



**Asunnon ostajan
muistilista**

- 1** Asunnon oston suunnittelu – haaveista todeksi
- 4** Asunnonmetsästys alkakoon!
- 7** Asunnon oston rahoitus
- 10** Tarjousta pöytään
- 12** Kaupat tuli – mitäs sitten?
- 14** Ensimmäistä asuntoa etsimässä
- 16** Kiinteistönvälittäjä avuksi asunnon oston?
- 19** Asunnon ostaja: muista nämä 9 asiaa!





Asunnon oston suunnittelu – haaveista todeksi

Uudesta kodista haaveileminen on samaan aikaan innostavaa ja jännittävää. Löytyykö unelmien koti alta aikayksikön? Meneekö nykyinen asunto kaupaksi ja mihin hintaan? Vaikka asunnon vaihtoon liittyy paljon pohdittavaa ja tunteita, ensisysäys asunnon ostoon on selkeän suunnitelman tekeminen.



ALOITA NYKYISEN ASUNTOSI MYYNTI ENSIN

Useimmiten on niin, että ennen kuin voi astella uuteen kotiin, tulee nykyinen asunto saada ensin kaupaksi. Siksi onkin tärkeää tehdä konkreettinen päätös nykyisen asunnon myynnistä. Jos olet ostamassa ensimmäistä asuntoasi, löydät jäljempää tästä oppaasta erityisesti ensiasunnon ostajalle tärkeitä vinkkejä.

2

MÄÄRITÄ, MITÄ OLET ETSIMÄSSÄ

Ilman selkeitä kriteereitä asunnon osto on hakuammuntaa. Määrittele ainakin seuraavat asiat:



Asunnon koko ja sijainti: Minkä kokoista asuntoa olen hakemassa ja mitkä alueet ovat ensisijaisia vaihtoehtoja?

Esimerkki: Jos etsit kolmiota, voisitko harkita kaksiota, johon kolmannen huoneen saisi tehtyä helposti väliseinäratkaisulla?



Asunnon oston budjetti: Älä käytä aikaasi haaveillen asunnosta, johon sinulla ei yksinkertaisesti ole varaa. Aseta asunnon ostolle selkeä ja realistinen budjetti.



Aikataulu: Asunnon vaihdossa on varauduttava erilaisiin aikatauluihin ja tilanteisiin. Mitäs jos nykyiselle kodillesi löytyy heti ostaja, joka on valmis tekemään kaupat, jos pääsee muuttamaan nopeasti? Ota eri skenaariot huomioon suunnitellessasi asunnon ostoa.



Nykyisen asunnon myynti: Myytkö itse vai otatko välittäjän avuksi?

3

HAE LAINALUPAUS PANKISTA ETUKÄTEEN

Olit sitten ostamassa ensimmäistä asuntoasi tai olet kokeneempi asunnon-ostaja, hoida asunnon rahoitukseen liittyvät asiat kuntoon aina etukäteen. Asunnon ostossa nopeus on valttia, joten jos vasta asuntonäytön jälkeen alat selvittää asuntolaina-asioita pankkisi kanssa, ehtii toinen ostaja viedä unelmi-esi asunnon nenäsi edestä.



Kiinteistönvälittäjä auttaa sinua sekä nykyisen asuntosi myynnissä että uuden asunnon oston suunnittelussa. Välittäjän kokemus ja kontaktit ovat kultaakin arvokkaampia.



Asunnon- metsästys alkakoon!

Kun sinulla on tietty suunnitelma siitä, millaista asuntoa ja miltä alueelta olet sitä hakemassa, alkaa asuntojen etsintä. Asunnon etsintään kuuluva aika riippuu monesta tekijästä, kuten alueen markkinatilanteesta, omista kriteereistäsi ja budjetistasi.

ASUNNON ETSINTÄ

Suurin osa asuntoilmoituksista (sekä yksityisten että välittäjien myymistä asunnoista) julkaistaan asuntoportaaleissa, kuten Oikotielä ja Etuovessa. Kyseisissä palveluissa on käytössä myös hakuvahtitoiminto, jonka avulla voit asettaa itsellesi automaattiset hälytykset, kun omiin hakukriteereihisi sopivia asuntoja tulee myyntiin. RE/MAXin myynnissä olevat asunnot löydät myös verkkosivustomme Asuntohaku-sivulta.

Asuntoportaaleiden lisäksi on hyvä seurata asuntoilmoituksia myös muista medioista, kuten sanomalehdistä. Älä unohda myöskään osto- ja myyntisivustoja, kuten [tori.fi](https://www.tori.fi)-palvelua.

HUOMIOI NÄMÄ ASIAT ASUNTOILMOITUKSIA SELATESSASI



Muut kulut: Mitä muita kuluja asuntoon liittyy myyntihinnan lisäksi? Onko asunnossa taloyhtiövelkaa? Entä vesimaksu, autopaikka jne.?



Remontit (sekä tehdyt ja tulevat): Asunnon ja taloyhtiön remontit ovat erittäin tärkeitä tietoja asunnon ostajalle. Useimmiten asuntoilmoituksissa on mainittu esimerkiksi taloyhtiössä tehdyt ja lähitulevaisuudessa suunnitteilla olevat remontit. Etenkin 1960–1970-luvuilla rakennetuissa kerrostaloissa on todennäköisesti putkiremontti tulossa ajankohtaiseksi tai hankesuunnittelu jopa käynnissä.



Tontin omistusmuoto: Nykyään kerrostalot rakennetaan pääosin vuokratonteille, jolloin asunnon ostajan on syytä huomioida tontin vuokraisuus. Tontin vuokraisuuden voi maksaa kerralla tai sitä voi lyhentää maksamalla rahoitusvastiketta kuukausittain. Tontin vuokra-aika on myös syytä tarkastaa.



KUN SOPIVA ASUNTO LÖYTYY

Kun kiinnostava asunto löytyy, toimi mahdollisimman nopeasti ja ole aktiivinen. Listaa ylös mahdolliset tarkentavat kysymykset ja ota yhteyttä asunnon myyjään. Jos mahdollista, yritä sopia yksityisnäyttö. Muussa tapauksessa osallistu yleiseen näyttöön.

Asuntonäytöllä on hyvä tutustua asunnon lisäksi lähiympäristöön. Esimerkiksi lapsiperheille tärkeä tieto on, millaisia leikkipaikkoja on lähistöllä ja kulkeeko asunnon vierestä vilkkaasti liikennöity tie.

Jos asunto on kiinnostava ja olet valmis tekemään siitä tarjouksen, on hyvä ilmaista kiinnostus selvästi myyjälle ja sopia, miten tarjouksen teon osalta edetään. Voit jäädä odottamaan asuntonäytön päättymistä ja jatkaa keskustelua tarkemmin asunnon myyjän kanssa tai sopia, että palaat asiaan esimerkiksi sähköpostitse. **Tärkeä neuvo asunnon ostajalle: Älä aikaile turhaan.**



Huomaa, että kiinteistönvälittäjällä voi olla tiedossaan sopivia asuntoja, jotka eivät ole vielä tulleet julkiseen myyntiin.

Asunnon oston rahoitus



Asunnon osto on usein elämän suurin investointi. Suurin osa suomalaisista rahoittaa asunnon oston pankkilainalla. Suomessa asuntovelallisia on yli puolet (52 %) asuntokunnista eli samassa asuinhuoneistossa asuvista henkilöistä. Keskimääräinen asuntolainan suuruus koko Suomessa on noin 97 200 euroa. Pääkaupunkiseudulla summa on vielä suurempi, noin 133 600 euroa per asuntokunta. ([Tilastokeskus 2016](#)).

SELVITÄ ASUNNON OSTON RAHOITUS JA KILPAILUTA ASUNTOLAINASI

Asunnon oston rahoitus on hyvä selvittää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Keskustele pankkisi kanssa asuntolainavaihtoehtoista. Suosittelemme myös kysymään lainatarjouksia useammasta pankista. Kilpailuttamalla asuntolainan saat yleensä myös parhaan mahdollisen lainatarjouksen. Kilpailuttaminen ei ole suositeltavaa vain ensiasunnon ostajille, vaan nykyistä asuntolainaa voi myös kilpailuttaa kysymällä tarjouksia muista pankeista.

ASUNTOLAINAN VAKUUDET

Pankki vaatii asuntolainalle vakuuksia, jotka toimivat takuina pankille lainantakaisinmaksusta. Ostettavan asunnon vakuusarvo on usein noin 70–75 % asunnon arvosta, joten asunnon ostajan tulee tarjota lisävakuuksia jäljelle jäävälle 25–30 %:n osuudelle.

Yleisiä vakuuksia ovat muun muassa:



Henkilötakaus



Valtiontakaus

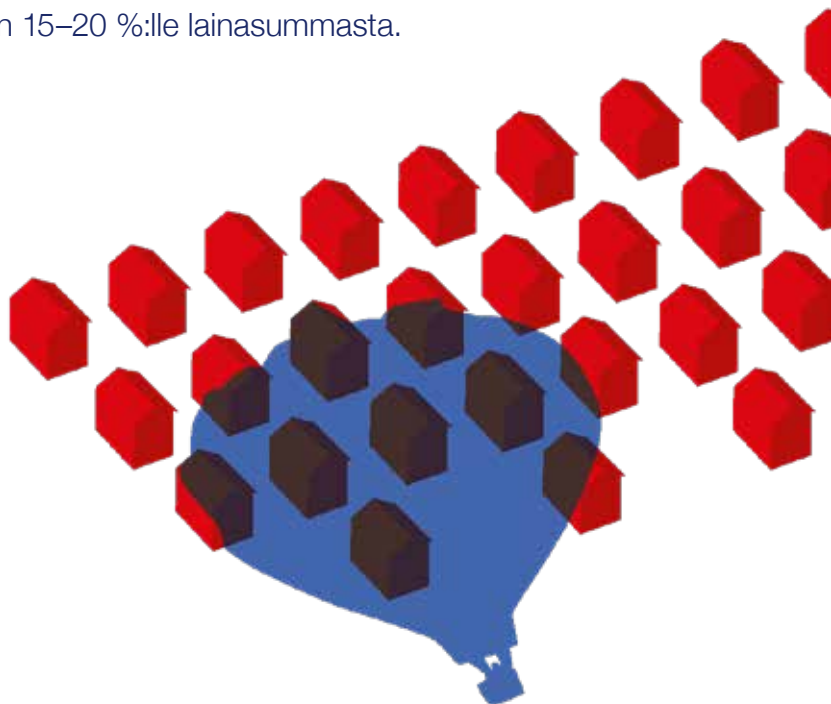


Pankin myymä takaustuote tai -turva



Pankkitalletus (säästöt) tai muu omaisuus

Vakuuksien osalta on syytä huomioida se, että esimerkiksi valtion osatakaus on enintään 10 % asuntolainan määrästä. Eli vaikka käyttäisit valtion osatakausta, tulee sinulla olla lisävakuus noin 15–20 %:lle lainasummasta.



LASKE ASUNNONVAIHTOBUDJETTI KOKONAIUUDESSAAN

Asunnon ostohinta määrittelee pitkälti asuntolainan määrän. Jos haluat pa-
nostaa uuden asunnon sisustukseen tai ostaa uusia kodinkoneita, ei näitä
hankintoja varten yleensä myönnetä lisää asuntolainaa.

Jotta saat realistisen kuvan koko asunnonvaihtoprojektisi kustannuksista,
arvioi asunnon kauppahinnan lisäksi mahdolliset remontointiin, sisustamiseen
ja hankintoihin liittyvät kulut. Näin kokonaisbudjetti pysyy paremmin hallussa
ja minimoit yllättävät kulut.

Mikäli kaipaat apua asunnon oston rahoitukseen ja asuntolaina-asioihin, voit
olla yhteydessä alueesi RE/MAX-välittäjään. Me teemme yhteistyötä monien
suomalaisten pankkien kanssa ja autamme sinua löytämään itsellesi sopivan
rahoitusratkaisun.



**RE/MAX tekee tiivistä yhteistyötä monien pank-
kien kanssa, ja välittäjämme tarjoavat sinulle apua
asunnon oston rahoitukseen.**

Tarjousta pöytään



Ostotarjousta tehtäessä on syytä olla huolellinen ja varmistaa, että tarjous on tehty oikein, koska esimerkiksi asunto-osakkeesta tehdyn ostotarjouksen ehdot ovat sitovia.

Ostotarjous on syytä tehdä aina kirjallisesti. Yleisesti etenkin yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa on tapana, että asunnon ostotarjous tehdään sähköpostitse ja joskus tarjouksen ehtojen hyväksymisen jälkeen osapuolet allekirjoittavat virallisen ostotarjouksen. Suosittelemme kuitenkin tekemään ostotarjouksen heti alusta saakka ostotarjouslomakkeella.

[Asunnon ostotarjouslomakkeen voit ladata täältä >](#)

MINKÄLAISEN HINTATARJOUKSEN TEEN?

Moni asunnon ostaja pohtii, millaista strategiaa kannattaa käyttää tehtäessä asunnon ostotarjousta. Tarjoanko suoraan pyyntihinnan vai yritätkö tinkiä hintaa alaspäin? Yksiselitteistä taktiikkaa ei ole, vaan tilanne riippuu paljon markkinatilanteesta, kiinnostuneiden ostajien määrästä (kilpailutilanne) ja asunnon myyjän tilanteesta. **Voidaan kuitenkin todeta, että mikäli haluat asunnon, ei tarjousta kannata asettaa liian alhaiseksi.**

Ostotarjouksen voimassaoloaika on syytä pitää mahdollisimman lyhyenä, onhan tavoitteenasi tehdä kaupat asunnosta, josta olet tarjousta tekemässä. Pyri asettamaan ostotarjouksen voimassaoloaika enintään pariin vuorokautteen.

KÄSIRAHA ON LUPAUS ASUNNON OSTAMISESTA

Ostotarjouksen hyväksyminen ei ole vielä sama asia kuin vahvistettu asuntokauppa. Asunnon omistus siirtyy ostajalle ja kauppasumma myyjälle vasta varsinaisen kaupanteon yhteydessä. Siksi asuntokaupassa käytetään usein käsirahaa, joka toimii eräänlaisena ostajan lupauksena asunnon ostamisesta. Käsiraha ei ole kuitenkaan pakollinen, vaan myyjä ja ostaja voivat sopia myös, että käsirahaa ei käytetä.

Käsirahan suuruus voi olla enintään 4 % asunnon myyntihinnasta. Jos asunnon ostaja vetäytyy kaupasta, jää käsiraha asunnon myyjälle. Käsiraha vähennetään asunnon tai kiinteistön kauppasummasta varsinaisen kaupanteon yhteydessä.

Käsirahan sijaan kaupan osapuolet voivat sopia vakiokorvauksesta, jonka ostaja sitoutuu maksamaan, jos hän vetäytyy kaupasta.



Käyttämällä kiinteistönvälittäjää varmistat, että asunnon ostoon liittyvät dokumentit ja sopimukset ovat lainmukaisia ja ne on laadittu oikein.

Kaupat tuli – mitäs sitten?



Kun asunnon ostotarjous on hyväksytty, on syytä sopia tarkemmin kaupanteosta. Jo ostotarjouksessa on määritetty asunnon vapautuminen sekä omistusoikeuden ja siihen liittyvien vastuiden siirtyminen.

Kaupantekotilaisuus tapahtuu asunnon ostajan pankissa. Pidä huolta siitä, että saat kauppakirjaluonnoksen asunnon myyjältä hyvissä ajoin, viimeistään kolme päivää ennen kaupantekotilaisuutta.

Kauppakirjaan on syytä tutustua huolella, ja jos sen osalta tulee mieleen kysymyksiä tai jokin kauppakirjassa askarruttaa, on hyvä pyytää apua kiinteistönvälittäjältä tai asuntokauppaan erikoistuneelta lakimieheltä. Kaupanteon hetkellä asiat eivät saa olla ”ehkä ok”, vaan kaiken pitää olla selvää kaikille kaupan osapuolille.

HUOMIOI KAUPANTEON KULUT

Vaikka asuntokaupassa suurin menoerä on itse asunnon kauppasumma, on syytä huomioida myös muut asunnon ostoon liittyvät kulut. Näitä ovat muun muassa:



Varainsiirtovero (asunto-osakkeen kaupassa 2 % ja kiinteistön kaupassa 4 %)



Kuntotarkastus (esimerkiksi omakotitaloa ostettaessa on hyvä teettää kuntotarkastus. Kulut maksaa usein asunnon myyjä, mutta kaupan osapuolet voivat myös sopia kustannusten jakamisesta.)



Kiinteistönvälittäjän palkkio (jos asunnon ostossa käytetään välittäjää apuna)



Kaupanvahvistajan palkkio (kiinteistökaupassa).



Kaupantekovaiheessa välittäjän tehtävänä on laatia kauppakirja ja varmistaa, että kaupantekotilaisuus hoidetaan asianmukaisesti.

Ensimmäistä asuntoa etsimässä



Ensiasunnon ostajalle moni asuntokauppaan liittyvä asia on uutta ja ihmeellistä. Virallisesti ensiasunnon ostajaksi lasketaan 18–39-vuotias henkilö, joka



Omistaa asunnosta vähintään 50 %



Ei ole aiemmin omistanut vähintään 50 %:n osuutta asunnosta



Ostaa asunnon omaan käyttöönsä ja muuttaa asuntoon viimeistään 6 kk:n kuluttua kaupanteosta.

ENSIASUNNON OSTAJA SAA ETUJA

Vapautus varainsiirtoveron maksusta

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa asunnosta varainsiirtoveroa, jonka määrä on asunto-osakkeen kaupassa 2 % ja kiinteistön kaupassa 4 % kaupahinnasta. Vapautus varainsiirtoveron maksusta tuo ensiasunnon ostajalle

tuhansien eurojen säästön. **Vaikka varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, tulee ensiasunnon ostajan tehdä varainsiirtoveroilmoitus verotoimistoon. Tämä on tehtävä kahden kuukauden sisällä kaupanteosta.**

Normaalia suurempi asuntolainan korkovähennys

Asuntolainan korot voi osittain vähentää verotuksessa. Ensiasunnon ostaja saa asuntolainan korkojen alijäämähyvityksen, joka on 2 prosenttiyksikköä suurempi kuin muissa asuntolainoissa.

Esimerkki:

Pariskunta maksaa vuonna 2017 ensiasunnon lainan korkoja 1 500 euroa. Koroista voi vähentää 45 % eli 675 euroa. Pääomatuloja ei ole, joten korot vähennetään alijäämähyvityksenä ansiotuloista. Alijäämähyvityksen määrän ollessa 32 % on pariskunnan saama alijäämähyvitys 216 euroa.



**Ensiasunnon ostajalle asuntokauppa on uusi asia.
Kiinteistönvälittäjä toimii apuna ja tukena kaikissa
asunnon oston vaiheissa.**

Kiinteistönvälittäjä avuksi asunnon ostoon?



Yhä useampi suomalainen käyttää asunnon ostossa apuna kiinteistönvälittäjää. Tämä toimintatapa on ollut pitkään suosittu muualla maailmassa ja nyt entistä vahvemmin rantautumassa Suomeen.

Vapaa-aika on ihmisille entistä tärkeämpää, ja se on myös kortilla. Siksi asunnon etsinnän ja oston ”ulkoistaminen” kiinteistönvälittäjälle voi olla sekä taloudellisesti että ajankäytöllisesti oikea ratkaisu.

Asunnon ostotoimeksianto

Jos päätät kääntyä välittäjän apuun asunnon ostossa, tehdään ostotoimeksianto. Kaikki lähtee liikkeelle siitä, että kerrot välittäjälle asuntoa koskevat toiveesi ja kriteerisi, ja välittäjän tehtävänä on etsiä ja löytää juuri sinulle sopiva uusi koti. Muista, että välittäjillä on usein tiedossa asuntoja, jotka eivät ole vielä päätyneet julkiseen myyntiin.



Välittäjä hoitaa koko asunnon ostoprosessin puolestasi aina asuntojen etsinnästä ostotarjouksen laatimiseen ja kaupantekoon saakka.

Asunnon osto on neuvottelua

Miten neuvotella asunnosta mahdollisimman järkevä ostohinta?

Asuntokaupassa pätee kysynnän ja tarjonnan lait – kauppa syntyy, kun osapuolien näkemykset hinnasta kohtaavat ja lyödään kättä päälle.

Hyvällä välittäjällä on paljon tietoa asuntojen hintakehityksestä ja eri alueiden toteutuneista asuntokaupoista. Näin ollen välittäjän näkemykset ostotarjouksesta eivät perustu vain mututuntumaan.

Osaavalla välittäjällä on ymmärrystä ja kokemusta hintaneuvotteluista, ja hän pystyy antamaan sinulle konkreettisia vinkkejä ja apua tarjouksen tekoon. Lopulliset päätökset teet aina itse.

Kuinka paljon maksaa tunti vapaa-aikaasi?

Asunnon ostoon kuluneelle ajalle on vaikeaa laskea tarkkaa euromääräistä hintaa, mutta kannattaa miettiä, kuinka paljon olet valmis käyttämään vapaa-ajastasi asunnon ostoprosessiin. Sopivan asunnon etsintään, asuntonäytöissä juoksemiseen ja asuntokaupan muodollisuuksiin, kuten sopimusten tekoon, kuluu kymmeniä tunteja aikaa, joka on suoraan pois vapaa-ajastasi.

On myös tärkeää ymmärtää, että vaikka välittäjä hoitaa asunnon ostoa, et sinä jää missään kohtaa prosessia paitsioon, vaan välittäjä pitää sinut jatkuvasti ajan tasalla prosessin etenemisestä.



**Kun pohdit, aiotko hoitaa asunnon oston itse vai käytätkö apuna välittäjää, mieti myös omaa ajan-
käyttöäsi. Kuinka paljon arvioit vapaa-aikaasi
kuluvan asunnon ostoprosessiin?**

Asunnon ostaja: muista nämä 9 asiaa!



- 1.** Jos haluat muuttaa haaveen uudesta asunnosta todeksi, tee konkreettinen päätös ja laadi selkeä suunnitelma.
- 2.** Aloita nykyisen asuntosi myynti ensin.
- 3.** Rajaa selkeästi, millaista asuntoa olet hakemassa ja mil-
tä alueelta.
- 4.** Hae lainalupaus pankistasi etukäteen.
- 5.** Laske asunnonvaihdon kokonaisbudjetti (mm. remontti,
sisustus ja muut hankinnat).
- 6.** Tee asunnon ostotarjous AINA kirjallisena.
- 7.** Pyydä kauppakirjaluonnos myyjältä hyvissä ajoin ja lue
se huolella läpi.
- 8.** Huomioi muut asunnon oston kulut, kuten varainsiirto-
vero.
- 9.** Käytä tarvittaessa välittäjän ammattitaitoa asunnon os-
tossa.

Haluatko apua asunnon ostoon tai myyntiin?

Jätä yhteydenottopyyntö >

