarkkinoiden erityispiirteistä, joita ovat alttius suhdannevaihteluille, tarjonnan joustamattomuus, erilaiset odotukset ja informaation hajautuminen eri toimijoiden välillä. Kiinteistömarkkinat ovat myös tiukasti sidottuja rahoitusmarkkinoihin vakuuksina ja rahoituksen saatavuuden kautta. Väestökehitys, ikärakenne ja muuttoliike ovat merkittäviä markkinoihin vaikuttavia asioita. Tärkein piirre asuntomarkkinoissa on alueellisuus. (Laakso 2000, 6 -10.) Kaupungistuminen on johtanut Suomessa voimakkaisiin alueellisiin eroihin eikä tälle kehitykselle nähdä estettä jatkossa. Myöskään asuntopoliittisia vaikutuskeinoja ei juuri ole tarjolla. (Laakso 2000, 53.)



Kuvio 9. Osakeasuntojen hinnat (SVT Osakeasuntojen hinnat 2014).

3.2 Markkinatilanne ja ennusteet

Asuntomarkkinoiden alueellinen luonne on alkanut näkyä Suomessa voimakkaammin ja asuntomarkkinat ovat alkaneet jakautua voittajiin ja häviäjiin. Suomessa on paikkakuntia, joissa kiinteistöt eivät kasvata arvoaan, vaan asunnon arvon kehitys on laskeva.

Asuntolainojen korkomarginaalit kääntyivät laskuun vuoden 2014 aikana. Tammikuussa 2015 keskimarginaali on 1,41 %. Ennusteiden mukaan keskimarginaali tuskin putoaa yhden prosentin alle. Syitä korkomarginaalien putoamiselle ovat asuntolainan ottajien varovaisuus ja asuntomarkkinoiden hidastuminen. LähiTapiola toteaa, että sijoittajat ja

ostajat ovat tulevina vuosina tarkempia ja kriittisempiä sijainnin suhteen. Huonoilla paikoilla sijaitsevien talojen ja asuntojen arvot sekä vanhojen kerros- ja rivitalojen arvot ovat laskussa. Viitekorot pysyvät todennäköisesti matalina vuoden 2015 ajan, jolloin asuntojen hintataso ei oletettavasti muutu merkittävästi. Suurien kasvukeskusten ja pääkaupunkiseudun neliöhinnat kasvavat lähivuosina maltillisesti. Taloudellisen tilanteen ollessa epävakaa ihmiset ovat arkoja tekemään suuria taloudellisia satsauksia. Kuluttajien ostovoiman ennustetaan pääsääntöisesti heikentyvän entisestään, työttömyyden ennustetaan kasvavan ja kuluttajaluottamuksen heikkenevän. (Asuntolaina 2015.)

Handelsbanken varoittaa hintakuplasta pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla vuonna 2015. Syitä tälle pelolle ovat Suomen talousnäkymien ja kuluttajien luottamuksen heikkeneminen samalla kun pääkaupunkiseudun neliöhinnat jatkavat nousua. Handelsbanken arvioi lisäksi, että työttömyyden laskun taittuessa vuoden 2015 loppua kohden ja Suomen talouden elpyessä, vuoden 2016 aikana voivat asuntomarkkinat vilkastua. (Asuntolaina 2015.)

Osuuspankin suhdanne-ennusteessa arvioidaan, että asuntomarkkinoilla taantuma näkyy aiempia vuosia pienempinä kaupankäyntimäärinä ja pidempinä myyntiaikoina. Nopeat muutokset ovat epätodennäköisiä ja hintakehitys pysyy melko maltillisena ja vakaana. (Osuuspankki 2015b.)

Nordea näkee Suomen asuntomarkkinoilla vaikeuksia väestön ikääntymisen myötä kun palvelujen lähellä olevien pienten asuntojen kysyntä kiihtyy. Nordean arvioiden mukaan pienten paikkakuntien asuntokauppa jatkaa hiipumista ja kasvukeskuksissa markkinat toimivat paremmin. (Kukkonen 2015.)

Hypoteekkiyhdistys linjaa analyysissään, että ensiasuntoaan hakevat ovat vähissä markkinoilta ja se hidastaa osaltaan koko asuntokauppaa. Asuntokaupassa vahvoilla on ostovoimaisin asiakas. Kysyntä on kohdistunut pieniin asuntoihin ja isojen asuntojen suhteellinen hinta alenee. Tinkimisvaraa on löydettävissä lähes kaikista asuntotyypeistä. Kasvukeskusten ulkopuolella merkittävä tekijä on asunnon käyttöarvo. (Hypoteekkiyhdistys 2015.)

3.3 Megatrendit asumisessa

Megatrendi on käsite jonka lanseerasi futuristi John Naisbitt 1980-luvulla. Sillä tarkoitetaan muutostrendejä, jotka vaikuttavat isossa mittakaavassa, mutta ei kuitenkaan välttämättä maailmanlaajuisessa mittakaavassa. Megatrendit liittyvät yhteiskunnallisiin, taloudellisiin, poliittisiin tai teknologisiin kehityskulkuihin, jotka tapahtuvat ja vaikuttavat ihmisiin seitsemästä kymmeneen vuoteen tai pidempään. Esimerkkejä tapahtuneista megatrendeistä ovat informaatioyhteiskunta ja globalisaatio. Ne eivät ole luonteeltaan pysyviä, ne ovat muuttuvia ja vaimenevat ajallaan. (Hiltunen 2012, 79.)

Jani Järvinen (2012) listaa ”Asumisen tulevaisuus” väliraportissaan asumisen megatrendejä Suomessa. Näitä ovat teknologian kehitys ja digitalisaatio, globalisoituminen, väestön ikääntyminen, tietoyhteiskunnasta elämysyhteiskuntaan siirtyminen, monikulttuuristuminen, ympäristötietämyksen yleistyminen ja kaupungistuminen. Nämä edellä luetellut trendit ovat osa sitä kehitystä mikä ohjaa asuntomarkkinoita suuntaansa. Hiltunen (2012, 76) huomauttaa, että kannattaa muistaa, etteivät kaikki asiat muutu. Näin voikin todeta, että suoja ja unen turvaaminen ovat ihmisen perustarpeita, joiden tyydyttämiseen asunto on oiva keino.

3.4 Kiinteistönvälitysala Suomessa

Kiinteistönvälitysala sisältää erilaisia välityspalveluja, sekä neuvonta- ja arviointipalveluja, kuten esimerkiksi kiinteistöjen, rakennusten ja tonttien arviointia. Varsinainen kiinteistönvälitys puolestaan kohdistuu myynnissä oleviin kohteisiin. Kiinteistönvälittäjä toimii asunnon omistajan ja ostajan välillä sopimuksen ja kaupan aikaansaamiseksi. Vuonna 2014 kiinteistönvälitysala työllisti Suomessa noin 4 600 henkeä. Yrityksiä toimii noin 1 500 ja yhdessä yrityksessä on keskimäärin 6-10 kiinteistönvälitystehtäviä hoitavaa henkilöä. Palkkausmallit alalla perustuvat tavallisesti myyntituloksiin sidottuihin provisioihin. (TE-palvelut 2015.)

Kiinteistönvälitysliikkeellä on oltava vastaava hoitaja, jolla on kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys eli LKV-pätevyys. (TE-palvelut 2015) Laillistettu kiinteistönvälittäjä LKV ja vuokrahuoneiston välittäjä LVV-nimikettä voivat käyttää

vain kokeen suorittaneet henkilöt. Lisäksi rekisteröity kiinteistönvälitysliike saa käyttää LKV- ja rekisteröity vuokrahuoneiston välitysliike LVV-lyhennettä toiminimessään ja toiminnassaan. Aluehallintovirastot valvovat nimikkeiden ja lyhennysten käyttöä sekä vastaavat välitysliikkeiden rekisteröinnistä. Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto, KiAT, on puolestaan kiinteistönvälitysalan myyntitehtävissä toimiville tarkoitettu tutkinto. Vuonna 2016 tulevan välityslainsäädännön muutoksen myötä jokaisessa kiinteistönvälitysalan toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella tulee olla välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Tämä aiheuttaa sen, että kiinteistönvälitystehtävien koulutuksen ja ammattitaidon merkitys kasvavat. (TE-palvelut 2015.)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö. Se toimii jäsenryhmittymiensä antamalla mandaatilla alan ainoana valtakunnallisena edustajana ja edunvalvojana Suomessa edustaen noin 75 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammatilaisista Suomessa. Suuri osa KVKL:n jäsenistöstä kuuluu Suomen Kiinteistönvälittäjäliittoon (SKVL), joka on toiminut kiinteistönvälitysalan yrittäjien palvelu- ja edunvalvontajärjestönä yli 60 vuotta. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015.)

3.5 Hyvä välitystapa

Suomen välityslainsäädännön mukaan on kaikessa kuluttaja-asiakasta koskevassa välitystoimessa noudatettava hyvää välitystapaa. Hyvä välitystapa muotoutuu jatkuvasti ja sitä ei ole määritelty tarkemmin. (Aunola 2013, 11.)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto on laatinut ja julkaissut Hyvän Välitystavan ohjeen, joka kiteyttää hyvän välitystavan periaatteet. Kuluttajalle asiointi Hyvää Välitystapaa noudattavan välittäjän kanssa tuo lisää turvaa ja ammattitaitoa asuntokauppaan. Välitysliiketoimintaa valvoo Suomessa aluehallintovirasto eli AVI. Aluehallintovirasto pitää yllä rekisteriä kaikista kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä. (Aunola 2013, 12.) Välityspalveluiden kuluttajille suuntaavaa markkinointia sääntelee kuluttajansuojalaki. Tätä valvovat sekä kuluttaja-asiamies että aluehallintovirasto. (Aunola 2013, 15–16.)

3.5.1 Välityssopimus

Välityssopimus eli toimeksianto tehdään aina kirjallisesti tai sähköisesti, eikä suullisiin ehtoihin tai tietoihin voi vedota. Lain mukaan asunnon myyjän tai välittäjän täytyy antaa ostajalle kaikki tiedot, jotka voivat vaikuttaa hänen ostopäätökseensä, kuten esimerkiksi ikään, rakentamiseen, korjauksiin ja tiedossa oleviin vikoihin liittyvät tiedot. Myös yhtiökokouksissa käsitellyt asiat täytyy ilmoittaa ostajalle ja kirjata välityssopimukseen. Näin myyjä voi myöhemmin todistaa että välittäjä on saanut niistä tiedon. Jos välittäjä ei ole selvästi kertonut kirjattuja tietoja ostajalle, vastuu tiedonantamisesta siirtyy myyjältä välittäjälle. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g.)

Välityssopimus voi olla enintään neljän kuukauden pituinen, jonka jälkeen sen voi halutessa uusua. Ilman pätevää syytä välityssopimusta ei voi irtisanoa kesken sopimuskautta. Tällainen pätevä syy voi olla esimerkiksi välitysliikkeen tekemä merkittävä virhe, toimeksiantajan sairaus tai lähiomaisen sairaus tai kuolema, tai jokin olosuhdemuutos jonka vuoksi asunnon välittäminen voi jatkossa tulla toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi. Jos sopimus puretaan muun kuin välitysliikkeen virheen vuoksi, pitää välitysliikkeelle korvata sen kohtuulliset kustannukset irtisanomista edeltävistä toimista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g.)

3.5.2 Kiinteistönvälittäjän käyttäminen

Vaikka valtaosa asunnoista ja kiinteistöistä myydäänkin kiinteistönvälittäjän avulla mahdollisista asunnon virheistä vastaa yleensä aina myyjä. Välittäjällä on kuitenkin yleinen selonottovelvollisuus siitä, ovatko myyjän antamat tai asiakirjoista ilmenevät tiedot kaupan kohteesta oikeita ja hänen pitää antaa molemmille osapuolille kaikki juuri siihen asuntokauppaan vaikuttavat tiedot, kuten esimerkiksi kaavoitustilanne. Myyjälle tämä tieto on puolestaan tärkeä asunnon myyntihinnan pohtimisessa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g.)

Asuntokaupassa välittäjän palveluihin kuuluvat ainakin asunnon hinnan arviointi, myyjän neuvonta ja opastus, markkinointi, asunnon esittely ja sen tietojen anto ostajaehdokkaalle, tarjousten vastaanottaminen ja kauppakirjan laatiminen. Jos välittäjä ilmoittelee

vain maksutonta asunnon hinta-arviointia, mutta kotona tehdäänkin välityssopimus, on kyse kotimyynnistä, jolloin välityssopimuksen voi purkaa 14 päivän aikana. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g.)

Välityspalkkion hinta pitää kertoa arvonlisäveroineen ja palkkio voidaan periä vain siltä, joka on tehnyt välityssopimuksen, eli useimmiten myyjältä. Toimeksiannon on voinut tehdä myös ostaja, joka on palkannut välittäjän etsimään sopivaa asuntoa tietyltä alueelta. Välitysliike voi laskuttaa kuitenkin vain yhden välityspalkkion. Jos välitysliikkeen henkilökuntaan kuuluva ostaa asunnon, välityspalkkiota ei saa periä. Välittäjällä on oikeus välityspalkkioon silloin, kun kauppa syntyy. Vaikka kauppa myöhemmin purettaisiinkin, on välittäjällä silti oikeus saamaansa palkkioon, koska hän on tehnyt palkkioon edellyttävän työnsä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g.) Kiinteistönvälitystoiminnasta lisää kappaleessa 4 Asuntokauppaa ohjaavat tekijät.

3.5.3 Kiinteistönvälitys RE/MAX

RE/MAX on Yhdysvalloissa Denverissä vuonna 1973 perustettu kiinteistönvälitysketju. Se toimii franchising-perusteella eli RE/MAX luovuttaa sovittua maksua vastaan kiinteistönvälittäjille oikeuden käyttää RE/MAX tuotemerkkiä ja liiketoimintamallia. (Remax 2014.) Franchising-periaatteen mukainen toiminta on aina pitkäaikaista yhteistyötä ja siihen kuuluvat tukipalvelut, toiminnan suunnittelu sekä toimintaohjeen valvominen (Suomen Franchising yhdistys 2015).

Toimintoja on 90 maassa ja kiinteistönvälittäjiä on yli 90 000. Ketju on maailman suurin kiinteistönvälitysketju. Nimi RE/MAX tulee sanoista Real Estate Maximum. Suomessa RE/MAX on toiminut vuodesta 2007 alkaen. RE/MAXilla on välittäjiä Suomessa yli 250 ja se toimii 16 paikkakunnalla. (Remax Suomi 2014.) Kaikki välittäjät toimivat RE/MAXilla yksityisyrittäjinä. Yrityksen konsepti sopii kokeneelle kiinteistönvälittäjälle, joka tuntee alan hyvin ja jolla on jo omat verkostot rakennettuina. RE/MAX tukee välittäjiä näkyvyyden hankkimisessa, se kouluttaa jatkuvasti ja kehittää uusia malleja liittyen kiinteistönvälitystoimintaan. Maailmanlaajuisesti RE/MAX on vahva brändi kiinteistönvälitysalalla. (Remax 2014.) RE/MAX tuli pörssiyhtiöksi vuonna 2013 ja listautui NASDAQ pörssiin. Tämänhetkinen (18.3.2015) markkina-arvo on noin 400

miljoonaa Yhdysvaltain dollaria ja osakekurssi RMAX 33.85 Yhdysvaltain dollaria (Nasdaq 2015).

3.6 Kuntotarkastukset asuntokaupan yhteydessä

Kuntotarkastukset ovat melko yleisiä erityisesti kiinteistökaupan yhteydessä. Tarkastus antaa tietoa rakennuksen ikääntymiseen liittyvistä korjaus- ja huoltotarpeista, rakennuksen yksilöllisistä riskipaikoista ja virheistä. On tärkeää huomioda, että tarkastus ei yleensä tuo esiin rakennuksen piileviä virheitä. Niistä vastaa myyjä, vaikka kuntotarkastus olisi tehty. Ammattitaidoton tarkastus voi antaa talon kunnosta vääränlaisen kuvan ja aiheuttaa esimerkiksi turhia korjauksia. Peruskuntoarvio tehdään aistinvaraisesti ja rakenteita ei rikota. Tällöin esimerkiksi kosteusmittaus tehdään pintamittarilla, eikä silloin voida havaita rakenteiden sisällä piileviä kosteusvaurioita. Kuntotarkastajaa valittaessa on pyrittävä löytämään pätevä tarkastaja, antaa tarkastajalle tarkat tiedot rakennuksesta ja olla mukana tarkastuksessa. Kuntotarkastus tehdään usein tarjouksen tekemisen jälkeen ja tarjoukseen voi sisällyttää ehdon sen purkautumisesta, jos tarkastuksessa löytyy seikkoja, jotka vaikuttavat kauppahintaan. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015c.)

Kuntotarkastukset ovat kalliita teettää ja kustannukset voivat olla laajuudesta riippuen sadoista euroista yli tuhanteen euroon. Sopimus pitää tehdä aina kirjallisena ja siihen löytyy valmiita mallipohjia. Tarkastus on vain keino kertoa ostajalle kohteen yleiskunnosta ja mahdollisista riskikohdista. On tärkeää muistaa, että mahdolliset piilevät virheet eivät usein tule tavanomaisessa tarkastuksessa esiin. Kuntotarkastaja vastaa tilaajalle työstään kuluttajansuojalain säännösten mukaisesti, jos tilaaja on kuluttaja. Kuntotarkastaja on vastuussa vain omasta työstään. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015b.)

Kuntotarkastajan valinnassa täytyy olla huolellinen. Tällä hetkellä toimintaa tai tarkastajien pätevyysvaatimuksia ei säädellä laissa eli käytännössä kuntotarkastuksen voi tehdä kuka tahansa rakennustekniikasta tietävä. Asuntokaupan kuntotarkastajan tutkinto on olemassa ja sen suorittaneilla tarkastajilla (AKK-tarkastaja) on vähintään teknikkotason peruskoulutus sekä alan työkokemus. AKK-tarkastajat löytyvät Kiinteistöalan Koulutussäätiön rekisteristä. Muita erilaisia pätevyiden antavia tutkintoja ovat pätevä kuntoarvioija (PKA) ja pätevä kosteudenmittaaja (PKM). Lisäksi asuntojen kuntotarkastuksia

tekevät Keskuskauppakamarin tarkastuksiin hyväksytyt tavarantarkastajat (HTT). (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015b.)

4 ASUNTOKAUPPAA OHJAAVAT TEKIJÄT

4.1 Kauppaa ohjaavat tekijät

Matti Kasso (2014b, 135–136) kirjoittaa kirjassaan Kiinteistönvälitys- ja arviointi, että asunto- ja toimitilamarkkinat ovat osa kansantaloutta ja niihin vaikuttavat talouden monet tekijät, esimerkiksi huoli omasta taloudestaan joka voi lykätä asunnon vaihtoa tuonnemmaksi, ellei sitten ole pakko hankkia halvempaa asuntoa. Kasso (2014b, 135–136) jatkaa: “Koko 2000-luvun matalana pysynyt korkotaso on pitänyt asuntokaupan ajoittain melko vireänä ja hinnat ovat muutamaa suvantoa lukuun ottamatta nousseet, vaikka taloudessa onkin ollut taantuma. Ajoittain kauppалukumääriä ja myyntiaikoja on verrattu myös 1990-luvun alun lamavuosiin. Joka tapauksessa asuntomarkkinoita seurataan tarkasti ja niillä on suuri merkitys myös kansantaloudellisesti.”

Poliittisessa retoriikassa mainitaan asuntomarkkinoita ohjaavana tekijänä usein asuntolainojen korkovähennysoikeuden vaikutus asuntojen hintoihin. Käyttäjän tarve on konkreettisin kiinteistömarkkinoita ohjaava tekijä, yrityksillä ja kuluttajilla on tarve muuttaa suurempaan, pienempään, halvempaan tai vaihtaa kokonaan paikkakuntaa. (Kasso 2014b, 136.)

4.2 Asunnon välitystoiminta

“Asunto- ja kiinteistökaupassa on kaupan osapuolten, myyjän ja ostajan, lisäksi usein mukana kolmas toimija, välitysliike eli kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan välitysrekisteriin merkittyä välitysliikettä tai LKV-tutkinnon suorittanutta henkilöä”. (Kasso 2014b, 1.)

Suomessa kiinteistönvälitystä valvovat aluehallinto- ja kuluttajaviranomaiset. Vaikka varsinaista toimilupaa ei tarvita, vain välitysliikerekisteriin merkityt toimijat eli välitysliikkeet voivat harjoittaa kiinteistönvälitystoimintaa ja rekisteröinnille on asetettu tiettyjä ammatillisia ja muita vaatimuksia. (Kasso 2014b, 1.)

Välitysliikkeet rekisteröidään julkiseen välitysrekisteriin, jota pitää aluehallintovirasto (välitysliikelaki 1523/2009). Välitysliikkeen harjoittajaksi aikovan on ennen toiminnan aloittamista tehtävä ilmoitus sille aluehallintovirastolle (AVI), jonka alueella liikkeen hallintoa pääasiassa hoidetaan, tavallisesti siis välitysliikkeen kotipaikan aluehallintovirastolle. (Kasso 2014b, 8.)

Rekisteri-ilmoituksen tekijällä tulee olla myös pakollinen vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän on oltava riittävän suuri ja muuten ehdoiltaan tavanomainen. Riittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon toiminnan laatu ja laajuus ja mahdollisen vahinkojen korvaaminen. Lain perustelujen mukaan kiinteistönvälittäjien tavanomaisia noin 40 000-170 000 euron määräisiä vakuussummia vahinkoa kohden voidaan pitää riittävinä. (Kasso 2014b, 9.) Käytännössä yli 80 prosenttia asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän avulla, ja tämä osuus on pysynyt korkeana vaihtelevista markkinatilanteista riippumatta (Kasso 2014b, 2).

4.3 Asunto-osake

Asuntokauppalain (843/1994) esitöiden mukaan kaikki sellaiset asunto-osakeyhtiön osakkeet, joihin liittyy oikeus tietyn asuinhuoneiston hallintaan, ovat asuntokauppalaisissa tarkoitettuja asunto-osakkeita. Asunto-osakeyhtiönä laissa pidetään asunto-osakeyhtiölain mukaista osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (Keskitalo 2012, 23.)

4.4 Kiinteistö

“Kiinteistöllä tarkoitetaan lainsäädännössä sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen sekä mm. osuudet yhteisiin alueisiin ja kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeu-

det, kuten oikeuden käyttää tietä. Käytännössä kiinteistö on maa- tai vesialue, mutta samaan kiinteistöön voi kuulua sekä maata että vettä. Maa voi olla maatalous-, metsä- tai rakennusmaata. Lisäksi kiinteistö voi olla useana erillisenä alueena eli palstana. Kiinteistöt yksilöidään kiinteistötunnuksella, joka muodostuu kunnanumerosta ja sitä seuraavasta numerosarjasta, esim. 091-4-72-12 tai 342-407-2-59. Lisäksi kiinteistöön kuuluvat yleensä myös alueella olevat rakennukset, puut ja pensaat sekä yleensä muutokin siihen kiinteästi kuuluvat esineet ja laitteet”. (Oikeusministeriö 2015.)

Kiinteistöoikeuden ehkä tavallisimpiin käytännön ongelmiin liittyy kysymys siitä, mikä omaisuuserä kuuluu kiinteistöön ja mikä siihen ei kuulu. Kiinteistöön kuuluva omaisuus kuuluu kauppaan, ellei toisin sovita, ja päinvastoin: kiinteistöön kuulumaton omaisuus kuuluu kauppaan vain, jos niin sovitaan. Vastaavasti rajanvedolla voi olla suuriakin taloudellisia vaikutuksia muun muassa kiinteistöpanttioikeuden ulottuvuuden kannalta. Samoja ongelmia joudutaan ratkaisemaan myös esimerkiksi kiinteistö- tai asunto-osakkeen kaupassa, jossa osake tuottaa hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistön osaan eli huoneistoon. (Kasso 2014a, 5.)

Kiinteistönkauppa ja omistaminen kirjassa Kasso (2014a) listaa asiakirjoja ja seikkoja joita kiinteistön tai vuokramaalla olevan rakennuksen ostajan tulisi ainakin käydä läpi: kiinteistörekisteriote, kiinteistökartta, lainhuudatustodistus, rasiustodistus, selvitys muista rasituksista ja rasitteista, selvitys alueen kaavoituksesta ja tontin rakennuskelpoisuudesta, rakennuksen piirustukset, selvitys rakennuksen rakennusluvasta ja lupatarkastuksista sekä rasiustodistus vuokraoikeudesta (kiinteistön käyttöoikeuden luovutus) (Kasso 2014a, 11).

Lisäksi laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) määrää että myyjän tai vuokranantajan on asetettava voimassa oleva rakennuksen energiatodistus ostajan tai vuokralaisen nähtäville. Poikkeuksena tästä on esimerkiksi lomarakennus jota ei käytetä majoitustoimintaan, varasto tai pinta-alaltaan alle 50 m² rakennus.

4.5 Myyjän ja ostajan velvollisuudet

Lain mukaan asunnon myyjän täytyy kertoa virheistä, puutteista ja kaikesta tarpeellisesta tiedosta ennen asunnon tai kiinteistön myyntiä. Myös jos myyjä on itse tehnyt asunnossa remontteja, on hänellä velvollisuus kertoa niistä ostajalle ennen kaupantekoa.

Kiinteistön kaupassa maakaari (540/1995) painottaa myyjän velvollisuutta kertoa ostajalle varsin laajasti kiinteistön laadusta ja sitä koskevista muista asioista ennen kaupantekoa. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi kiinteistön pinta-ala, rakennusten kunto ja rakenteet, voimassa oleva kaava, luovutusrajoitteet, rakennuskielto ja kiinteistön omistussuhteet. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015e.)

Ostajalla on asunnon tai kiinteistön tarkastusvelvollisuus, eli hänen täytyy tutkia kohde tarpeeksi tarkasti vikojen ja selvien korjaustarpeiden varalta. Ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ei ostajalla kuitenkaan ole velvollisuutta tarkastaa myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Ostajalta ei myöskään vaadita asunnon tutkimista muuten kuin tavanomaisesti. Ostajan täytyy ilmoittaa havaitsemistaan virheistä myyjälle ennen kaupantekoa (ennakkotarkastusvelvollisuus), tai esimerkiksi piilevistä virheistä kohtuujassa kun virhe on havaittu. (Asuntokauppaopas 2015.)

4.6 Kiinteistövälityслиikkeen ja välittäjän velvollisuudet

Kiinteistönvälittäjän tarkoituksena on saada aikaan kauppa tai muu luovutussopimus myyjän ja ostajan välillä. Tavoitteena on siten omistusoikeuden siirtyminen. Kiinteistönvälittäjä toimii osapuolten saattamiseksi yhteen, kun luovutetaan kiinteistö tai sen osa, rakennus tai osake tai osuus, joka tuottaa hallintaoikeuden kiinteistöön, sen osaan, rakennukseen tai huoneistoon. (Kasso 2014b, 2-3.)

4.6.1 Välityssopimus

Välityслиikkeen ja sen toimeksiantajan välistä sopimusta, jolla välityслиikkeen tehtäväksi annetaan esimerkiksi ostajan (kiinteistönvälitys) tai vuokralaisen etsiminen (vuokrahuo-

neiston välitys), kutsutaan toimeksiantosopimukseksi. Luonnollisesti vastaava sopimus voidaan tehdä myös toiseen suuntaan, eli välitysliikkeen tehtäväksi voidaan antaa hankkia ostajalle kohde tai vuokralaiselle vuokrahuoneisto. Tällaista sopimusta kutsutaan ostotoimeksiannoksi tai hankintatoimeksiannoksi. (Kasso 2014b, 29.) Välityslaki (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000) velvoittaa välitysliikkeen suorittamaan toimeksiannon mukaisen välitystehtävän ammattitaitoisesti, huolellisesti ja noudattamalla hyvää välitystapaa.

4.6.2 Välitysliikkeen tehtävät

Välityslain (1074/2000) mukaan välitysliikkeen tehtäviin kuuluu myös välityskohdetta koskevan kauppaa- tai vuokrasopimuksen laatiminen ja osapuolten avustaminen sopimuksen toteuttamiseen liittyvissä tehtävissä, ellei osapuolten kesken ole toisin sovittu.

Välitysliikkeen toimintaan kuuluvat selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. Näihin velvollisuuksiin kuuluu käytännössä myös määrättyjen asiakirjojen hankkiminen ja esittäminen ostajalle. (Kasso 2014b, 36.) Välitysliike voi saada tietoja asiakirjoista, toimeksiantajalta, isännöitsijältä tai kohteeseen tutustuessaan. (Kasso 2014, 51.)

Kasso listaa esimerkkejä välittäjän käytännön tehtävistä välitysliikkeen välittämässä kaupassa kirjassaan Kiinteistönvälitys ja -arviointi seuraavasti: laadi kauppakirja, huolehdi kiinteistökaupassa mahdollisten panttikirjojen luovutuksesta ostajalle, huolehdi osakekaupassa kaupan kohteena olevien osakkeiden luovutuksesta ostajalle tai ostajan pankille, siirtomerkintöineen osakekirjaan, ja tee varainsiirtoverolaskelma, huolehdi veron maksamisesta ajallaan ja laadi varainsiirtoveroilmoitus. (Kasso 2014b, 35–36.)

4.6.3 Tarjous asunto-osakkeesta ja kiinteistöstä

Ostotarjousten vastaanottaminen, käsittely ja osapuolten neuvonta lain ja hyvän välitystavan mukaisesti on kiinteistönvälittäjän tärkeimpiä tehtäviä. Myyjä kuitenkin päättää aina itse hyväksyykö hän ostotarjousta. Asuntoa ei ole koskaan pakko myydä välityssopimuksesta huolimatta, eikä myöskään ostaja voi vaatia myyjää myymään asuntoa itsel-

le, vaikka hän olisi tehnyt hintapyynnön mukaisen tarjouksen käteiskauppaehdolla. Välityspalkkio on kuitenkin maksettava jos asunnosta on tehty nk. täyden hinnan tarjous jos se täyttää välityssopimuksessa sovitut ehdot. Yleensä tästä on maininta välittäjien sopimusperusteissa. Jollei ole, palkkio maksetaan vain, jos kauppa toteutuu. Välittäjän on huolehdittava siitä, että ostotarjous, sen hyväksyminen tai vastatarjoukset tehdään kirjallisesti. Näin voidaan näyttää niiden olemassaolo kiistatilanteessa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g.)

Tarjouksen yhteydessä voidaan maksaa käsiraha, josta tulee kaupanteossa osa kauppahintaa. Tällöin välittäjä ei saa ottaa vastaan muita tarjouksia ennen kuin myyjä on päättänyt tämän tarjouksen hyväksymisestä. Yleisempää kuitenkin nykyään on se, että tarjouksen yhteydessä sovitaan molempia osapuolia sitovasta sopimussakosta. Välittäjän on kerrottava sekä myyjälle että ostajaehdokkaalle asuntokauppatarjouksen käsirahan tai sopimussakon merkityksestä ja tarjouksen sitovuudesta kiinteistön kaupassa. Välittäjän pitäisi myös neuvoa ostajaehdokasta ottamaan tarjoukseen purkavia ehtoja jos ostaja on epävarma esimerkiksi rahoituksen järjestymisestä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g.)

Kiinteistöstä tehty ostotarjous ei ole osapuolia sitova ennen kuin kaupanvahvistaja on todistanut määrämuotoisen kauppakirjan tai esisopimuksen. Kaupasta vetäytyvän on kuitenkin korvattava toiselle osapuolelle kaupan valmisteleminen aiheutuneet todelliset kulut. (Osuuspankki 2015a.) Esisopimuksessa siis kaksi henkilöä sopii tekevänsä kiinteistökaupan tietystä kohteesta tietyillä ehdoilla. Esisopimus on tehtävä samoja määrämuotoja noudattaen kuin varsinainen kauppakirja. Siinä on mainittava päivä, jolloin kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä, sekä ne ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Jos esisopimuksessa ei sovita kauppajen tekemisen takarajaa, se on voimassa viisi vuotta.

Kauppahinnan osalta asuntokaupassa käytetään termejä kauppahinta ja velaton hinta. Kauppahinta on summa jonka ostaja maksaa myyjälle kun taas velaton hinta on kauppahinta ja myytävien osakkeiden osuus mahdollisesta yhtiölainasta. Ostajalla on yleensä mahdollisuus valita, lyhentääkö yhtiölainaa kuukausittain rahoitusvastikkeena osakeyhtiölle vai maksaako oman osuutensa yhtiön lainasta kerralla pois. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g.)

4.6.4 Luovutuksen viivästys

Kauppakirjaan merkitään ajankohta koska ostaja saa asunnon hallintaansa. Siihen kannattaa merkitä myös seuraamukset jos luovutus viivästyy. Asuntokauppalain 6 luvun 4 §:n mukaan myyjä ei ole kuitenkaan velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa eikä osakekirjaa tai muita asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavia asiakirjoja ennen kuin ostaja on maksanut kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinta tai osa siitä erääntyy maksettavaksi vasta myöhemmin. Asuntokauppalain 6 luvun 8 §:n mukaan jos asunnon hallinta taikka osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahinta tai osa siitä sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättäytyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu.

Jos jokin osa kauppahinnasta sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi tietyssä ajankohtana ennen asunnon tai asiakirjojen hallinnan luovutusta, mutta on perusteltua aihetta olettaa, että hallinnan luovutus tulee viivästymään, ostajalla on oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa. (Kuluttajariitalautakunta 2009.)

4.7 Virheet asuntokaupassa

4.7.1 Vanhan osakehuoneiston virheet

Käytetyssä asunnossa on virhe jos se ei vastaa sovittua, esimerkiksi jos myyjä on antanut asunnosta vääriä tietoja tai jättänyt kertomatta asioita jotka todennäköisesti olisivat vaikuttaneet kauppaan tai kauppahintaan tai jos se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin mitä ostaja on voinut perustellusti odottaa. Jos myyjänä on yritys, virheenä pidetään myös sitä, ettei myyjä ole noudattanut asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. Käytetyn asunnon virheen arvioinnissa keskeistä on sopimuksen sisältö, myyjän antamat tiedot sekä ostajan tarkastusvelvollisuus. Myyjä on vastuussa käytetyn asunnon virheistä kahden vuoden ajan. Erityistapauksissa, joissa myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai

kunnianvastaisesti ja arvottomasti, valitusaika voi pidentyä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015f.)

4.7.2 Piilevä virhe

Sekä piilevien virheiden että korjauskustannusten pitää olla merkittäviä ennen kuin myyjä on niistä vastuussa. Nyrkkisääntö on se, että taloyhtiö vastaa rakenteiden korjauskuluista ja asunnon omistaja pintojen korjauksesta. Poikkeuksena ovat esimerkiksi paritaloyhtiöt tai historialliseen rakennuskantaan perustetut taloyhtiöt, joissa yhtiöjärjestys saattaa poiketa normaalista. Niissä omistajan korjausvastuu voi olla laajempi kuin tavallisissa taloyhtiöissä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015f.)

4.7.3 Valitusaika ja virheen seuraamukset

Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa asunnon virheestä täytyy valittaa myyjälle kohtuujassa, mutta maksimissaan kahden vuoden kuluessa. Kohtuullisen ajan määrittelyssä otetaan huomioon se, että ostajan pitää monesti ensin selvittää virhettä ja sen korjauskustannuksia. Kohtuullisena aikana on yleensä pidetty noin 4-5 kuukautta. Kahden vuoden valitusaika voi pidentyä vain erityistapauksissa, kun myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai arvottomasti. Joskus uudehkon asunnon virhe johtuu virheellisestä rakentamisesta. Ostajalla on oikeus tehdä valitus asunnon alkuperäisestä virheestä myös suoraan asunnon ensimmäiselle myyjälle eli perustajaosakkaalle. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015f.)

Kauppahinnan alennus on yleisin seuraus virheestä. Käytetyn asunnon kaupassa ostaja ei voi vaatia myyjää korjaamaan virhettä, eikä myyjällä ole oikeutta korjata virhettä välttyäkseen hinnanalennukselta. Kaupan purkaminen edellyttää myyjän olennaista sopimusrikkomusta. Kauppa ei ole purettavissa jos asunnon virhe voidaan korjata. Jos virheen merkitys ei ole kovin suuri, kauppaa ei voida purkaa, vaikkei virhe olisikaan korjattavissa. Tällöin ostajan on tyydyttävä hinnanalennukseen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015f.)

4.7.4 Omakotitalon virhe

Maakaari (540/1995) painottaa myyjän velvollisuutta kertoa ostajalle varsin laajasti kiinteistön laadusta ja sitä koskevista muista asioista ennen kaupantekoa. Kiinteistössä on virhe esimerkiksi silloin, jos se ei vastaa sovittua eli myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon esimerkiksi kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista, voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai erilaisista luvista ja päätöksistä ja tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen ostopäätökseen. Myös jos myyjä on jättänyt kertomatta edellä mainitun tiedon tai hän ei ole oikaissut ostajan virheellistä käsitystä tällaisesta tiedosta, tai kiinteistö poikkeaa salaisen virheen vuoksi merkittävästi siitä, mitä samankaltaisilta ja -hintaistilta kiinteistöltä voidaan yleisesti edellyttää. Virhe on myös jos kiinteistön omistussuhteista on annettu väärää tietoa.

Sen sijaan myyjän vastuulle ei kuulu talon ikääntymisestä johtuvat korjaukset. Esimerkiksi jos alkuperäiskunnossa ostetussa 1950-luvun omakotitalossa peltikatto vuotaa, tai valurautaviemärit menevät täysin tukkoon, ne kuuluvat talon normaalin ikääntymisen korjauksiin. Jos myyjä on kuitenkin selvästi salannut asian, hän saattaa olla vastuussa osasta kustannuksista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015e.)

4.7.5 Piilevä eli salainen virhe

Yleensä riitojen syynä on piilevä eli salainen virhe. Tämä tarkoittaa, ettei ostaja ole voinut huomata sitä normaalitarkastuksessa, eikä myyjäkään ole virheestä tiennyt. Salaisessa virheessä myyjältä saatava hyvitys on yleensä pienempi kuin tilanteessa, jossa virhe on ollut tiedossa mutta myyjä on esimerkiksi jättänyt kertomatta siitä. Laissa painotetaan salaisen virheen kohdalla virheen merkittävyyttä. Hyvitystä voi vaatia, jos talo salaisen virheen vuoksi poikkeaa merkittävästi vastaavan ikäisistä, -hintaistista ja -kuntoisista taloista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015e, 2015f.)

4.7.6 Omakotitalon virheestä ilmoitetaan myyjälle

Kiinteistökaupassa myyjän vastuuajanaan virheestä vaikuttaa se, onko myyjä yksityinen henkilö vai elinkeinonharjoittaja. Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa myyjän vastuu virheestä on viisi vuotta. Myyjän meneteltyä törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti valitusaika voi olla pidempi. Jos toinen osapuoli on ammattimaisesti kiinteistöjä myyvä tai rakentava elinkeinonharjoittaja, myyjän vastuuajan pituus voi olla 10 vuotta. Käytetyn omakotitalon ostaja voi valittaa talon virheestä myyjän sijasta myös talotehtaalalle, urakoitsijalle tai rakentajalle, jolta myyjä tai edellinen omistaja on ostanut talon tai palvelun. Talotehtaat tai muut yrittäjät vastaavat kuitenkin vain sellaisista virheistä, joista he olisivat vastuussa omalle sopijapuolelleen. Virheestä ja virheeseen perustuvista vaatimuksista pitää ilmoittaa myyjälle kohtuujassa, kun virheen on huomannut. Kohtuullisen ajan määrittelyssä otetaan huomioon se, että ostajan pitää monesti ensin selvittää virhettä ja sen korjauskustannuksia. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015e.)

Kun mietitään kuuluuko virhe myyjän vastuulle, otetaan huomioon mm. seuraavat seikat: kuuluuko virhe ja sen korjaus talon normaaliin ikääntymiseen liittyvään korjaustarpeeseen, mitä tietoja myyjä on antanut kiinteistöstä, olisiko ostajan pitänyt huomata virhe normaalitarkastuksessa ennen kaupantekoa ja mitä tietoja mahdollisesti tehty kuntotarkastus on antanut virheellisestä rakennuksen osasta.

Jos ostaja valittaa virheestä, on hänen valitettava myyjälle ennen virheen korjaamista ja varattava hänelle mahdollisuus tulla toteamaan virhe itse. Virheestä kannattaa ottaa kuvia ennen korjausta mahdollisia kiistatilanteita varten. Virheen korjaamisesta kannattaa pyytää kustannusarvioita mieluiten useammalta korjausfirmalta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015e.)

4.7.7 Välitysliike ei vastaa piilevistä virheistä

Asunnon virheistä, esimerkiksi kaupanteon jälkeen löydettyistä kosteusvaurioista tai muista piilevistä virheistä, myös välittäjän ennen kaupantekoa antamista tiedoista ja niiden puutteista, vastaa myyjä. Jos isännöitsijäntodistuksessa on vääriä tietoja, välittäjä

vastaa niistä vain jos hänellä on ollut syytä epäillä tietojen oikeellisuutta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015h.)

Välittäjä vastaa kuitenkin laajasti välitystehtävänsä lainmukaisuudesta ja laadusta. Välittäjän tulee kertoa esimerkiksi välityssopimukseen kirjatuihin kosteusvaurioista, muuten välittäjä on tehnyt työssään virheen. Tällöin välittäjä on vastuussa virheen vuoksi aiheutuneesta vahingosta. Jos välittäjän työ ei ole vastannut sovittua, voi toimeksiantaja vaatia välityspalkkion alentamista. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015h.)

Joskus on epäselvää kuka on vastuussa asuntokaupoissa annetusta väärästä tiedosta. Silloin valitus on syytä kohdistaa varmuuden vuoksi molempiin osapuoliin. Välittäjän toiminnasta voi tehdä kantelun alueen aluehallintovirastolle, jolloin Aluehallintovirasto voi antaa välittäjälle varoituksen, sulkea liikkeen määräajaksi tai poistaa liikkeen välitysliikerekisteristä. Sen sijaan Aluehallintovirasto ei voi määrätä välitysliikettä maksamaan vahingonkorvausta tai muuta hyvitystä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015h.) Apua riitatilanteeseen voi hakea maistraattien kuluttajaneuvonnasta sekä kuluttajariitalautakunnalta.

5 ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPPAAN VAIKUTTAVAT SÄÄDÖKSET

Asuntokauppaan liittyviä lakeja muokattiin ja täsmennettiin 1990-luvulla merkittävästi. Tässä kappaleessa käsitellään lainkohtia, jotka vaikuttavat suoraan itse kauppaan. Rahoituksellisiin seikkoihin liittyvät lainkohdat käsitellään kohdassa rahoitusmarkkinat.

Kasso (2006, 10) toteaa kirjassaan ”Näin teet asuntokaupan” kuinka asuntokauppaa suunniteltaessa on ostajan kannalta tärkeää huomioida, että siinä tapauksessa, että omistaja myy itse omaa asuntoaan eivät säännökset asuntojen markkinoinnista koske häntä. Toisin sanoen ostajalla on parempi kuluttajansuoja silloin kuin kaupassa on mukana kiinteistönvälittäjä tai muu elinkeinonharjoittaja asunnon myyjänä.

5.1 Asumis- ja kiinteistöyhteisöt

Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)

Tätä lakia sovelletaan kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamiseen, kiinteistöjaotuksen muuttamiseen muulla tavoin, rekisteriyksikön ulottuvuuden tai muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistamiseen sekä kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden rekisteröimiseen ja yhdistämiseen.

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

Lakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä, jollei muussa laissa säädetä toisin. Lakia sovelletaan myös sellaiseen ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, jossa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksellä varattu osakkeenomistajille 2 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010)

Asetus sisältää nimensä mukaisesti määräykset mitkä tiedot ja asiat isännöitsijäntodistuksesta täytyy löytyä. Siitä löytyy myös tieto mitä standardia rakennusosalalla pidetään yleisesti hyväksyttynä huoneiston pinta-alan mittaustapana.

5.2 Vuokraustoiminta

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)

Lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä. Lakia sovelletaan myös tietyin ehdoin vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995)

Lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen (liikehuoneiston huoneenvuokrasopimus). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä. Lakia sovelletaan tietyin ehdoin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin.

Maanvuokralaki (258/1966)

Maanvuokralaki säätelee sopimusta jolla kiinteistö tai tietty alue annetaan vuokralle määräajaksi tai toistaiseksi sovitun suuruista maksua vastaan. Sopimus on tehtävä kirjallisesti.

5.3 Asunnon ja kiinteistön kauppa

Kauppalaki (355/1987)

Kauppalaki sisältää oikeussäännökset irtaimen omaisuuden kaupasta ja soveltuvien osien omaisuuden vaihdosta. Laki ei koske toisen maalla olevan rakennuksen taikka kiinteän laitoksen tai rakennelman luovutusta, jos samalla luovutetaan käyttöoikeus maahan.

Asuntokauppalaki (843/1995)

Laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa, sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita. Laki koskee myös osanomistusasuntoa ja osakeosuutta jollei toisin mainita.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005)

Rakennusvaiheessa olevan asunnon ostajan suojaksi on asuntokauppalaissa säädetty niin sanotuista turva-asiakirjoista. Perustajaosakkaan on rakentamisvaiheen aikana huolehdittava siitä, että yhtiötä, sen taloussuunnitelmaa ja rakentamis- ja korjausrakentamishanketta koskevat asiakirjat (turva-asiakirjat) luovutetaan säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita aletaan tarjota ostettavaksi. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakekirjat, säilytettävä ne ja seurattava, että vakuudet vastaavat asetettuja vaatimuksia. (Aluehallintovirasto 2015.)

Laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958)

Säädös koskee useamman henkilön välisiä omistussuhteita. Sen säännökset vaikuttavat sekä ostajien että myyjien asemaan (Kasso 2014a, 386).

Maakaari (540/1995)

Maakaari sisältää maanomistusta ja käyttöä koskevat lain määräykset, kuten esimerkiksi kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta, lainhuudatusta ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamista sekä kiinteistöpanntioikeutta koskevat säännökset.

Etuostolaki (608/1977)

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Sitä käytettäessä maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovitettu. Kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Laki kaupanvahvistajasta (573/2009)

Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen pätevyyden merkitsemällä todistuksen jokaiseen luovutuskirjan eli kauppakirjan kappaleeseen. Sitä ennen hän tarkistaa allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä sen, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on lisäksi tarkistettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Kaupanvahvistajan on myös tarkastettava ennen allekirjoittamista kiinteistöä koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä.

5.4 Verolait

Varainsiirtoverolaki (931/1996)

Varainsiirtoveron maksaa kiinteistön tai asunto-osakkeen ostaja oma-aloitteisesti. Asunto-osakkeen ero on 2 % velattomasta kauppahinnasta ja kiinteistön varainsiirtovero 4 % kauppahinnasta. Maksettu veroilmoitus on toimitettava verottajalle kahden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä ja kiinteistökaupassa ennen lainhuudon tai vuokraoikeuden kirjaamisen hakemista, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluessa. Kiinteistön kaupasta ei tarvitse tehdä varainsiirtoveroilmoitusta Verohallinnolle. Jos kauppa tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä, ostaja maksaa varainsiirtoveron kaupanteon yhteydessä ja välittäjä toimittaa ilmoituksen Verohallintoon. (Verohallinto 2015e.)

Poikkeuksena on ensiasunnon ostaja jonka ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa jos seuraavat edellytykset täyttyvät: Ostaja omistaa asunnosta vähintään 50 %, on kaupantekohetkellä 18–39 -vuotias, asunto on omaan asuinkäyttöön tarkoitettu, muutto siihen tapahtuu kuuden kuukauden kuluessa, eikä ostaja ole aikaisemmin omistanut asunnosta tai asuinrakennuksesta vähintään puolta. Osakehuoneiston ostosta on kuitenkin aina toimitettava varainsiirtoveroilmoitus Verohallintoon, vaikkei varainsiirtoveroa tarvitsikaan maksaa. Jos ensiasuntona on kiinteistö, on Verohallinnolta pyydettävä lausunto kaupanteon jälkeen siitä, ettei ostaja ole aikaisemmin omistanut asuntoa. Lausunnon saa soittamalla Verohallintoon joka postittaa lausunnon kotiosoitteeseen. Lausunto on esitettävä maanmittauslaitoksella lainhuutoa haettaessa. (Verohallinto 2015a.)

Kiinteistöverolaki (654/1992)

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistöveron maksaa kiinteistön kalenterivuoden alussa omistava henkilö. Vero perustuu maan ja rakennusten arvoon ja se maksetaan kiinteistön sijaintikunnalle, joka myös päättää veroprosentista. Kiinteistöveron minimimäärä on 17 euroa. (Verohallinto 2015b.)

Perintö- ja lahjaverolaki (378/1940)

Testamentilla tai perintönä saadusta omaisuudesta maksetaan perintöveroa jos perinnönjättäjä tai perinnön- tai testamentinsaaja asui kuolinhetkellä Suomessa. Perintövero riippuu saadusta perintöosasta, sekä sukulaisuussuhteesta. Alle 20 000 euron perintöosasta ei kuitenkaan tarvitse maksaa veroa. Perunkirjoitus on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta ja siitä kuukauden kuluessa on perukirja toimitettava Verohallintoon. (Verohallinto 2015d.)

Lahjaveroa maksetaan yli 4 000 euron arvoisesta lahjasta tai ennakkoperinnöstä. Asunto-osake tai kiinteistö on kuitenkin lahjoitettavissa vain kokonaan tai määräosin, esimerkiksi $\frac{1}{4}$. Jos taas kauppahinnaksi sovitaan alle 75 % omaisuuden todellisesta arvosta, on kyseessä tällöinkin lahjan, tarkemmin sanottuna lahjanluonteinen kauppa. Tässä tapauksessa käyvän arvon ja sovitun kauppahinnan välinen ero katsotaan lahjaksi. (Verohallinto 2015c.)

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)

Säädös määrää varallisuus oikeudellisten sopimusten tekemisestä, valtuutuksesta varallisuus oikeudellisiin oikeustoimiin ja sellaisten oikeustointen pätemättömyydestä. Lain mukaan sopimus syntyy, kun on annettu tarjous ja siihen on saatu hyväksyvä ja olennaisilta osiltaan tarjousta vastaava oikea-aikainen vastaus. Valtuuttamisen kautta puolestaan voi toinen henkilö edustaa toista henkilöä oikeustointen teossa. Sen sijaan jos jompikumpi oikeustoimi on solmittu oikeudenvastaisesti pakotettuna, ei se sido pakotettua osapuolta.

Laki kuluttajariitalautakunnasta (8/2007)

Kuluttajariitalautakunta (vuoteen 2007 saakka kuluttajavalituslautakunta) on kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan riita-asioissa ratkaisusuosituksia antava asiantuntijaelin, joka

toimii oikeusministeriön hallinnonalalla. Sen toimintaa säätelevät laki kuluttajariitalautakunnasta ja asetus kuluttajariitalautakunnasta.

Vahingonkorvauslaki (412/1974)

Vahingonkorvauslain säännöksiä sovelletaan vahingon korvaamiseen. Laki ei kuitenkaan koske, ellei vahingonkorvauslaissa tai muussa laissa toisin säädetä, sopimukseen perustuvaa tai muussa laissa säädettyä korvausvastuuta.

5.5 Kiinteistönvälitys ja vuokravälitys

Laki kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneiston välityслиikkeestä (1075/2000)

Laki koskee kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen harjoittamista. Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan laissa toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa esimerkiksi luovutettaessa osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden esimerkiksi tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000)

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä on yhtenäinen ja kattava sääntely kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen osto-, myynti-, vaihto-, vuokralleantamis- ja vuokralleottamistoimeksiannoista ja näiden erilaisista yhdistelmistä. (Kuluttajavirasto 2015.)

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001)

Asetuksessa säädetään mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten kuluttajille. Esimerkiksi myytävää asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava asunnosta pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin.

Kuluttajansuojalaki (38/1978)

Laki koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Lakia sovelletaan myös, kun elinkeinonharjoittaja välittää hyödykkeitä kuluttajille. Kulutushyödykkeellä tarkoitetaan tässä laissa tavaroita, palve-

luksia sekä muita hyödykkeitä ja etuuksia, joita tarjotaan luonnollisille henkilöille tai joita tällaiset henkilöt olennaisessa määrässä hankkivat yksityistä talouttaan varten.

Vastuuvakuutuslainsäädäntö

Vastuuvakuutus otetaan sen vaaran varalta, että vakuutuksenottaja joutuu vahingonkorvausvelvolliseksi. Kun vakuutuksenottaja on vahingonkorvausoikeuden säännösten mukaan kolmatta henkilöä kohtaan vahingonkorvausvastuussa ja joutuu suorittamaan tälle korvauksen, vakuutuksenantaja korvaa menetyksen vakuutuksenottajalle. Vastuuvakuutus on siis vakuutuksenottajan ja vakuutuksenantajan välinen sopimus, jossa vakuutuksenantaja sitoutuu korvaamaan vakuutuksenottajalle sen määrän, minkä tämä joutuu vahingonkorvausoikeuden säännösten mukaan suorittamaan vahingonkärsineelle. Vastuuvakuutukselle on tunnusomaista, että se sisältyy säännönmukaisesti osana vakuutusyhdistelmiin. Tällaisia vastuuvakuutuksen sisältäviä yhdistelmävakuutuksia ovat esimerkiksi kiinteistövakuutus, kotivakuutus, matkavakuutus ja venevakuutus. (Hoppu & Hemmo 2006, 315.)

Toisin sanoen ensisijainen tarkoitus vastuuvakuutuksella on vahingon aiheuttajan suojaaminen kattamalla vakuutuksenottajan tai muun vakuutetun vahingonkorvausriski. Sen toissijainen tehtävä on antaa suojaa myös vahingon kärsineelle, koska tällöin hän voi saada korvauksia aiheuttajan lisäksi myös vakuutusyhtiöltä. Vastuuvakuutuksessa on aina siten kolme osapuolta: vakuutusyhtiö, vakuutuksenottaja ja vahinkoa kärsinyt.

5.6 Rekisteröimisasiat

Avioliittolaki (234/1929)

Aviopuolisoilla on avio-oikeus toistensa omaisuuteen, ellei muuta ole määrätty. Avio-oikeus toisen aviopuolison omaisuuteen tarkoittaa sitä, että omaisuuden jako- tai ositus-tilanteessa aviopuolisoiden omaisuus jaetaan puoliksi kummallekin. Osituksen piiriin kuuluu omaisuus, joka puolisoilla oli ositusperusteen syntyessä sekä tällaisen omaisuuden tilalle tullut omaisuus ja tällaisen omaisuuden tuotto. (Pohjanmaan Lakipalvelu Oy 2015.)

Laki holhoustoimesta (442/1999)

Laki säättää, että vajaavaltainen on alle 18-vuotias alaikäinen tai tuomioistuimen päätöksellä vajaavaltaiseksi julistettu, täysi-ikäinen henkilö (Kasso 2014a, 41). Holhoustoimen tarkoituksena on valvoa näiden henkilöiden etua ja oikeutta.

Perintökaari (40/1965)

Perhe- ja perintöoikeus koskee avioliiton solmimiseen, lapsen sukunimen valitsemiseen sekä avioliiton päättymiseen liittyviä oikeudellisia kysymyksiä. Sen alaan kuuluvat toisaalta aviopuolisoiden välisiä suhteita koskeva lainsäädäntö kuten puolisoitten omaisuussuhteet, toisaalta lasten ja vanhempien välisiä suhteita koskeva lainsäädäntö kuten säännökset lasten huollosta ja elatuksesta sekä myös adoptiosta ja sen vaikutuksista. (Asianajotoimisto Lehtinen ym. 2015.)

Asuntokauppalaki (843/1994)

Lain soveltamisalaan kuuluvat lain nimenomaisen säännöksen mukaan kauppa ja soveltuvin osin myös vaihto. Siten asuntokauppalaki ei tule sovellettavaksi perintöosuuden luovutukseen taikka lahjaan, vaikka kuolinpesään tai lahjaan kuuluisi asunto-osakkeita tai asunto-osuuskunnan jäsenyyden tuottama oikeus asuntoon. (Keskitalo 2012,19.)

5.7 Kiinteistönmuodostus, maankäyttö ja rakentaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Lain tavoitteena on mm. järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)

Asetuksessa tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä on otettava huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuden vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset ihmisten elinoloihin sekä ympäristöön.

Oikeudenkäymiskaari (4/1734)

Asetus sisältää keskeiset säännöt sekä siviili- että rikosprosessista. Oikeudenkäymiskaari on Suomen vanhin edelleen osittain voimassa oleva laki, vaikkakin suurin osa sen säädöksistä on korvattu uusilla laeilla.

6 POHDINTA

Asuntokauppa on asia, joka peilaa hyvin ihmisen elämää. Se koskettaa meitä monella elämän osa-alueella ja siihen liittyy paljon tunteita. Se ei aina ole iloinen asia, etenkin jos syy kaupalle tulee pakon sanelemana. Syy voi olla perheen perustamiseen, itsenäistymiseen tai eroon liittyvä. Joskus se merkitsee rakkaista asioista luopumista ja joskus taas unelmien toteutumista. Niin tai näin, se on iso asia ihmisen elämänkaaressa.

Esi- ja jälkityöt tulee tehdä huolella. Kannattaa myös muistaa, ettei kaikkia mahdollisia muuttujia koskaan voi tietää. Asunto ostetaan tarpeeseen eli se mikä sopii omaan elämäntilanteeseen, on oikea ratkaisu. Suomen lainsäädäntö ja muut säännökset ovat monimutkainen ja suuri viidakko, johon ei ole mahdollista perehtyä nopeasti. Ammattilaisten käyttö asunnon ostamisessa apuna ja välittäjinä helpottaa tätä ostajan taakkaa. Yhteydenottoa kiinteistönvälittäjään kannattaa miettiä myös siitä syystä, että osa asunnoista myydään ilman julkista ilmoittelua netissä tai välitysfirmojen sivuilla. Vaikka asuntomarkkinoita on hyvä tutkia mahdollisimman paljon etukäteen, kannattaa kuunnella myös omia tuntemuksia. Ensimmäiseksi kannattaa kartoittaa tarkkaan oma taloudellinen tilanne ja sen vastaavuus asumiseen liittyviin tarpeisiin. Tutustu asuntoihin liittyviin internet-sivustoihin, kiinteistönvälitysliikkeiden kotisivuihin ja tutki myös lehtien asuntotoimittelua. Näin saat kuvan millaisen asunnon osto on mahdollista.

Asuntokaupan ensisijainen markkinointipaikka alkaa olla selkeästi internet ja sen avulla käytetyt verkkoliiketoiminnan sovellukset. Myös sosiaalinen media on ottamassa yhä isompaa osaa markkinoinnin saralla. Facebook, Twitter, Instagram ovat esimerkkejä erilaisista sovelluksista, joiden käyttö asuntokaupassa on lisääntymässä. Tärkeitä porttaaleja asuntojen mainonnalle ovat myös yritysten omat verkkosivut. Suomessa on lisäksi isoja verkkotunnuksia, kuten etuovi.com, jokakoti.fi ja oikotie.fi, joissa markkinointi on tärkeää. On hyvä muistaa, että kauppaa käydään kuitenkin vielä paljon verkkoamailman ulkopuolellakin.

Harva meistä kulkee polkunsu yksin ja ilman apua. Elämämme voi arjessa olla hektistä ja monien asioiden yhteensovittaminen on haastavaa. Kannattaa luottaa ammattilaisten taitoon ja kokemukseen varsinkin isoja asioita päätettäessä. Asuntokauppaan liittyvät moninaiset seikat tuovat aivan uuden ulottuvuuden ja haasteen. Nyky-yhteiskunnalle on

tyypillistä tiedon määrän lisääntyminen ja sirpaloituminen. On itsestä kiinni, miten kohtaamme nämä haasteet. Suosittelemme avun vastaanottamista.

Markkinoiden ennustaminen on vaikeaa tavalliselle ihmiselle. Myös asuntomarkkinoiden paikallinen luonne on omiaan vaikeuttamaan päätöksiä. Vaikka asunnon ostamista sanotaan sijoitukseksi, ei sitä aina kuitenkaan kannata nähdä sellaisena. Toisaalta asuntokauppa on yksilölle iso ja merkittävä päätös, eikä tätä päätöstä kannata liikaa järkeistää, mutta ei myöskään ajatella pelkästään tunteella. Joskus maailmantalous heittelee meitä kuin lastuja aalloilla, mutta meri tyyntyy aina aikanaan. Kunhan rahoitusasiat on pohdittu ajatuksella voi oman unelmiensa asunnon ostaa turvallisin mielin. Toivommekin tästä opinnäytetyöstä olevan hyötyä mahdollisimman monelle asunnon ostoa suunnittelevalle ihmiselle.

LÄHTEET

Alhonsuo, S.; Nisén, A. & Pellikka, T. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. 2. uudistettu painos. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva.

Aluehallintovirasto. www-sivu. Luettu 26.3.2015.
<https://www.avi.fi/web/avi/asuntokauppalaan-tarkoittamat-turva-asiakirjat#.VRRanuGkFW1>.

Asianajotoimisto Lehtinen, Sinivaara, Syrjänen. www-sivu. Luettu 29.3.2015.
<http://www.lss-oy.com/perhe-ja-perintooikeus>.

Asuntolaina. www-sivu. Luettu 28.3.2015.
<http://www.asuntolaina.org/asuntomarkkinat-2015-ennuste-ja-odotukset/>.

Asuntolainalaskuri. www-sivu. Luettu 28.3.2015.
http://www.asuntolainalaskuri.com/asuntolainan_marginaali.php.

Asuntokauppaopas. www-sivu. Luettu 29.3.2015.
<http://www.asuntokauppaopas.com/vastuu-asuntokaupassa.php>.

Aunola, E. (toim.) 2013. Kiinteistönvälittäjän lakipokkari. 1. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Danske Bank. www-sivu. Luettu 26.3.2015.
<http://www.danskebank.fi/fi-fi/Sivut/maksupalvelulaki/Pages/default.aspx>.

Euroopan keskuspankki 2015. www-sivu. Luettu 20.3.2015.
<https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/stability/html/index.fi.html>.

European Commission Winter Forecast. www-sivu. Luettu 24.3.2015.
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm.

Finanssialan Keskusliitto. 2015. Tekstiraportti. PDF. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. Luettu 19.3.2015.
<https://www.fkl.fi/hakukeskus/Sivut/Results.aspx?k=s%C3%A4%C3%A4st%C3%A4minen>.

Finanssivalvonta 2015a. www-sivu. Luettu 20.3.2015.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/EU-valvonta/Pages/Default.aspx>.

Finanssivalvonta 2015b. www-sivu. Luettu 21.3.2015.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Fiva/Pages/Default.aspx>.

Finanssivalvonta 2015c. www-sivu. Luettu 21.3.2015.
http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tilastot/Luottomarkkinat/Luotonanto_sektoreittain/Pages/Default.aspx.

Finanssivalvonta 2015d. www-sivu. Luettu 26.3.2015.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakaushallinta/makrovakaushallinta/Pages/Default.aspx>.

Hetemäki, M. 2015. Eurokriisin syyt ja euroalueen tulevaisuus. Kansantaloudellinen aikakauskirja. 111 (1), 16–39.

Hiltunen, E. 2012. Matkaopas tulevaisuuteen. Helsinki: Talentum.

Hoppu, E. & Hemmo, M. 2006. Vakuutuslaki. Helsinki: Talentum.

Hypoteekkiyhdistys. www-sivu. Luettu 20.3.2015.

<http://www.hypo.fi/hypon-asuntomarkkinoiden-tilanneanalyysi-q42014/>.

Järvinen J. 2012. www-sivu. Luettu 15.3.2015.

<http://www.slideshare.net/jarvis808/asumisen-tulevaisuus-vliraportti-1-email>.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kasso M. 2014a. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Toinen uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2014b. Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum.

Keskitalo, P. 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto. www-sivu. Luettu 25.3.2015.

http://www.kvkl.fi/kvkl_1.html.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015a. www-sivu. Luettu 10.2.2015.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asuntolaina/>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015b. www-sivu. Luettu 20.3.2015.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/kuntotarkastajan-vastuu/>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015c. www-sivu. Luettu 20.3.2015.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015d. www-sivu. Luettu 10.3.2015.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Maksut-laskut-perinta/luotot/luottosopimus/>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015e. www-sivu. Luettu 29.3.2015.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/omakotitalon-virhe/>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015f. www-sivu. Luettu 29.3.2015.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/vanhan-osakehuoneiston-virhe/>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015g. www-sivu. Luettu 4.3.2015.
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kiinteistonvalitys/>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015h. www-sivu. Luettu 23.3.2015.
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/valittajan-vastuu/>.

Kuluttajariitalautakunta 2009. www-sivu. Luettu 29.3.2015
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909491338.html>.

Kuluttajavirasto. www-sivu. Luettu 30.3.2015.
<http://www2.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/060707/>.

Kukkonen L. Talouselämä 17.3.2015. www-sivu. Luettu 8.4.2015.
<http://www.talouselama.fi/uutiset/nordea+povaa+vanhuspommia+asuntomarkkinoille++olisi+hyva+mieltia+ratkaisuja+hyvissa+ajoin/a2297529>.

Laakso, S. 2000. Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla. VATT Discussion Papers 221. Luettu 15.3.2015.
http://www.vatt.fi/en/publications/latestPublications/publication/Publication_1345_id/242.

Nasdaq. www-sivu. Luettu 18.3.2015.
<http://www.nasdaq.com/symbol/rmax/stock-chart>.

Oikarinen, E. 2011. Asuntohintojen kansantaloudelliset vaikutukset. Kansantaloudellisen aikakauskirja. 107 (2), 128–149.

Oikeusministeriö 2015. www-sivu. Luettu 29.3.2015
<http://oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/kiinteistoonliittyviatarkeitakasitteita.html>.

Osuuspankki 2015a. Kiinteistönvälitys. www-sivu. Luettu 9.4.2015
https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk_portal/kiinteistonvalitys/ukk;jsessionid=JhN2RLTLXn14Tn3qWrkbRnQsfs2BgyZyFh04Ytzm4HvjPtqJ3PVy!722842654?pid=101d3.
 Osuuspankki 2015b. Suhdanne-ennuste. www-sivu. Luettu 21.3.2015.
<https://www.op.fi/op/op-ryhma/media/aineistopalvelu/suhdanne-ennusteet?id=86005&srcpl=8>.

Osuuspankki 2015c. Vakuudet. www-sivu. Luettu 30.3.2015.
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/vakuudet?id=20700&srcpl=8>.

Remax. www-sivu. Luettu 29.9.2014. <http://www.remax.com/c/about/remax-story>.

Remax Suomi. www-sivu. Luettu 29.9.2014. <http://www.remax.fi/remax>.

Rentola, M. 2002. Toinen uudistettu laitos. Kirjoita hyvin. Helsinki: Tammi.

Riksbanken. 2011. PDF. Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden. Tukholma: Sveriges Riksbanken. Luettu 28.9.2015.

<http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Publicerat-fran-Riksbanken/Ovriga-rapporter/Artiklar-i-Riksbankens-utredning-om-risker-pa-den-svenska-bostadsmarknaden-/>.

Ruuskanen, O. 2009. Pankkikriisit - syyt, seuraukset sekä kriisien hallinta. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy.

Sajari, P. 27.3.2015. Suomen taloutta kuristaa kysynnän puute. Helsingin Sanomat (HS) A34.

S-kanava. Pankinvaihtajan muistilista. www-sivu. Luettu 28.3.2015
https://www.s-kanava.fi/uutinen/pankinvaihtajan-muistilista/640688_384136.

Suomen Franchising yhdistys. www-sivu. Luettu 9.4.2015.
<http://www.franchising.fi/franchising>.

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto. www-sivu. Luettu 25.3.2015.
<http://www.skvl.fi/liitto>.

Suomen Pankki 2015a. Asuntojen suhteelliset hinnat. 2015. www-sivu. Luettu 18.3.2015.
http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/kuviopankki/pages/asuntojen_suhteelliset_hinnat.aspx.

Suomen Pankki 2015b Euribor. Korkotilasto. www-sivu. Luettu 15.3.2015.
http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/tilastot_markkina_ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_kk_chrt_fi.aspx.

Suomen Pankki 2015c Korkotilasto. www-sivu. Luettu 25.3.2015.
http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina_ja_hallinnolliset_korot_euribor_ekpohj_kk_chrt_fi.aspx.

SVT Osakeasuntojen hinnat. 2014. PDF verkkojulkaisu. Luettu 23.3.2015. Helsinki: Tilastokeskus.
http://www.stat.fi/til/ashi/2014/12/ashi_2014_12_2015-01-28_kuv_001_fi.html.

SVT Velkaantumistilasto. 2013. PDF verkkojulkaisu. Helsinki: Tilastokeskus. Luettu 28.3.2015.
http://www.stat.fi/til/velk/2013/velk_2013_2015-01-23_fi.pdf.

TE-palvelut. www-sivu. Luettu 20.3.2015.
http://www.ammattinetti.fi/ammattialat/detail/69_ammattiala.

Tepora, J., Kaisto, J., Hakkola, E. 2009. Esinevakuudet. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Tilastokeskus Historia. Asuntojen lukumäärä Suomessa 1900 -2008. www-sivu. Luettu 22.3.2015.
http://tilastokeskus.fi/org/historia/asuntojen_lukumaara.html.

Tilastokeskus Virsta. www-sivu. Luettu 14.3.2015.
<https://www.stat.fi/virsta/taloust/02/08/>.

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita Prima Oy.

Uusilaina. www-sivu. Luettu 27.3.2015.
<http://www.uusilaina.fi/asuntolainakatto/>.

Valtiokonttori. www-sivu. Luettu 26.3.2015.
http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset/Usein_kysyttya.

Valtiokonttori ASP. www-sivu. Luettu 15.3.2015.
http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma.

Valtiovarainministeriö 2014. Tiedote. www-sivu. Luettu 25.3.2015.
http://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/uusi-luottolaitoslaki-voimaan.

Verohallinto 2015a. www-sivu. Luettu 24.3.2015.
http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensiasunnon_osto%289157%29.

Verohallinto 2015b. www-sivu. Luettu 24.3.2015.
http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen.

Verohallinto 2015c. www-sivu. Luettu 24.3.2015.
<http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja>.

Verohallinto 2015d. www-sivu. Luettu 24.3.2015. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto>.

Verohallinto 2015e. www-sivu. Luettu 29.3.2015.
https://www.vero.fi/fiFI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Varainsiirtoveron_maksaminen.

Verohallinto 2015f. www-sivu. Luettu 29.3.2015. https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys.

Vilkkumaa, M. 2011. Kansantaloutta kansalaisille. Mitä kaikkea sinun pitää tietää taloudesta. Vantaa: Suomen Yrityskirjat Oy.

YLE. www-sivu. Luettu 20.3.2015. <http://oppiminen.yle.fi/historia-suomi/arjen-historiaa/aikamatka-arkeen-asuminen>.

YLE Kuningaskuluttaja. www-sivu. Luettu 28.3.2015.
<http://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/12/15/vakuutuskelpoinen-yhdella-kysymyksella>.

Ympäristöministeriön raportteja 4. 2015. Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus. Hankeryhmän raportti. PDF. Luettu 28.3.2015. Helsinki: Ympäristöministeriö.
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153468/YMra_4_2015.pdf?sequence=1.