
MARKKINA-ANALYYSI **VUOKRALLA OMAKSI -MALLISTA**

Maaliskuu 2025



TAVOITE, TAUSTA JA TOTEUTUS

SELVITYKSEN TAVOITE

Selvityksen tavoitteena oli toteuttaa markkina-analyysi Helsingin kaupungin Vuokralla omaksi -mallista, eli kartoittaa

- 1) onko mallille kiinnostusta potentiaalisen kohderyhmän keskuudessa ja
- 2) jos on, mitä ominaisuuksia mallin asunnolta toivotaan ja eroavatko kiinnostuneiden preferenssit jollakin tavoin asumisen preferensseistä laajemmin.

Työtä ohjanneita kysymyksiä olivat:

1. Onko Vuokralla omaksi -malli houkutteleva pääkaupunkiseudulla asuville kotitalouksille?

- a. Minkä tyyppiset kotitaloudet olisivat kiinnostuneita asunnoista?
- b. Minkälaiset kotitaloudet menisivät lyhyen korkotuen tulorajoihin? Muodostavatko tulorajat selkeän rajoitteen mallin toimivuudelle?

2. Millaisia preferenssejä kiinnostuneilla olisi mallille?

- a. Kuinka paljon kotitaloudet olisivat valmiita maksamaan kuukausittaisia asumiskuluja?
- b. Minkä kokoisista asunnoista kotitaloudet olisivat kiinnostuneita?
- c. Onko asuntojen laatuun liittyviä muita toiveita?
- d. Millä tavalla asuntojen sijainti vaikuttaa kotitalouksien kiinnostukseen?
- e. Minkälaisia toiveita kotitalouksilla on malliin liittyen (esimerkiksi asuntojen lunastusaika, alkupanostuksen suuruus)?

TAUSTAA VUOKRALLA OMAKSI -MALLI

Vuokralla omaksi -malli on uusi asumisen välimalli, jossa asukas vuokraa lyhyellä korkotukilainalla rakennetun asunnon määräajaksi ja voi lunastaa sen omaksi rajoitusajan päätyttyä. Mallilla pyritään vastaamaan kohtuuhintaisen asumisen tarpeeseen ja madaltamaan omistusasumisen kynnystä. Vuokralla omaksi -mallin tarkoituksena on helpottaa erityisesti keskituloisten ja pienituloisten työssäkäyvien nuorten aikuisten ja perheiden pääsyä omistusasumisen piiriin.

Kaupunginhallitus on kehottanut kaupunginkansliaa ja kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan osaomistusasumisen mallin käynnistämistä. Tahtotilana on ollut kehittää osaomistusta erityisesti niin sanottuna Vuokralla omaksi -mallina. Asunnot rakennuttaisi kaupungin oma rakennuttaja ATT ja niitä hallinnoisi ennen omaksi lunastusta kaupungin omistama yhtiö.

Tarkoituksenmukaisimmaksi on todettu eteneminen toteutusmallilla, joka pohjaa lakiin vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016).

Lisätietoja mallista: https://www.hel.fi/static/helsinki/liitteet/Vuokralla_omaksi-mallin_selvitys.pdf

MARKKINA-ANALYYSISSA VASTAAJILLE ESITETTY KUVAUS MALLISTA

Helsingin kaupunki on kehittämässä Vuokralla omaksi -mallia, jossa asukkaalla olisi määräaikaisen vuokralla asumisen jälkeen mahdollisuus lunastaa vuokra-asunto omaksi. Tavalliseen vuokra-asumiseen tällaista mahdollisuutta ei sisälly. Ennen lunastamista asunnot ovat kokonaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Asukas maksaa asunnosta aluksi 5 prosentin omarahoitusosuuden sekä kuukausittain vuokraa. Kymmenen vuoden kuluttua asukkaalla on mahdollisuus lunastaa asunto omaksi.

Asunnon lunastushinta ja omarahoitusosuus määräytyy rakentamisaikaisten kustannusten perusteella, eli asukas hyötyy asunnon mahdollisesta arvonnoususta.

Lunastushinnasta vähennetään omarahoitusosuus ja osa asumisen aikana maksetusta vuokrasta (yhteensä n. 17 % asunnon hinnasta). Jos asukas purkaa vuokrasopimuksen, vain omarahoitusosuus palautetaan.

Mallin ideana on, että se mahdollistaa asukkaalle siirtymisen kohti omistusasuntoa pienellä alkupääomalla ja alkupääoman karttumisen vuokraa maksamalla. Asumiskustannukset ennen lunastamista ovat todennäköisesti kuitenkin lähellä markkinavuokrien tasoa.

MARKKINA-ANALYYSIN TOTEUTUS

- Markkina-analyysi toteutettiin Norstatin verkkopaneelissa tammi-helmikuussa 2025.
- Kohderyhmänä vuokralla omaksi -mallin kohderyhmään kuuluvat:
 - Pääkaupunkiseudulla asuvat
 - Ei omistusasunnossa asuvat
 - 20–45-vuotiaat
 - Kotitalouden tulot ovat enintään lyhyen korkotuen rajat + 500 euroa.
 - Lyhyen korkotuen rajat raportointihetkellä: esim. yhden henkilön ruokakunnan bruttokuukausitulo 3 540 euroa, kahden aikuisen ruokakunnan 6 020 euroa ja kahden aikuisen ja kahden lapsen ruokakunnan 7 270 euroa.
- Kysely lähetettiin kaikille paneelin kohderyhmän kuuluville jäsenille. Edustava läpileikkaus pääkaupunkiseudun kohderyhmään kuuluvasta väestöstä.
- 1 005 vastaajaa
- Aineisto painotettu iän ja sukupuolen perusteella pääkaupunkiseudun samanikäistä väestöä edustavaksi.
- Virhemarginaali noin +/-3 prosenttiyksikköä (suorat jakaumat, 95 % luottamustaso).
- Analyysi määrällisiä ja laadullisia menetelmiä hyödyntäen aineistolähtöisesti.

VASTAAJIEN TAUSTATIETOJA 1/2

| | | n | % |
|------------------------------|---|-----|------|
| Sukupuoli | Nainen | 619 | 61,6 |
| | Mies | 386 | 38,4 |
| Ikä | 20-24 vuotta | 124 | 12,3 |
| | 25-34 vuotta | 428 | 42,6 |
| | 35-45 vuotta | 453 | 45,1 |
| Kunta / kalleusalue | Helsinki 1 | 81 | 8,1 |
| | Helsinki 2 | 234 | 23,3 |
| | Helsinki 3 | 115 | 11,4 |
| | Helsinki 4 | 244 | 24,3 |
| | Vantaa | 171 | 17 |
| | Espoo | 157 | 15,6 |
| | Kauniainen | 3 | 0,3 |
| Millaisessa asunnossa asuu | Yksityisen toimijan / yksityishenkilön omistama vuokra-asunto | 505 | 50,2 |
| | Kunnan tai yleishyödyllisen toimijan omistama vuokra-asunto (esim. Heka, VAV, Espoon Asunnot, A-Kruunu) | 416 | 41,4 |
| | Asumisoikeusasunto | 84 | 8,4 |
| Kotitalouden aikuisten määrä | 1 henkilö | 517 | 51,4 |
| | 2 henkilöä tai useampi | 488 | 48,6 |
| Kotona asuvia lapsia | Kyllä | 300 | 29,9 |
| | Ei | 705 | 70,1 |

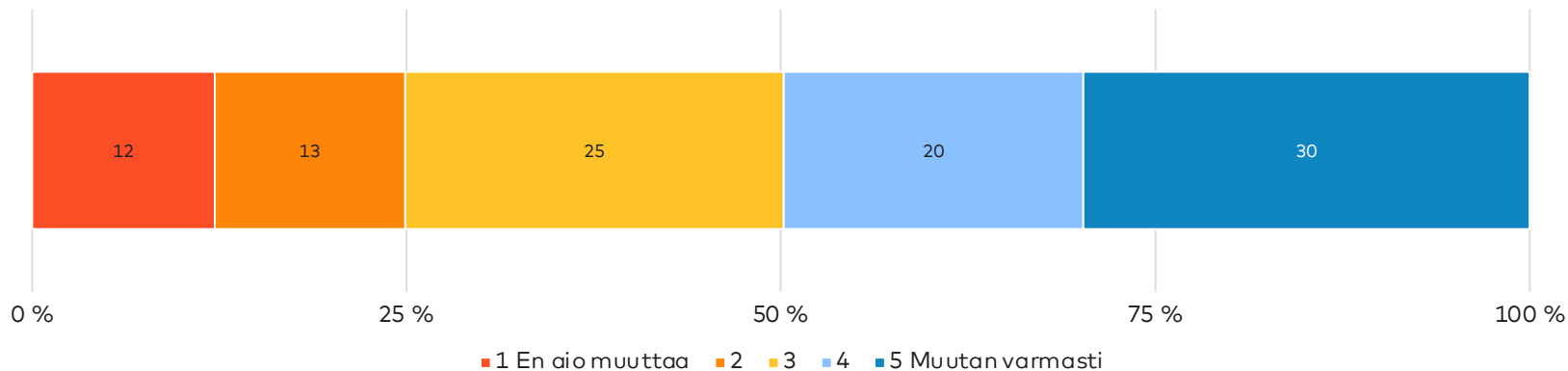
VASTAAJIEN TAUSTATIETOJA 2/2

| | | n | % |
|--|--|-----|------|
| Elämäntilanne | Työssäkäyvä (kokoaikainen) | 455 | 45,3 |
| | Työssäkäyvä (osa-aikainen) | 114 | 11,4 |
| | Opiskelija | 251 | 25 |
| | Työtön | 119 | 11,9 |
| | Tilapäisesti työelämän ulkopuolella (esim. perhevapaa) | 42 | 4,2 |
| | Jokin muu | 23 | 2,3 |
| | | | |
| Tulot (brutto) (taloudessa 1 aikuinen) | Alle 2 000 | 223 | 43,1 |
| | 2000 - 2399 | 85 | 16,4 |
| | 2400 - 2799 | 59 | 11,4 |
| | 2800 - 3199 | 63 | 12,2 |
| | 3200 - 3599 | 40 | 7,7 |
| | 3600 - 3999 | 20 | 3,9 |
| | 4000– | 27 | 5,2 |
| Tulot (brutto) (taloudessa 2 aikuista tai enemmän) | Alle 2 000 | 63 | 12,9 |
| | 2000 - 2599 | 50 | 10,2 |
| | 2600 - 3199 | 59 | 12,1 |
| | 3200 - 3799 | 41 | 8,4 |
| | 3800 - 4399 | 58 | 11,9 |
| | 4400 - 4999 | 51 | 10,5 |
| | 5000 - 5599 | 56 | 11,5 |
| | 5600 - 6199 | 30 | 6,1 |
| | 6200 - 6799 | 25 | 5,1 |
| | 6800 - 7999 | 22 | 4,5 |
| 8000– | 33 | 6,8 | |

MUUTTAMISEN **TODENNÄKÖISYYS**

Puolet vastaajista kertoi melko todennäköisesti muuttavansa seuraavan kolmen vuoden aikana.

Kuinka todennäköisesti aiot muuttaa seuraavan kolmen vuoden aikana? (n=1005)



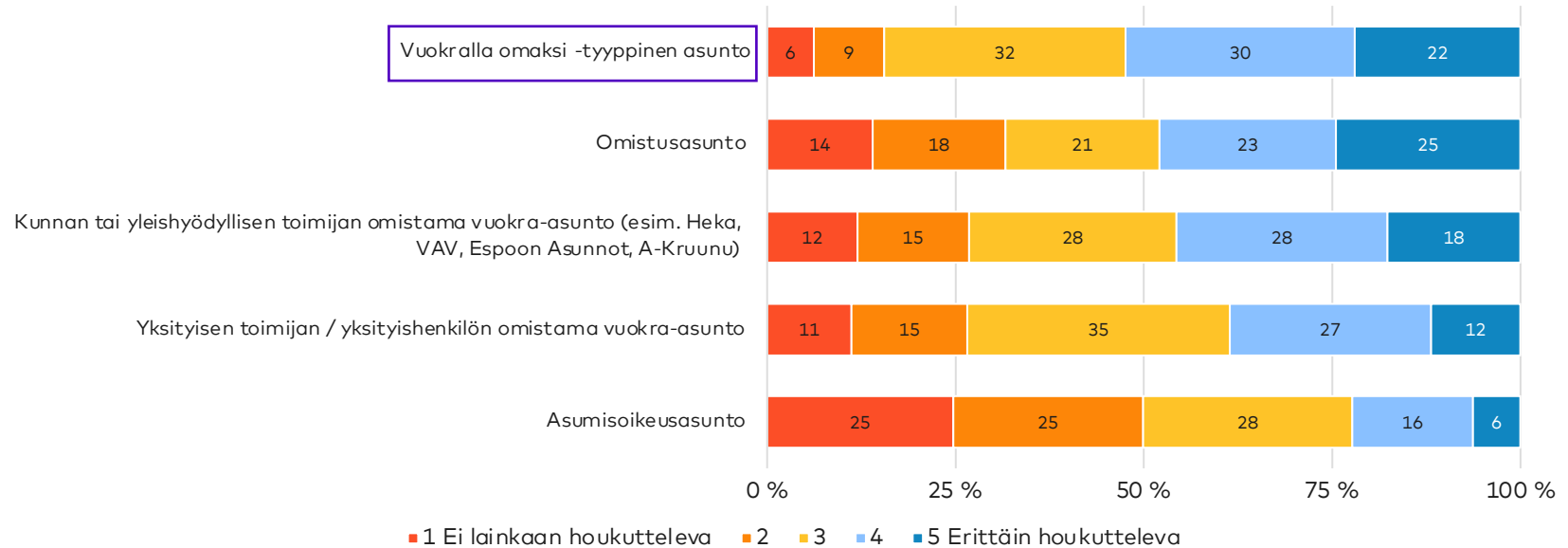
VUOKRALLA OMAKSI -MALLIN HOUKUTTELEVUUS

VUOKRALLA OMAKSI -TYYPPISEN ASUNNON HOUKUTTELEUVUUS

- Vastaajista 52 prosenttia piti Vuokralla omaksi -tyyppistä asuntoa erittäin tai melko houkuttelevana vaihtoehtona kotitaloutensa seuraavaksi asunnoksi. Vuokralla omaksi -tyypisen asunnon houkuttelevuus oli melko samalla tasolla omistusasunnon ja kunnan tai yleishyödyllisen toimijan omistaman vuokra-asunnon kanssa.
- Vuokralla omaksi -tyypisen asunnon houkuttelevuudessa ei ollut havaittavissa suuria eroja taustamuuttujittain.
- Vastaajat, jotka aikoivat todennäköisemmin muuttaa seuraavan kolmen vuoden aikana, pitivät Vuokralla omaksi -tyyppistä asuntoa hieman houkuttelevampana kuin vastaajat, joilla ei ollut muuttoaikeita.
- Vastaajista 9,4 prosenttia ylitti nykyiset lyhyen korkotukirajan tulorajat. Tulorajat ylittävien ja alittavien vastaajien välillä ei ollut havaittavissa eroja kiinnostuksessa mallista.

ERI HALLINTAMUOTOJEN HOUKUTTELEUVUUS

Kuinka houkuttelevana pidät eri hallintamuotoja kotitaloutenne seuraavaksi asunnoksi? (n=1005)



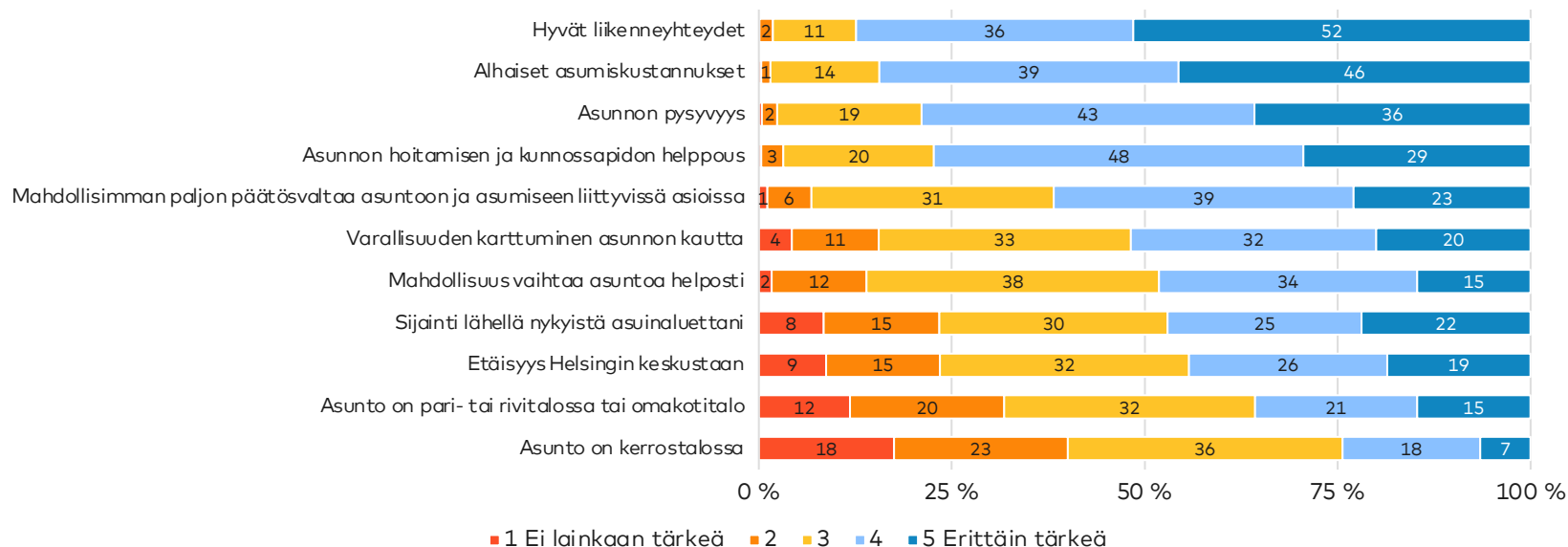
ASUNNON VALINTAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

ASUNNON VALINTAAN **VAIKUTTAVAT TEKIJÄT**

- Vastaajat kokivat tärkeimmiksi asunnon valintaan vaikuttaviksi tekijöiksi hyvät liikenneyhteydet, alhaiset asumiskustannukset sekä asunnon pysyvyyden. Vastaavat tekijät nousevat tyypillisesti esiin muissakin asumispreferenssejä käsittelevissä tutkimuksissa.
- Vähiten tärkeinä tekijöinä pidettiin asunnon ominaisuuksiin liittyviä tekijöitä, kuten millaisessa talossa (kerros-/omakoti) asunto sijaitsee ja kuinka kaukana asunto on Helsingin keskustasta tai vastaajan nykyiseltä asuinalueelta.
- Vuokralla omaksi -tyyppisestä asunnosta kiinnostuneiden asumispreferensseissä ei ollut havaittavissa selkeitä eroja mallista ei-kiinnostuneisiin.
 - Vuokralla omaksi -tyyppisestä asunnosta kiinnostuneet kokivat hieman ei-kiinnostuneita useammin tärkeiksi tekijöiksi varallisuuden karttumisen asunnon kautta sekä asunnon pysyvyyden.

ASUNNON VALINTAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Kuinka tärkeinä pitäisit seuraavia tekijöitä asunnon valinnassa? (n=1005)



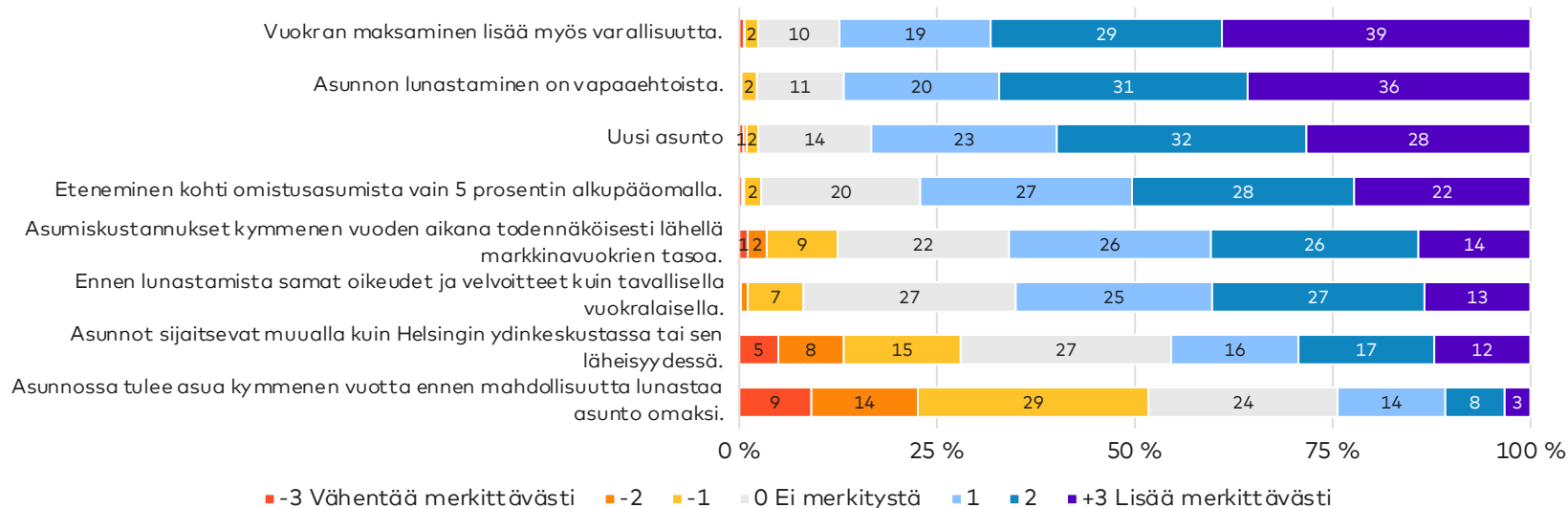
VUOKRALLA OMAKSI - ASUNNON HOUKUTTELEVUUS

VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

- Vuokralla omaksi -tyyppisen asunnon houkuttelevuutta eniten lisäävät tekijät olivat se, että vuokran maksaminen lisää myös varallisuutta, asunnon lunastamisen vapaaehtoisuus, asuntojen uutuus sekä eteneminen kohti omistusasumista vain viiden prosentin alkupääomalla.
- Selkein houkuttelevuutta vähentävä tekijä oli kymmenen vuoden asumisaika ennen mahdollisuutta lunastaa asuntoa omaksi. Noin puolet vastaajista koki tämän houkuttelevuutta vähentäväksi tekijäksi.
- Miehet kokivat hieman naisia useammin kymmenen vuoden asumisajan houkuttelevuutta lisääväksi tekijäksi.
- Ikäryhmistä vanhemmat vastaajat kokivat asuntojen kauemman sijainnin keskustasta ja kymmenen vuoden asumisajan nuorempia vastaajia useammin houkuttelevuutta lisääväksi tekijäksi.
- Lapsiperheet kokivat muita kotitalouksia useammin asuntojen kauemman sijainnin keskustasta houkuttelevuutta lisääväksi tekijäksi.
- Helsinki 1 ja Helsinki 2 alueilla asuvat kokivat asuntojen kauemman sijainnin keskustasta muilla alueilla asuvia useammin houkuttelevuutta vähentävänä tekijänä.

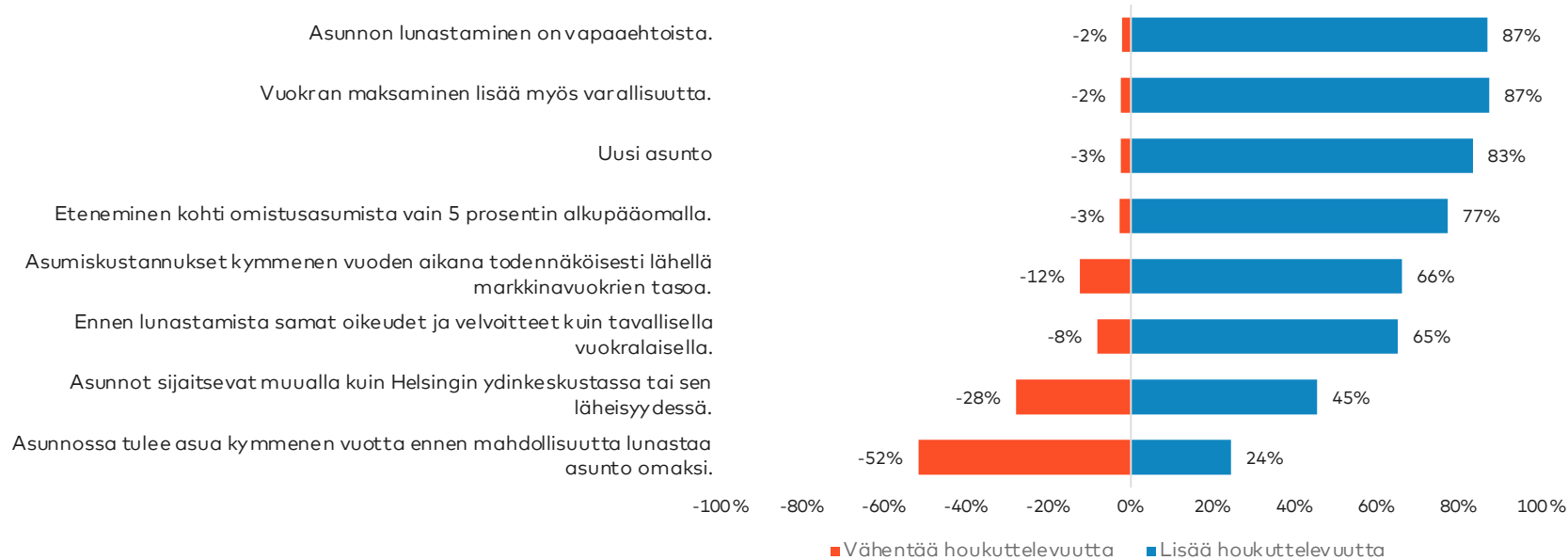
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Miten arvioit seuraavien tekijöiden vaikutusta Vuokralla omaksi -asunnon houkuttelevuuteen? (n=943)



VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

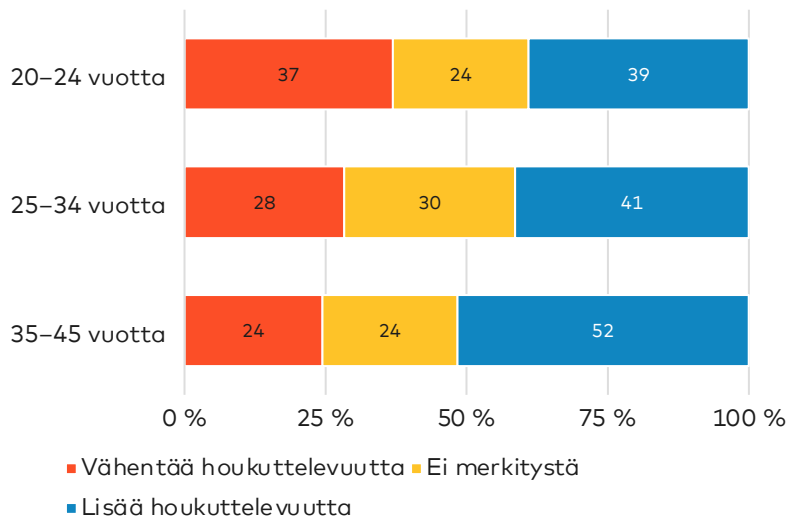
Miten arvioit seuraavien tekijöiden vaikutusta Vuokralla omaksi -asunnon houkuttelevuuteen? (n=943)



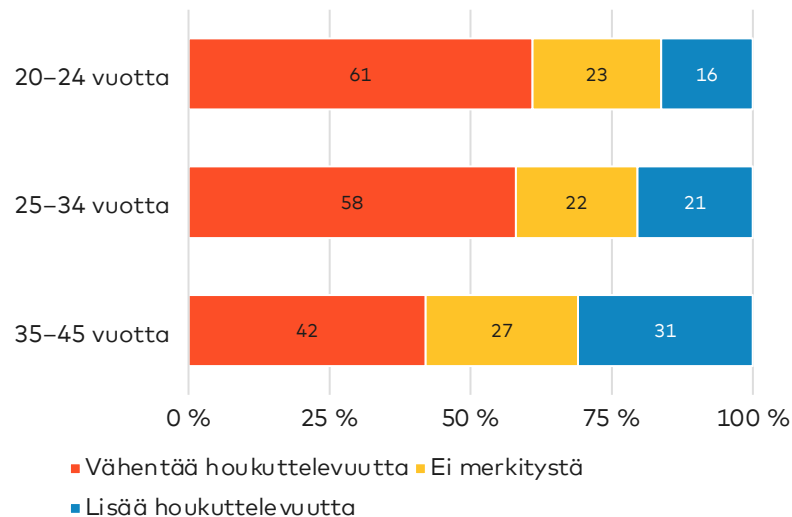
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Ikäryhmän mukaan

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä.
(n=943, p<0,01)



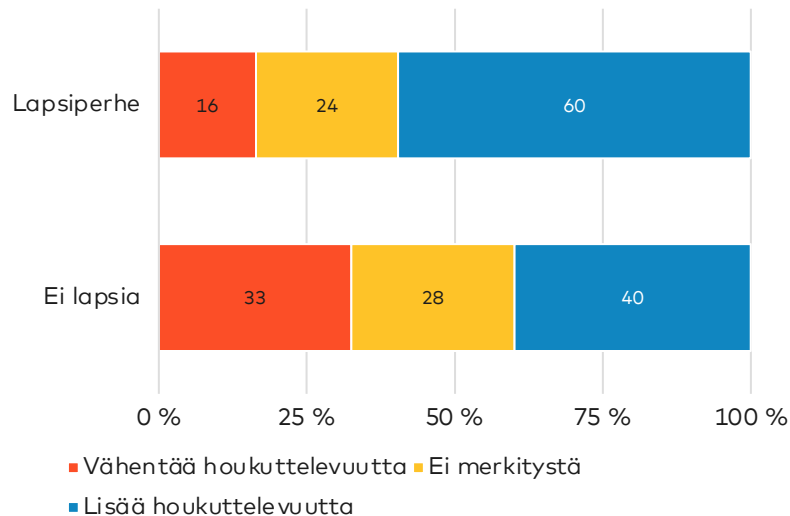
Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi.
(n=943, p<0,001)



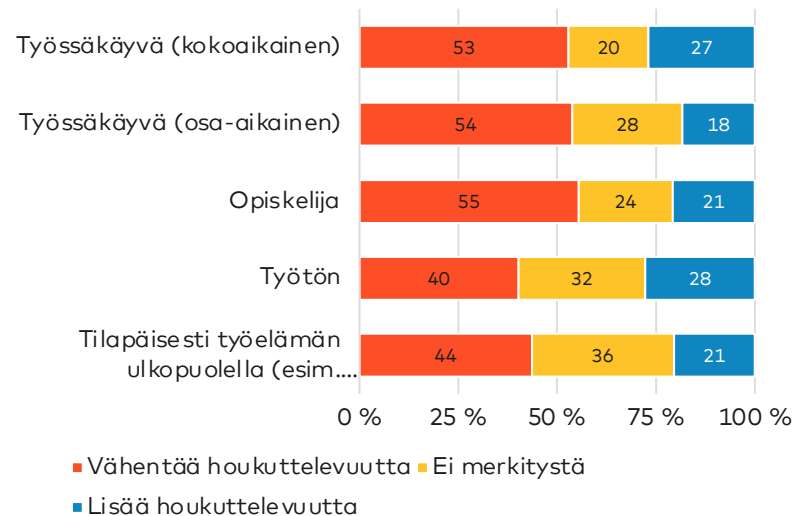
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Taustamuuttujittain

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä. (n=943, p<0,001)



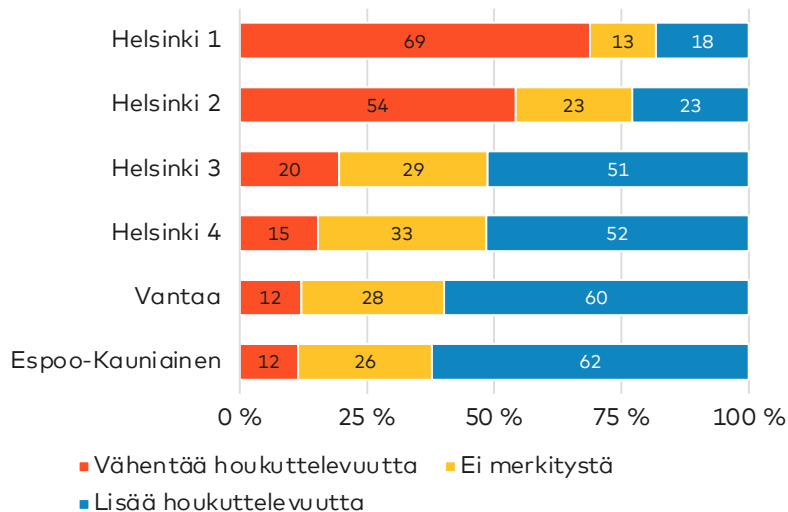
Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi. (n=943, p<0,05)



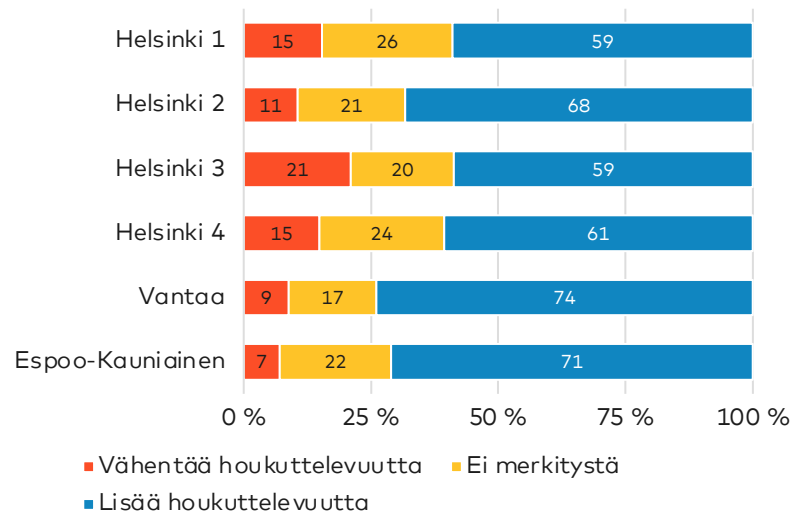
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Kalleusalueen mukaan

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä.
(n=1005, p<0,001)



Asumiskustannukset kymmenen vuoden aikana todennäköisesti lähellä markkinavuokrien tasoa.
(n=1005, p<0,05)



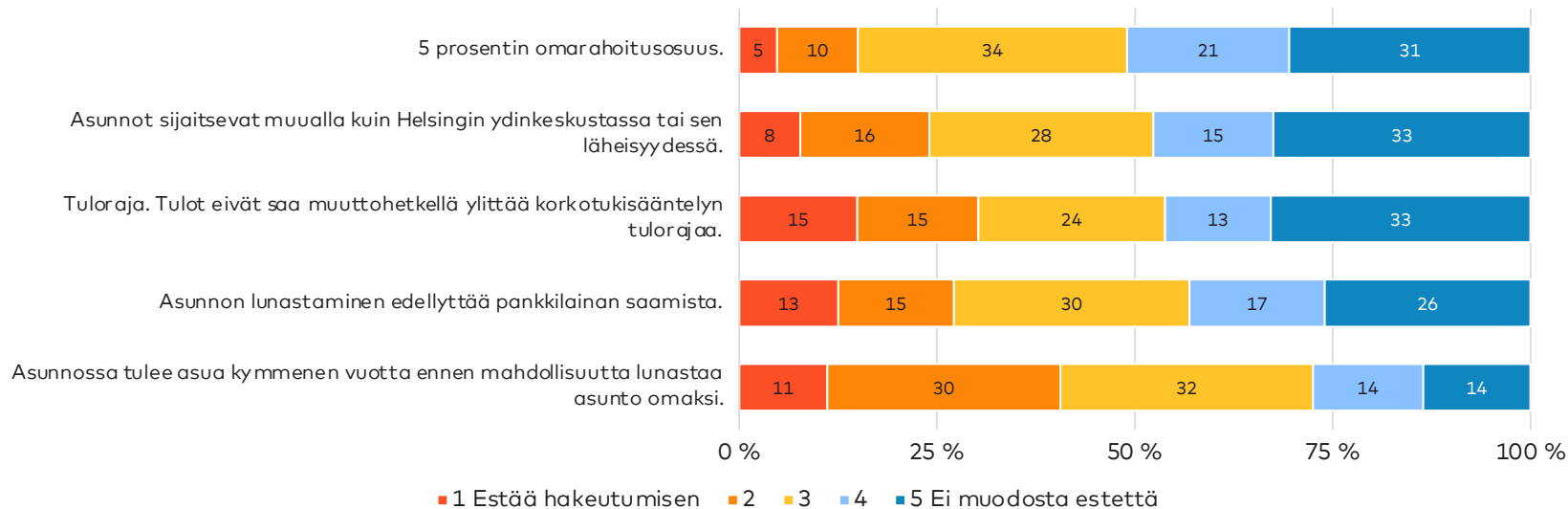
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNTOON HAKEUTUMINEN

VUOKRALLA OMAKSI -ASUNTOON HAKEUTUMISEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

- Kymmenen vuoden asumisaika koettiin useimmin hakeutumisen estäväksi tekijäksi. Vastaajista 41 prosenttia koki asumisajan estävän hakeutumisen.
- Viiden prosentin omavastuu, asuntojen sijainti kauempana keskustasta ja lyhyiden korkotukiasuntojen tuloraja estäisivät harvimmalla vastaajien hakeutumisen vuokralla omaksi -tyyppiseen asuntoon. Kuitenkin noin neljäsosa vastaajista koki kaksi jälkimmäistä hakeutumisen estäviksi tekijöiksi.
- Nuoremmat vastaajat kokivat vanhempia vastaajia useammin pankkilainan saamisen tekijäksi, joka ei estä hakeutumista, mutta kymmenen vuoden asumisajan tekijäksi, joka estää hakeutumisen.
- Kotitaloudet, joissa oli lapsia kokivat ei lapsellisia kotitalouksia useammin asuntojen kauemman sijainnin ja kymmenen vuoden sijainnin asumisajan tekijöiksi, jotka eivät estä hakeutumista.
- Kokoaikaisesti työssäkäyvät ja opiskelijat kokivat muita useammin asuntolainan saamisen tekijänä, joka ei estä hakeutumista, mutta tulorajat puolestaan tekijänä, joka estää hakeutumisen.
- Kalleusalueista Helsinki 3, Helsinki 4, Vantaa ja Espoo-Kauniainen alueilla asuvat kokivat Helsinki 1 ja Helsinki 2 alueilla asuvia useammin asuntojen kaukaisemman sijainnin keskustana tekijänä, joka ei estä hakeutumista.

VUOKRALLA OMAKSI -ASUNTOON HAKEUTUMISEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Miten arvioit seuraavien tekijöiden vaikutusta mahdollisuuksiisi hakeutua Vuokralla omaksi -asuntoon? (n=1005)



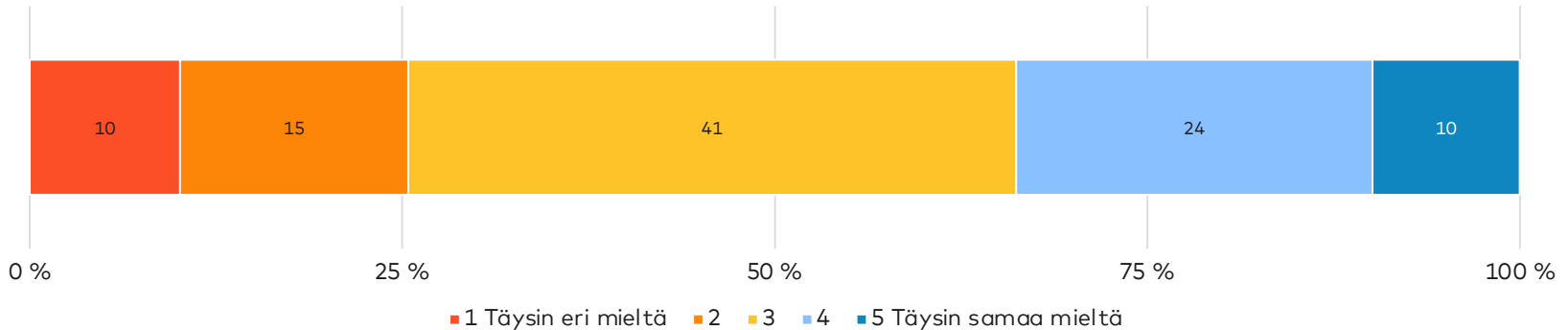
ASUMISEN KUSTANNUKSET

ASUMISEN KUSTANNUKSET

- Noin kolmasosa vastaajista olisi valmis maksamaan asumisestaan markkinavuokraa enemmän, mikäli erotus kerryttäisi alkupääomaa asunnon omaksi hankintaan tai muuten helpottaisi omistusasuntoon pääsyä.
 - Vähintään kahden aikuisen taloudet olivat yhden aikuisen talouksia useammin valmiita maksamaan markkinavuokraa suurempaa hintaa. Muuten taustamuuttujittain tarkasteltuna ei juurikaan eroja.
 - Havainto vahvistaa tarvetta mallin olemassa ololle: kohderyhmään kuuluvat kotitaloudet ovat kiinnostuneita mahdollisuuksista parantaa mahdollisuuksiaan siirtyä kohti omistusasumista.
- Noin puolet (52 %) vastaajista olisi kiinnostuneita Vuokralla omaksi -asunnosta vain, jos sen vuokra vastaisi markkinahintaista vuokraa. Vastaajista 41 prosenttia olisi kiinnostuneita vain, jos vuokra olisi markkinavuokraa vähintään 10 prosenttia edullisempi ja seitsemän prosenttia, vaikka vuokra olisi yli 10 prosenttia markkinahintaista vuokraa korkeampi.
 - Taustamuuttujittain ei ollut havaittavissa suuria eroja näkemyksissä.

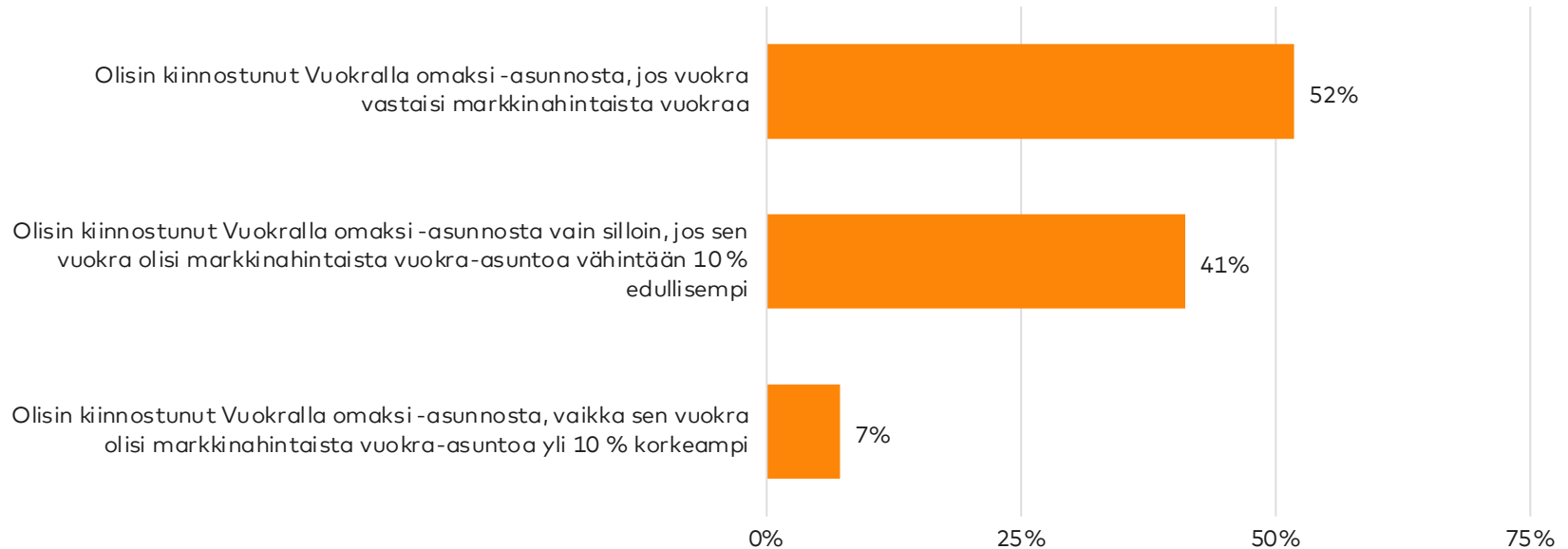
ASUMISEN KUSTANNUKSET

Olisin valmis maksamaan asumisestani markkinavuokraa enemmän, jos erotus kerryttäisi alkupääomaa asunnon omaksi hankintaan tai muuten helpottaisi omistusasuntoon pääsyä. (n=1005)



VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNOSTA **MAKSETTAVA VUOKRA**

Mikä seuraavista väittämistä kuvaa parhaiten omaa näkemystäsi? (n=1005)



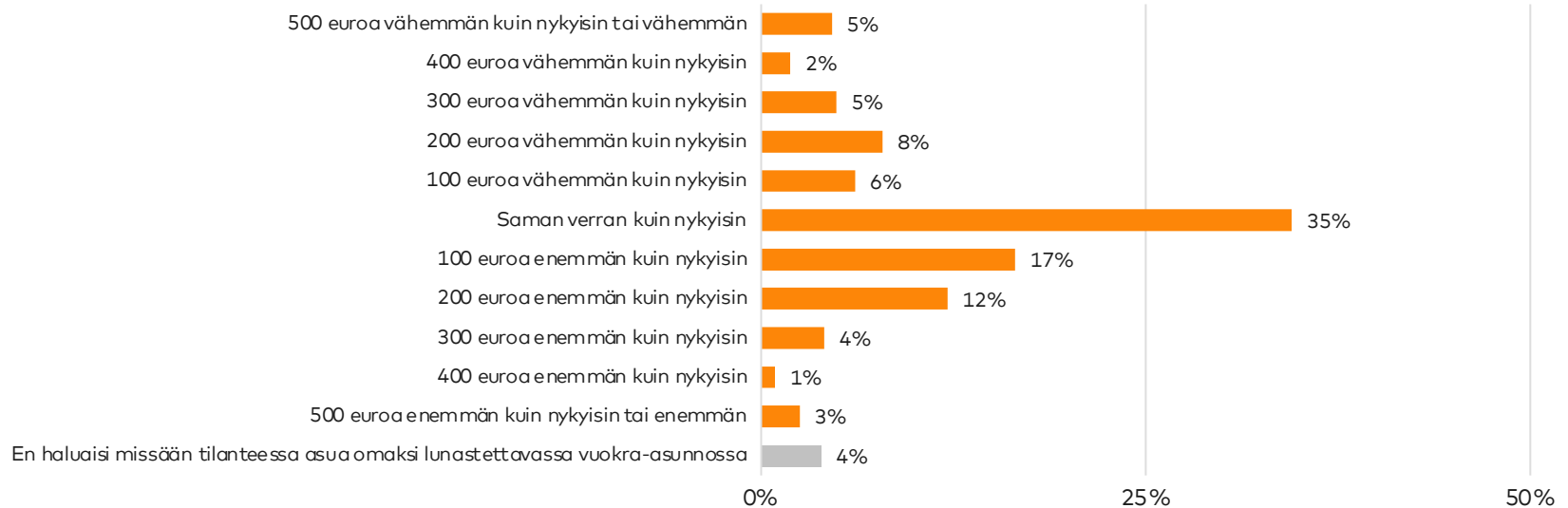
SOPIVA VUOKRATASO

VALMIUS MAKSAA VUOKRAA

- Vastaajista neljäsosa oli valmiita maksamaan omaksi lunastettavasta vuokra-asunnosta euromääräisesti vähemmän kuin nykyisin, noin kolmasosa saman verran kuin nykyisin ja noin kolmasosa enemmän kuin nykyisin.
- Mitä korkeammat nykyiset asumiskustannukset ovat, sitä harvemmin vastaajat olivat valmiita maksamaan nykyisiä asumiskustannuksia enemmän omaksi lunastettavasta vuokra-asunnosta. Kuitenkin osa kalliimpien asumiskustannusten vastaajista oli valmiita maksamaan vieläkin enemmän kuin nykyisin.
 - Yhden aikuisen kotitalouksista, joiden asumiskustannukset olivat alle 600 euroa, 49–57 prosenttia olisi valmiita maksamaan enemmän. Vastaavasti vastaajista, joilla nykyiset asumiskustannukset olivat yli 1 100 euroa, 29 prosenttia oli valmiita maksamaan nykyistä enemmän.
 - Vähintään kahden aikuisen kotitalouksista, joiden nykyiset asumiskustannukset olivat alle 1 000 euroa, 45 prosenttia olisi valmiita maksamaan enemmän. Vastaavasti vastaajista, joilla nykyiset asumiskustannukset olivat yli 1 500 euroa, 35 prosenttia oli valmiita maksamaan nykyistä enemmän.
- Yhden aikuisen kotitaloudet olivat keskimäärin valmiita maksamaan omaksi lunastettavasta vuokra-asunnosta noin 840 euroa kuukaudessa.
- Vähintään kahden aikuisen kotitaloudet olivat keskimäärin valmiita maksamaan omaksi lunastettavasta vuokra-asunnosta noin 1 180 euroa kuukaudessa.

VALMIUS MAKSAA VUOKRAA

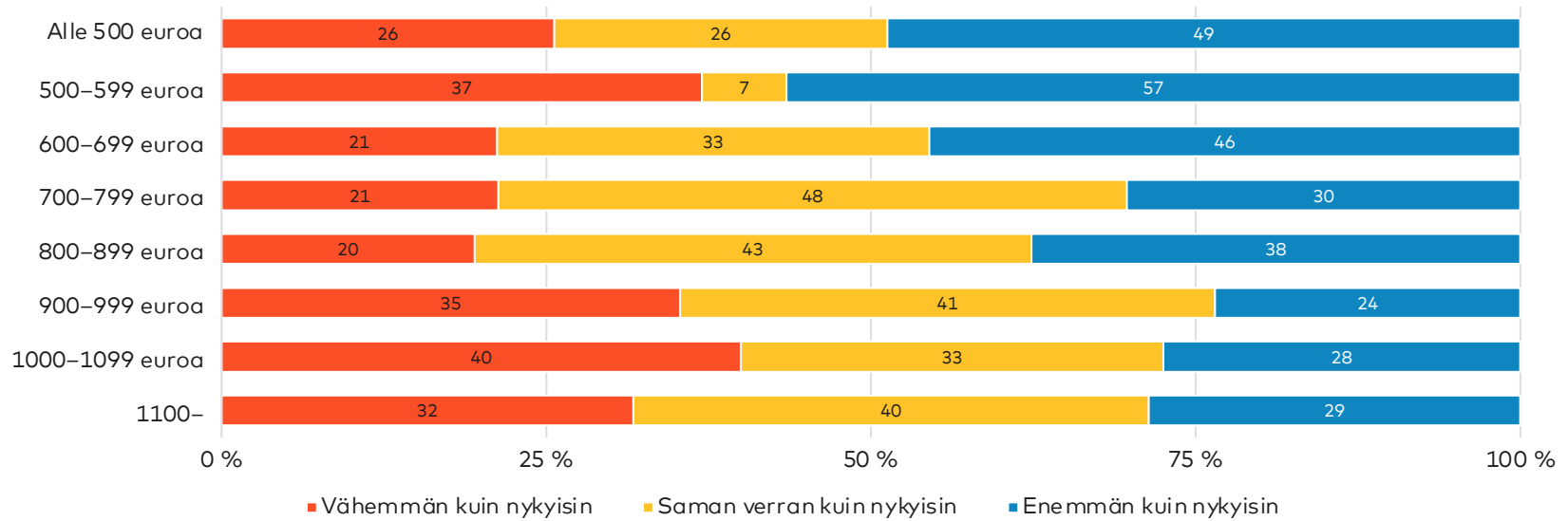
Kuinka paljon olisit valmis maksamaan omaksi lunastettavasta vuokra-asunnosta kuukaudessa? (n=1005)



VALMIUS MAKSAA VUOKRAA

Kotitaloudessa 1 aikuinen

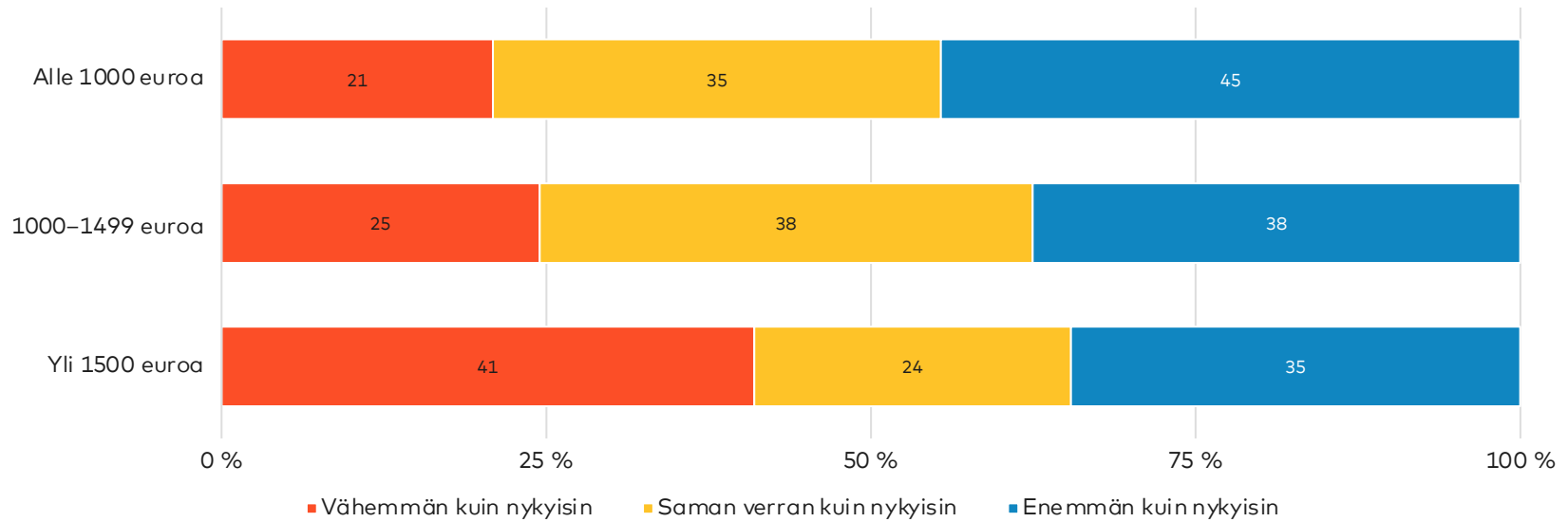
Kuinka paljon olisit valmis maksamaan omaksi lunastettavasta vuokra-asunnosta kuukaudessa?
Kotitalouden nykyisten asumiskustannusten mukaan (n=504, p<0,001)



VALMIUS MAKSAA VUOKRAA

Kotitaloudessa 2 aikuista tai enemmän

Kuinka paljon olisit valmis maksamaan omaksi lunastettavasta vuokra-asunnosta kuukaudessa?
Kotitalouden nykyisten asumiskustannusten mukaan (n=463, p<0,01)



VALMIUS MAKSAA OMAKSI LUNASTETTAVASTA VUOKRA-ASUNNOSTA KUUKAUDESSA

Hinnat keskimääräisiä arvioita perustuen nykyisiin asumiskustannuksiin ja halukkuuteen maksaa omaksi lunastettavasta asunnosta.

| | | € |
|---------------------------------|---------------------------------------|-------|
| 1 aikuisen kotitalous | Keskimääräinen valmius maksaa vuokraa | 840 |
| | Helsinki 1 | 880 |
| | Helsinki 2 | 900 |
| | Helsinki 3 | 850 |
| | Helsinki 4 | 770 |
| | Vantaa | 840 |
| | Espoo-Kauniainen | 800 |
| | | |
| | Kotitaloudessa lapsia | 1 010 |
| | Kotitaloudessa ei lapsia | 800 |
| Vähintään 2 aikuisen kotitalous | Keskimääräinen valmius maksaa vuokraa | 1 180 |
| | Helsinki 1 | 1 310 |
| | Helsinki 2 | 1 210 |
| | Helsinki 3 | 1 170 |
| | Helsinki 4 | 1 160 |
| | Vantaa | 1 150 |
| | Espoo-Kauniainen | 1 170 |
| | | |
| | Kotitaloudessa lapsia | 1 290 |
| | Kotitaloudessa ei lapsia | 1 110 |

AVOVASTAUKSIA MALLIN KIINNOSTAVUUDESTA

MITKÄ TEKIJÄT LISÄSIVÄT KIINNOSTUSTASI?

Yleisimpiä vastaajien mainitsemia kiinnostusta lisääviä tekijöitä:

- Matala alkupääoma
- Mahdollisuus varallisuuden karttumiseen vuokralla asuessa
- Lunastusmahdollisuus
- Mahdollisuus tutustua asuntoon ja asuinalueeseen ennen lopullista ostopäätöstä
- Asumisen pysyvyys ja turvallisuudentunne
- Asumisen kohtuuhintaisuus ja mikäli vuokra olisi markkinavuokraa alhaisempi
- Asuntojen sijainti lähellä keskustaa tai muuten hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen äärellä
- Konseptin helppous ja yksinkertaisuus
- Asuntojen hyvä kunto ja mahdollisuus vaikuttaa asunnon viihtyisyyteen (esim. remontoida tai vaikuttaa materiaalivalintoihin)

"Olisi positiivista, jos tällainen vaihtoehto olisi, on luonnollisempaa tutustua asuntoon pidemmän ajan kuluessa ja vasta sitten tietää haluaako sen omaksi asunnoksi."

"Asumiskulut syövät lähes kaikki tulot ja säästöjä myös, joten varallisuuden kerryttäminen tulevaisuutta varten on lähes mahdotonta nykyisessä tilanteessa."

"Nuorena ihmisenä ei välttämättä varaa hankkia omaa asuntoa, joten tämä on hyvä tapa kasvattaa pankkia, ennen kuin sitoutuu. Myös hyvä, että suunnitelmilla on varaa muuttua."

MITKÄ TEKIJÄT VÄHENSIVÄT KIINNOSTUSTASI?

Yleisimpiä vastaajien mainitseamia kiinnostusta vähentäviä tekijöitä:

- Liian pitkä lunastusaika ja sitoutuminen ennen omistusta sekä vaikeus suunnitella omaa elämäntilannetta 10 vuoden päähän
- Tiukat tuloajat, jotka rajaisivat pois keskituloisia joilla on tarve kohtuuhintaisemmalle asumiselle. Myös huoli siitä että tuloajat muuttuvat 10 vuoden aikana.
- Asuntojen huono sijainti (esim. liian kaukana keskustasta tai levoton naapurusto)
- Korkeat asumiskustannukset (markkinahintaiset vuokrat ja mahdolliset muut kuukausikulut vuokran lisäksi)
- Ei sovi vastaajaan elämäntilanteeseen tai vastaaja ei täytä vaatimuksia (esim. jos suunnitteilla asumista ulkomailla tai toisella paikkakunnalla tai perheenlisäys)
- Mikäli konsepti ei ole riittävän läpinäkyvä
- Liika byrokraattisuus

"10 vuotta ennen omistusta kuulostaa tosi pitkältä ajalta ja asunnon pitäisi olla todella hyvä, että tähän voisi sitoutua."

"Pohdin sitä, olisiko oikeasti kiva omistaa asunto talosta, jos meno on samanlaista kuin usein kaupungin vuokrataloissa."

"Mahdollinen liian alhainen tuloaja: ei kaikki normaalituloiset ole rikkaita, eikä heillä(kään) ole varaa omaan asuntoon, varsinkin jos asuvat yksin."

"10 vuoden ajan markkinatasoisen vuokran maksaminen ja tuloaja, joka tekee markkinahintaisen asunnon maksamisesta haastavaa."

KESKEISET HAVAINNOT

KESKEISET HAVAINNOT **KIINNOSTUS MALLIA KOHTAAN**

1. Vuokralla omaksi -tyyppinen asunto näyttäytyy kohderyhmään kuuluville seuraavaksi asunnoksi vähintään yhtä houkuttelevana kuin omistusasunto tai kunnan tai yleishyödyllisen toimijan tarjoama vuokra-asunto. Vuokralla omaksi -asunto on houkuttelevampi kuin vapaarahoitteinen vuokra-asunto tai asumisoikeusasunto.

Markkina-analyysin perusteella mallille ja ylipäätään tavoille helpottaa omistusasumiseen kiinni pääsemistä vaikuttaisi olevan kysyntää suunnitellussa kohderyhmässä. Kysymysasettelu voi jossain määrin suosia markkina-analyysin kohdetta, mutta, jos mallia ei pidettäisi lainkaan houkuttelevana, se olisi todennäköisesti tullut selvästi esiin.

Houkuttelevaksi kokemisessa on vain vähän eroja taustamuuttujittain. Markkina-analyysin kohderyhmäksi valittiin tarkkarajaisesti mallin suunniteltu kohderyhmä, nuoret aikuiset, joille ensiasunnon ostaminen voisi olla ajankohtaista, mutta jotka kuitenkin mahtuvat lyhyen korkotukilainan tulorajoihin. Vähäiset erot taustamuuttujien välillä voivat kertoa siitä, että kohderyhmän preferensseissä ei yleisestikään ole suuria eroja. Jos kiinnostus eroaisi selkeästi jonkin taustamuuttujan perusteella, mallin kohdentamisessa olisi lähtökohtaisesti jokin ongelma. Tällaista ei havaittu, eli tasainen kiinnostus kuvaa onnistunutta kohderyhmän määrittelyä.

Asumisen preferenssit ovat eri tutkimuksissa tyypillisesti hyvin saman suuntaisia, ja määrittävimpiä tekijöitä ovat hinta, sijainti ja kulkuyhteydet. Vuokralla omaksi -malliin ei sisälly ominaisuuksia, jotka johtaisivat erilaisiin preferensseihin.

KESKEISET HAVAINNOT **HOUKUTTELEVVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT**

2. Varallisuuden karttumisen vuokraa maksamalla on eniten vuokralla omaksi -asunnon houkuttelevuutta lisäävä tekijä. Mallin perusidea näyttäytyy vastaajille myös tärkeimpänä ominaisuutena. Ylipäätään mallin keskeiset ominaisuudet, kuten lunastamisen vapaaehtoisuus, uusi asunto ja 5 prosentin alkupääoma näyttäytyivät houkuttelevuutta lisäävinä tekijöinä.

3. Kymmenen vuoden asumisaika ennen lunastamista vähentää eniten houkuttelevuutta. Pitkä asumisaika ennen hyötyjen realisoitumista lunastamisen kautta johtuu lyhyen korkotukilainan ehdoista, mutta näyttäytyy selkeänä kiinnostusta vähentävänä tekijänä ja heikentää mahdollisuutta hakeutua asuntoon. Mallin kohderyhmä ovat nuoret aikuiset, joiden elämäntilanteen ja asumistarpeiden ennakoiminen kymmeneksi vuodeksi saattaa olla vaikeaa. Vanhemmillä ikäryhmillä elämäntilanne voi jo olla vakiintuneempi, mutta toisaalta kymmenen vuoden siirtymäaika kohti omistusasumista ennen uutta asuntolainaa voi siirtyä liian pitkälle asumisuralla. Mallin jatkokehittämisessä ja markkinoinnissa olisi perusteltua pyrkiä korostamaan lunastamisen vapaaehtoisuutta ja pyrkiä tekemään mallista houkuttelevampi myös tilanteissa, joissa ei voi olla varma asumistarpeiden pysyvyydestä.

Vaikka kymmenen vuoden asumisaika ennen lunastamista ja tuloajat voivat muodostaa osalle esteen hakeutumiseen tai vähentää houkuttelevuutta, kaikki vastaajat eivät näe tätä ongelmana. Mallin käyttöönottoon riittää, että kysyntää on riittävästi. Pienikin joukko kiinnostuneita voi riittää.

KESKEISET HAVAINNOT **KUSTANNUKSET**

4. Noin kolmasosa kohderyhmästä olisi valmis maksamaan asumisestaan markkinavuokraa enemmän, jos erotus kerryttäisi alkupääomaa asunnon omaksi hankintaan tai muuten helpottaisi omistusasuntoon pääsyä. Osuutta voi pitää korkeana, ja se validoi tarvetta uudelle vaihtoehdolle helpottamaan omistusasunnon hankintaa.

Markkinahintainen tai hieman sitä korkeampi vuokrataso ei ainakaan vaikuttaisi muodostavan merkittävää estettä asuntoon hakeutumiselle. Samalla kuitenkin nykyisin kalliimpaa vuokraa maksavat suhtautuivat mahdolliseen korkeampaan vuokratasoon muita kriittisemmin. Yhteenvetäen: vuokralla omaksi -asunnosta voisi maksaa markkinahintaa korkeampaa vuokraa, kunhan taso ei ole kuitenkaan liian korkea.

Tuloraja yhdistettynä markkinahintaiseen vuokraan ja siten melko korkeisiin asumiskustannuksiin voi muodostaa esteen asuntoon hakeutumiselle. Vastaavaa tulorajaa sovelletaan tällä hetkellä myös pitkän korkotuen ara-vuokra-asuntoihin, joissa asukasvalinnalla tavoitellaan asuntojen kohdentamista vuokralla omaksi -mallia pienituloisemmille. Vuokralla omaksi -mallissa asukkaan vuokrataso on kuitenkin korkeampi ja hänen pitää huolehtia omarahoitusosuudesta sekä vielä pystyä lunastamaankin asunto.

Joustavuus lyhyen korkotukilainan ehdoissa niin lunastusajan kuin tulorajojenkin osalta helpottaisi mallin jatkokehittämistä.

LIITTEET

1. LISÄTARKASTELUT TAUSTAMUUTTUJITTAIN

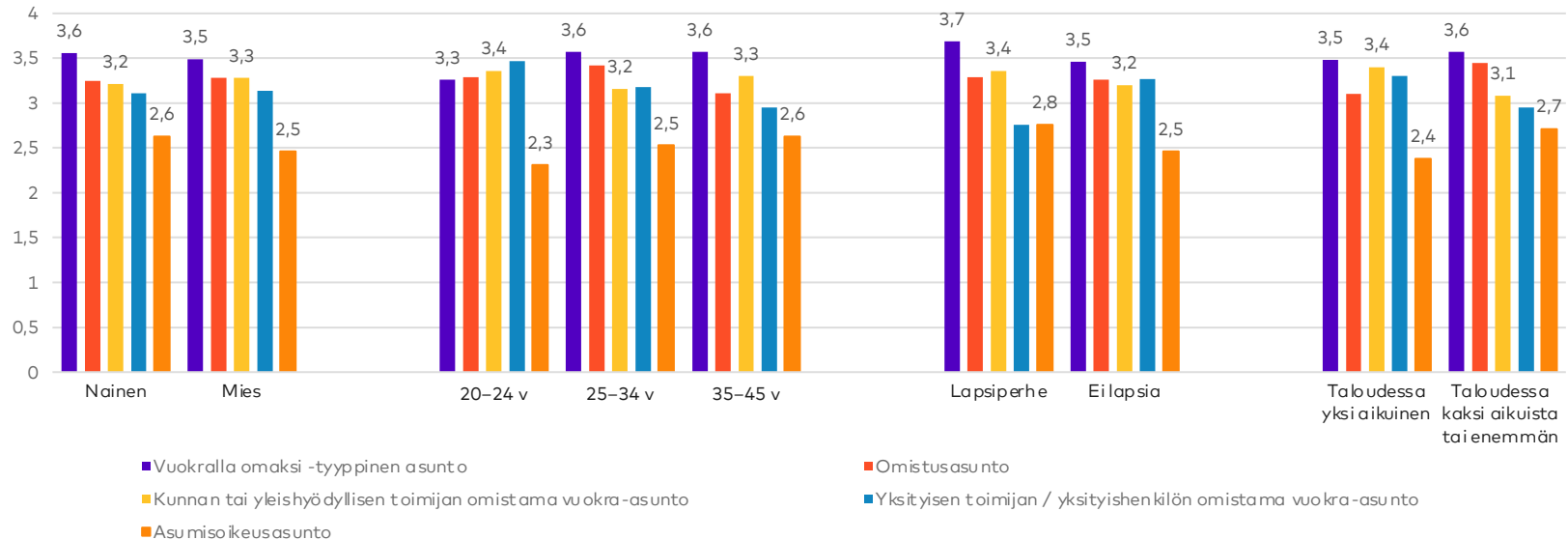
2. KYSELYLOMAKE

LISÄTARKASTELOT TAUSTAMUUTTUJITTAIN

ERI HALLINTAMUOTOJEN HOUKUTTELEUVUUS

Keskisarvot taustamuuttujittain

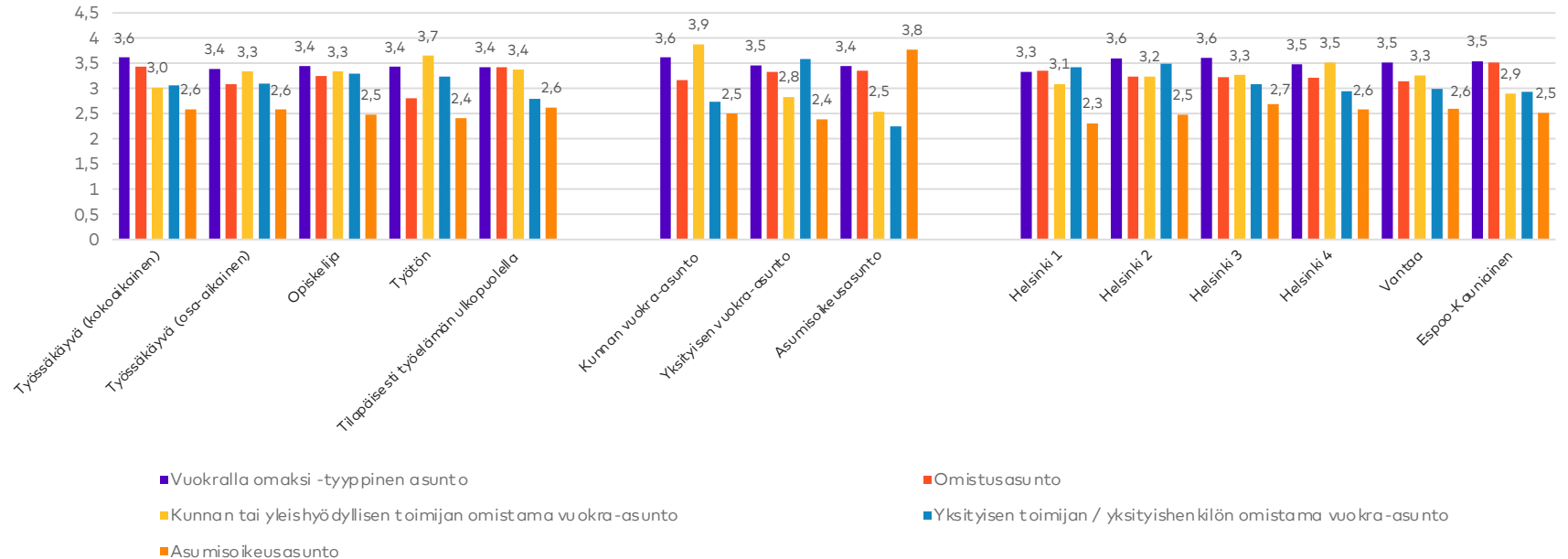
Kuinka houkuttelevana pidät eri hallintamuotoja kotitaloutenne seuraavaksi asunnoksi? (n=1005)



ERI HALLINTAMUOTOJEN HOUKUTTELEVUUS

Keskiarvot taustamuuttujittain

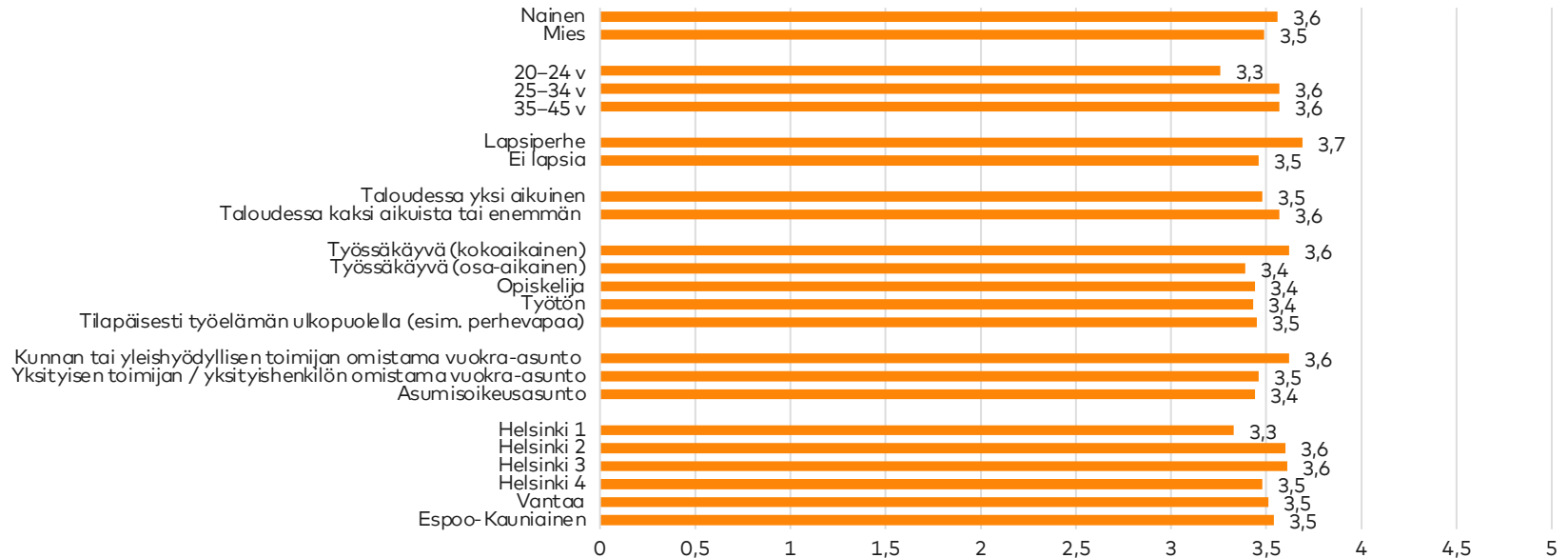
Kuinka houkuttelevana pidät eri hallintamutuja kotitaloutenne seuraavaksi asunnoksi? (n=1005)



VUOKRALLA OMAKSI -TYYPPISEN ASUNNON HOUKUTTELEVUUS

Keskiarvot taustamuuttujittain

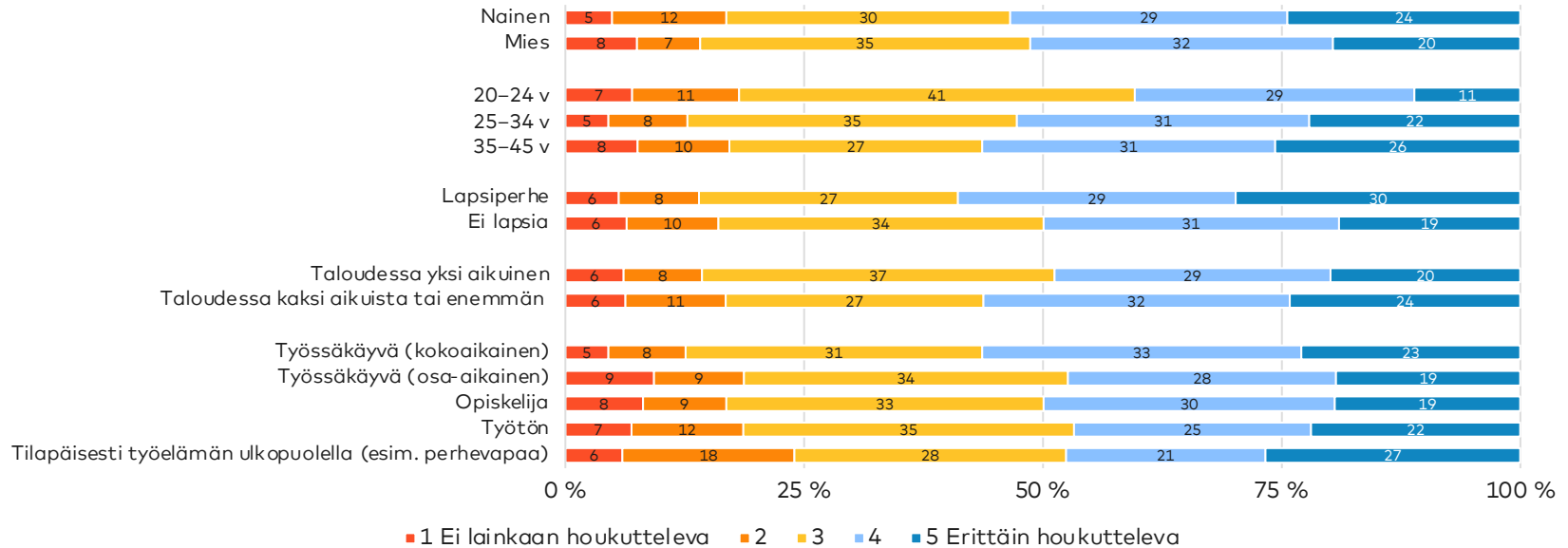
Kuinka houkuttelevana pidät Vuokralla omaksi -tyyppistä asuntoa? (n=1005)



VUOKRALLA OMAKSI -TYYPPISEN ASUNNON HOUKUTTELEVUUS

Taustamuuttujittain

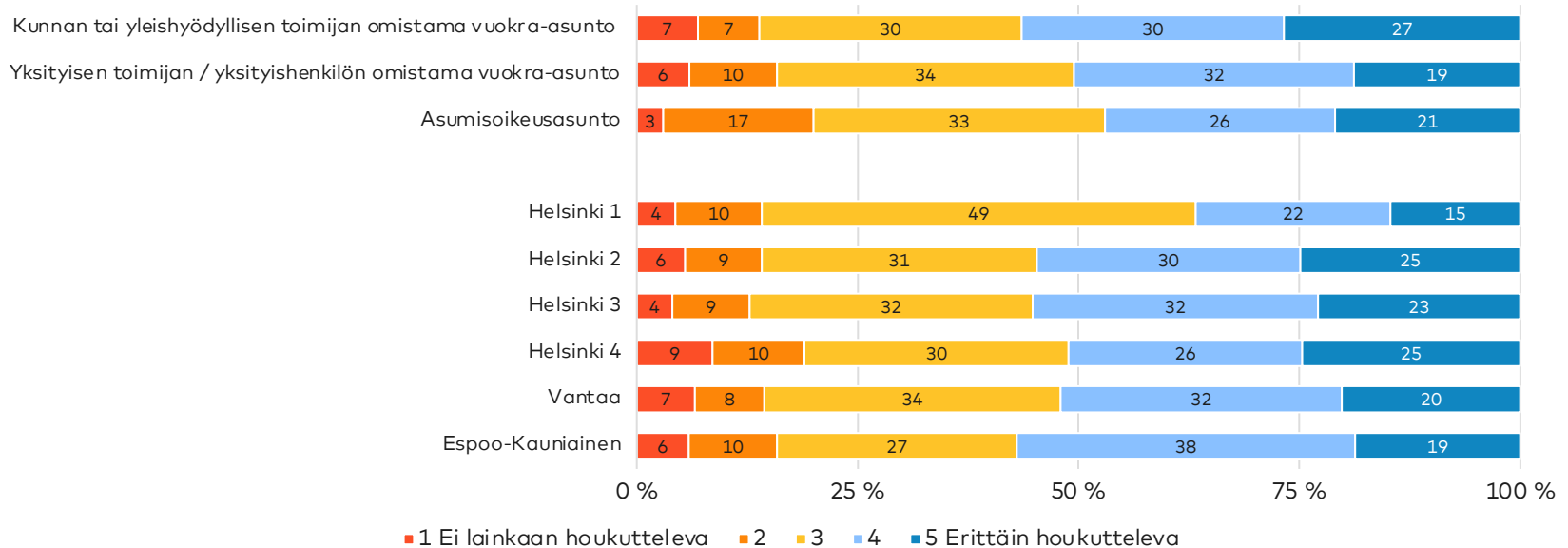
Kuinka houkuttelevana pidät Vuokralla omaksi -tyyppistä asuntoa? (n=1005)



VUOKRALLA OMAKSI -TYYPPISEN ASUNNON HOUKUTTELEVUUS

Taustamuuttujittain

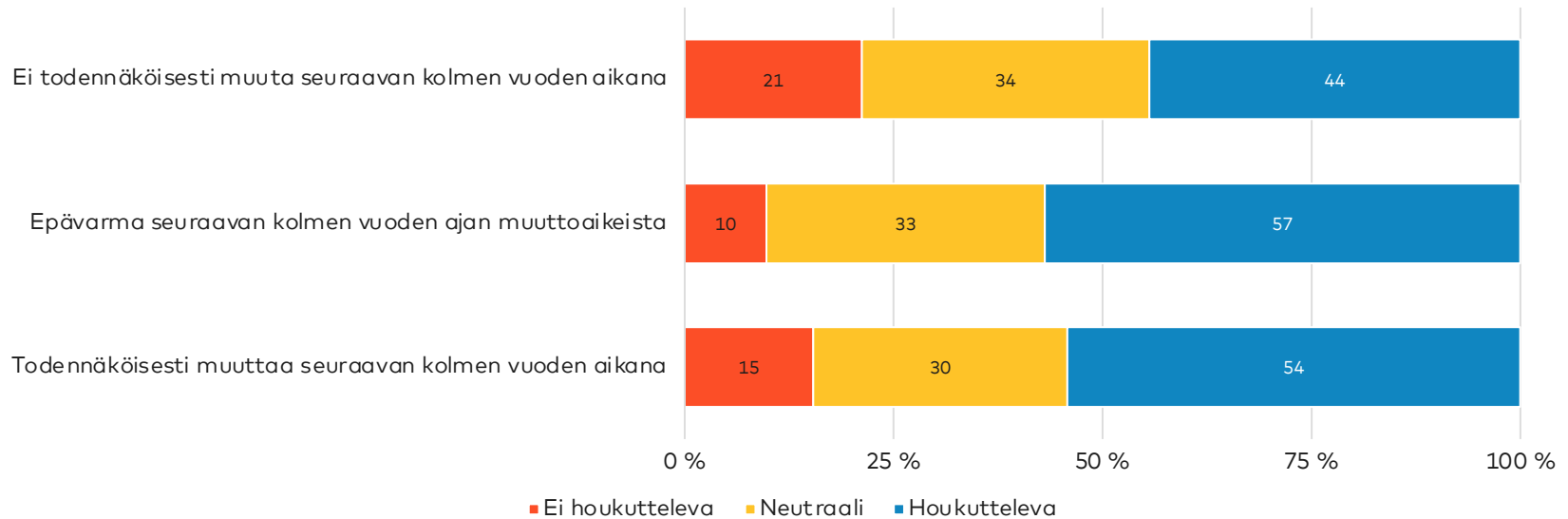
Kuinka houkuttelevana pidät Vuokralla omaksi -tyyppistä asuntoa? (n=1005)



VUOKRALLA OMAKSI -TYYPPISEN ASUNNON HOUKUTTELEVUUS

Muuttoaikeiden mukaan

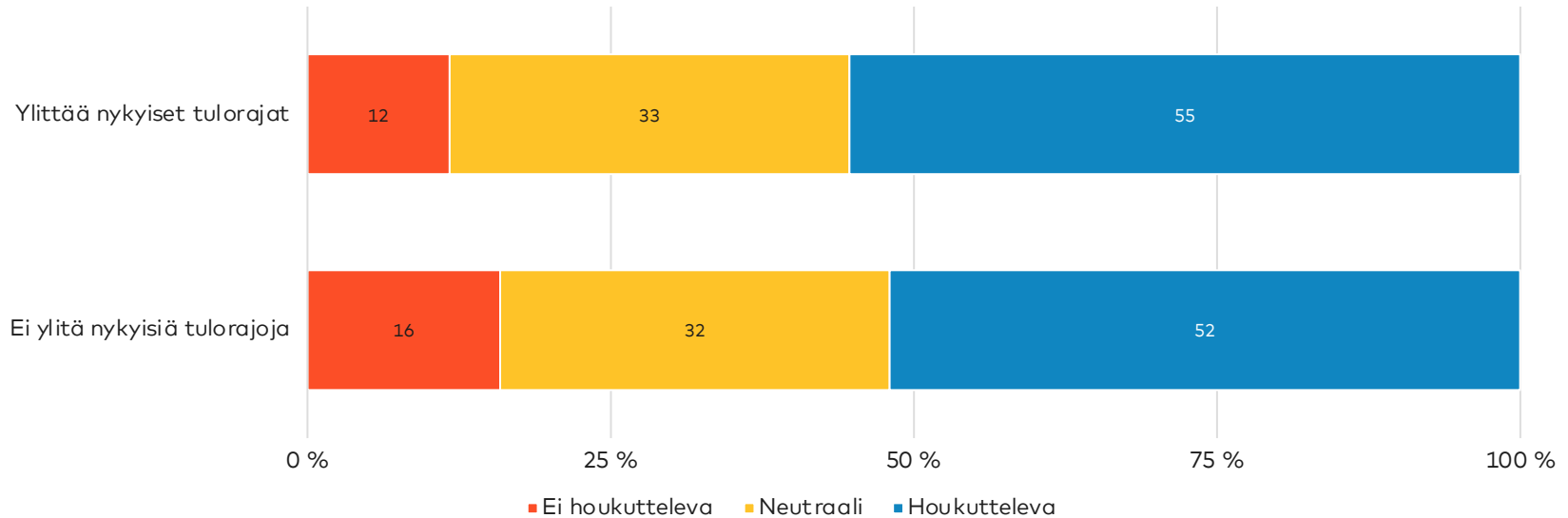
Kuinka houkuttelevana pidät Vuokralla omaksi -tyyppistä asuntoa? Muuttoaikeiden mukaan
(n=1005, p<0,01)



VUOKRALLA OMAKSI -TYYPPISEN ASUNNON HOUKUTTELEVUUS

Vastaajista 9,4 prosenttia ylitti nykyiset lyhyen korkotukirajan tulorajat.

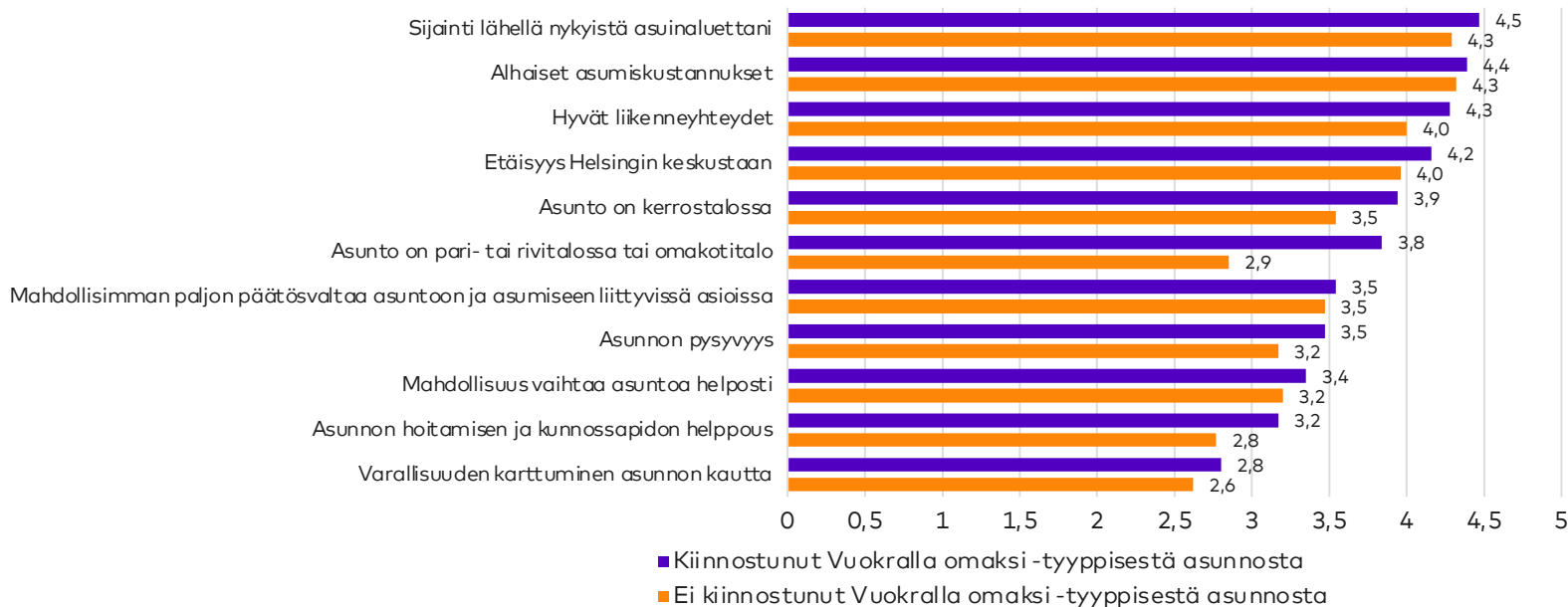
Kuinka houkuttelevana pidät Vuokralla omaksi -tyyppistä asuntoa? Tulorajojen ylittämisen mukaan (n=1005, ei tilastollisesti merkitsevää yhteyttä)



ASUNNON VALINTAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Kiinnostuksen mukaan

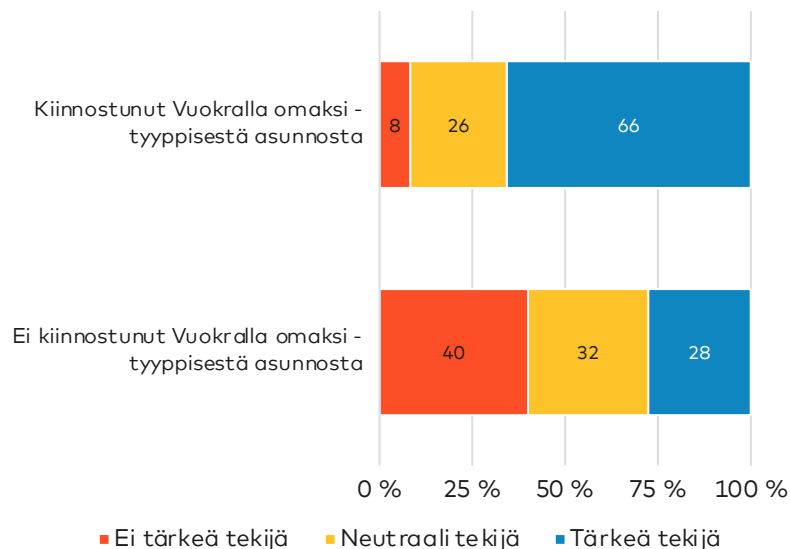
Kuinka tärkeinä pitäisit seuraavia tekijöitä asunnon valinnassa? (n=1005)



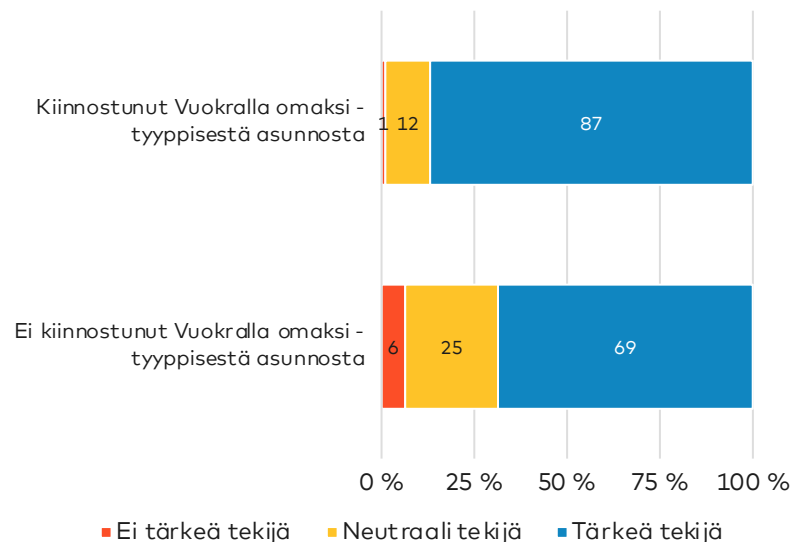
ASUNNON VALINTAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Kiinnostuksen mukaan

Varallisuuden karttuminen asunnon kautta
(n=1005, p<0,001)



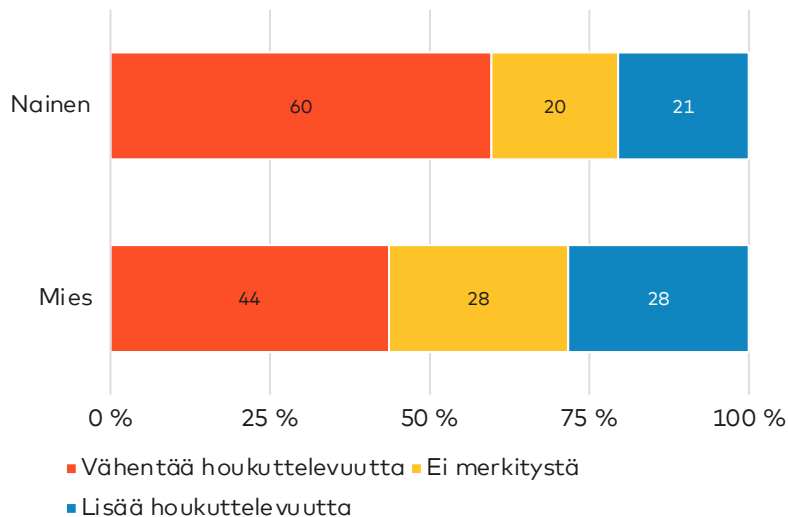
Asunnon pysyvyys (n=1005, p<0,001)



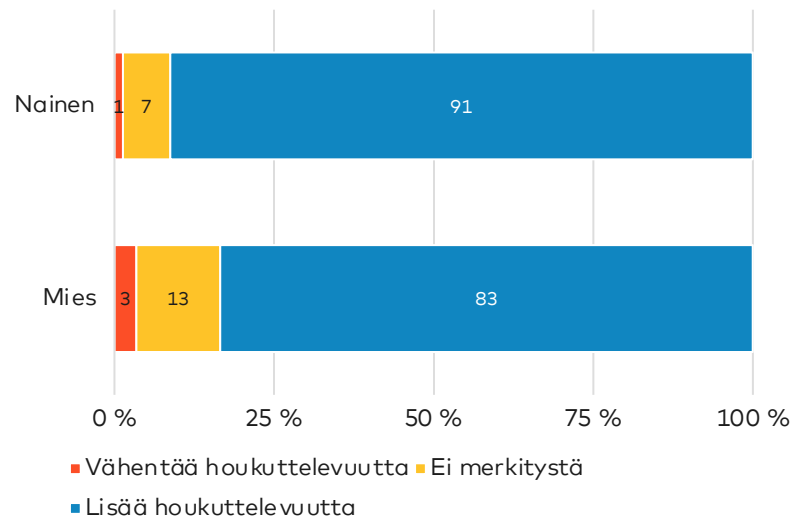
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Sukupuolen mukaan

Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi.
(n=943, p<0,001)



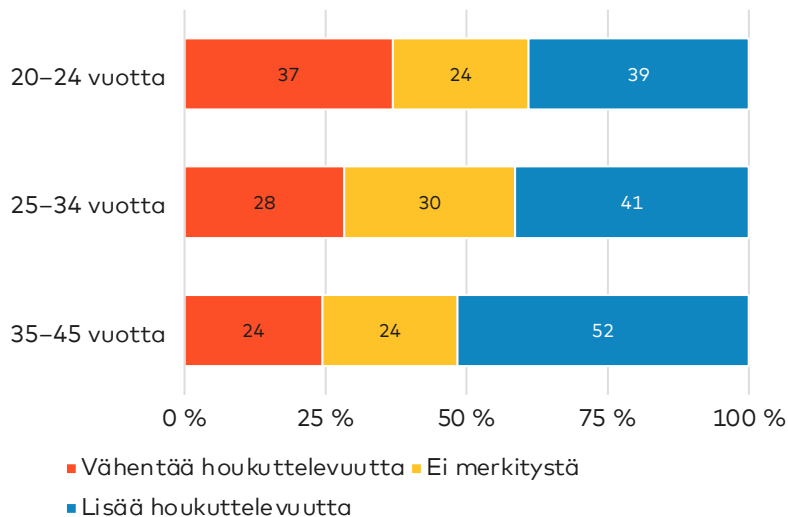
Vuokran maksaminen lisää myös varallisuutta.
(n=943, p<0,001)



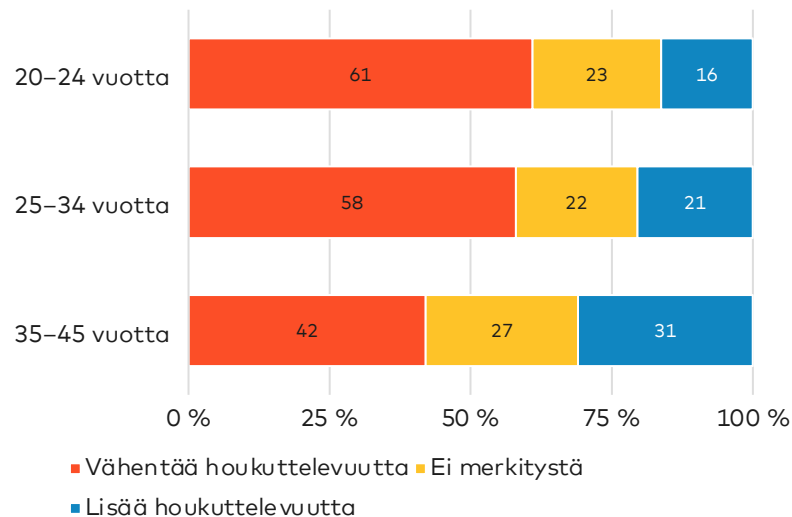
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Ikäryhmän mukaan

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä.
(n=943, p<0,01)



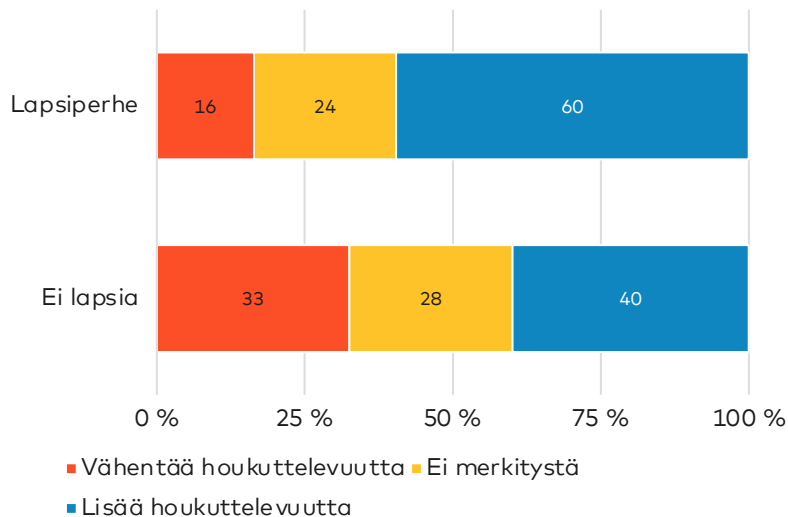
Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi.
(n=943, p<0,001)



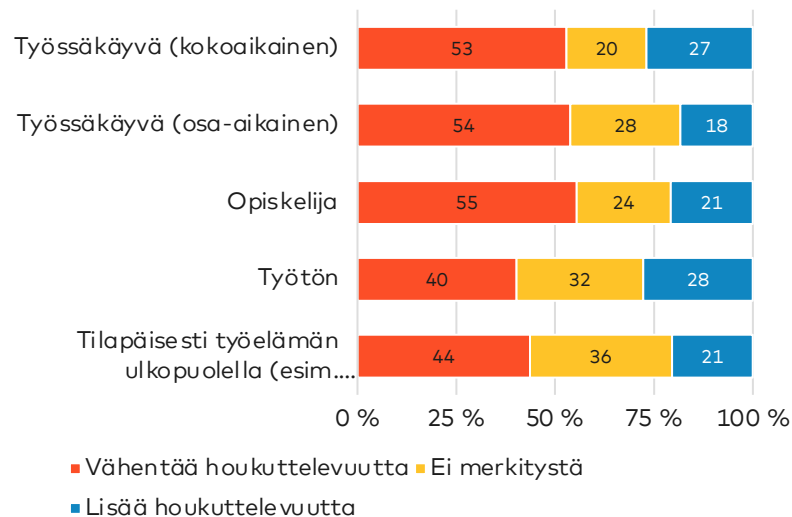
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Taustamuuttujittain

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä.
(n=943, p<0,001)



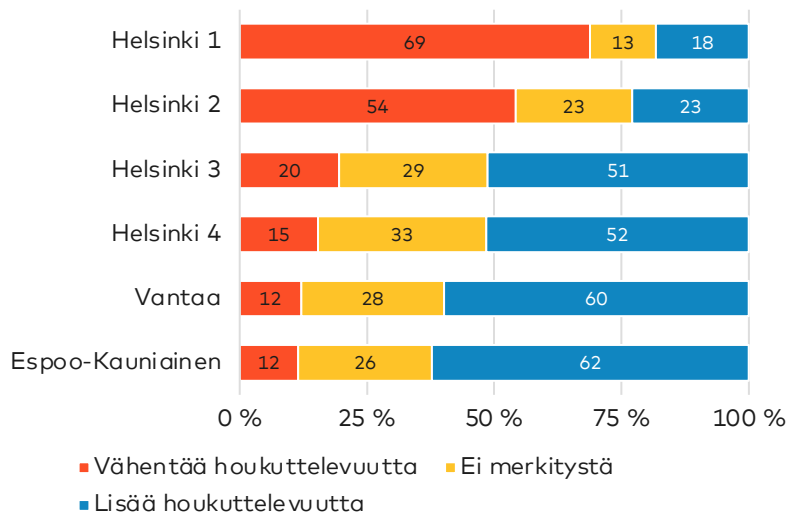
Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi. (n=943, p<0,05)



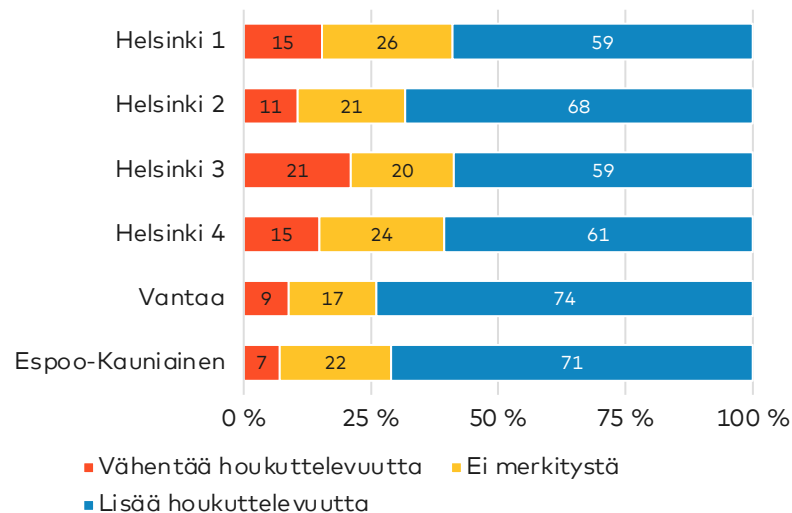
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNON HOUKUTTELEVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Kalleusalueen mukaan

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä.
(n=1005, p<0,001)



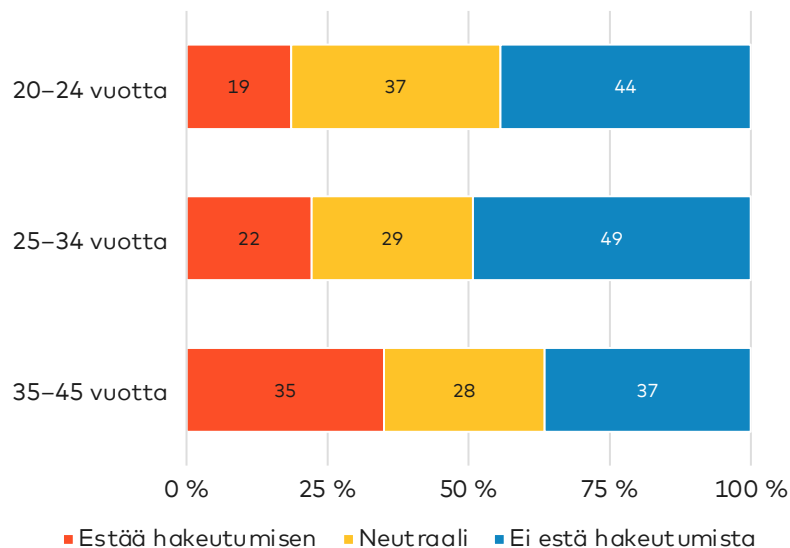
Asumiskustannukset kymmenen vuoden aikana todennäköisesti lähellä markkinavuokrien tasoa.
(n=1005, p<0,05)



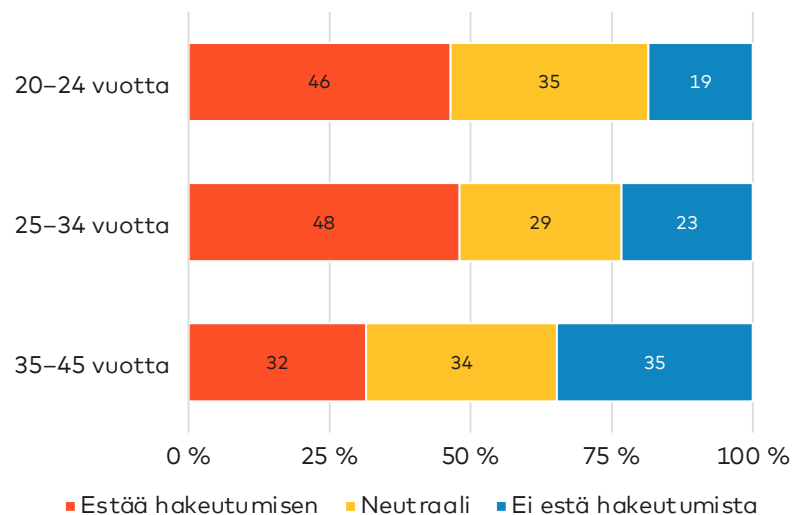
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNTOON HAKEUTUMISEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Taustamuuttujittain

Asunnon lunastaminen edellyttää pankkilainan saamista (n=1005, p<0,001)



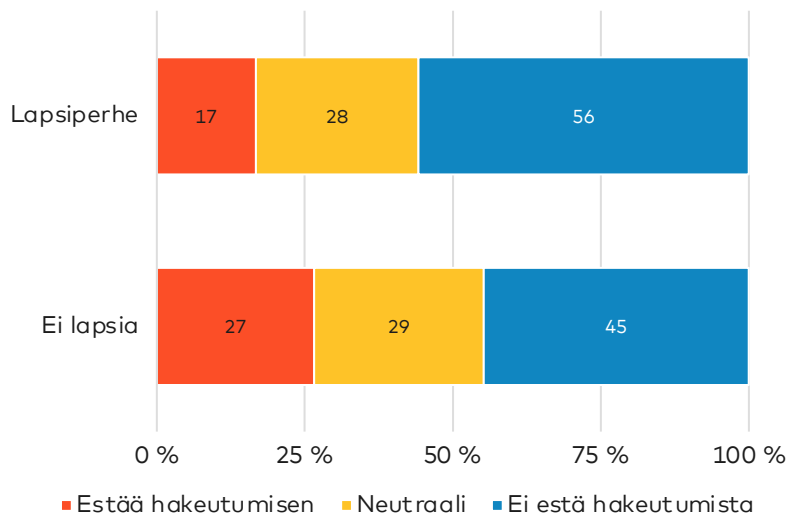
Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi (n=1005, p<0,001)



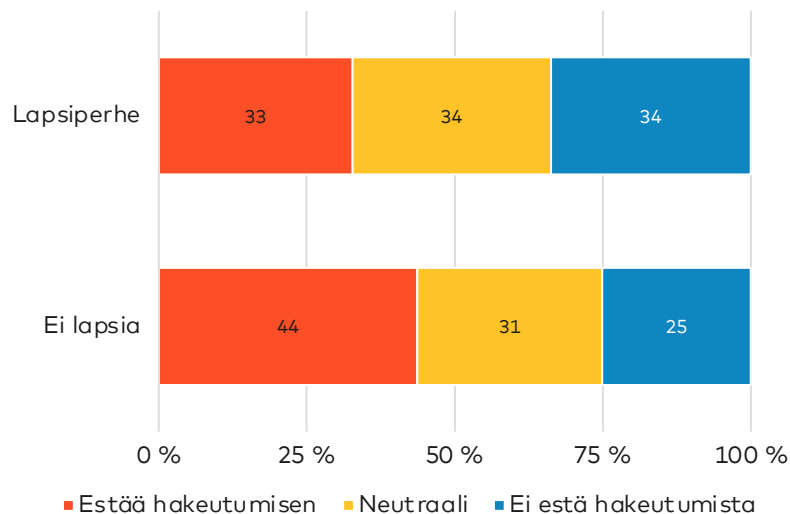
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNTOON HAKEUTUMISEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Taustamuuttujittain

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin
ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä
(n=1005, p<0,01)



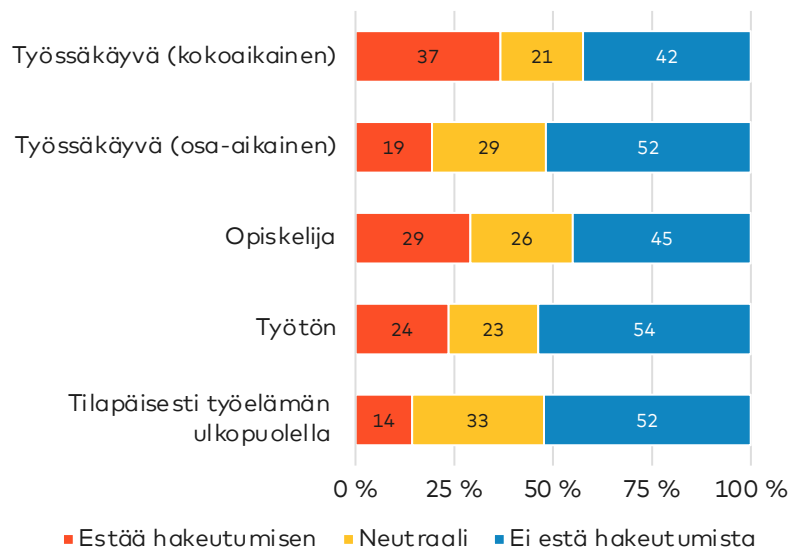
Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen
mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi
(n=1005, p<0,01)



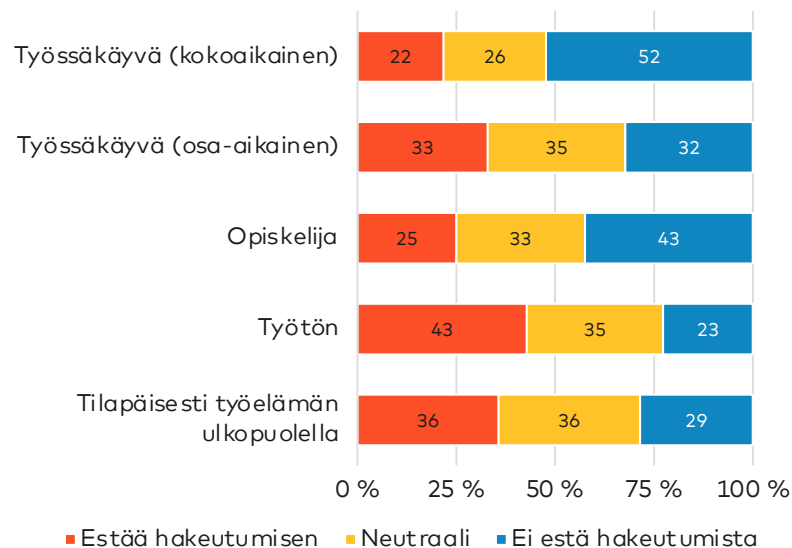
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNTOON HAKEUTUMISEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Taustamuuttujittain

Tuloraja. Tulot eivät saa muuttohetkellä ylittää korkotukisääntelyn tulorajaa (n=1005, p<0,01)



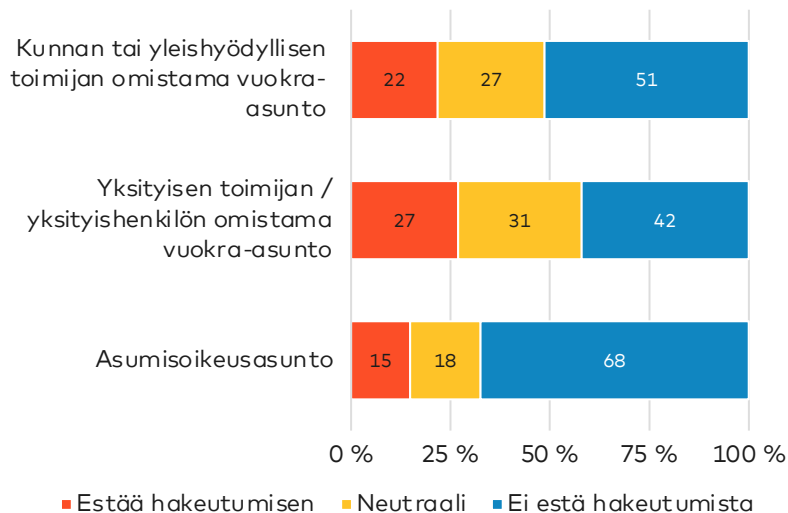
Asunnon lunastaminen edellyttää pankkilainan saamista (n=1005, p<0,001)



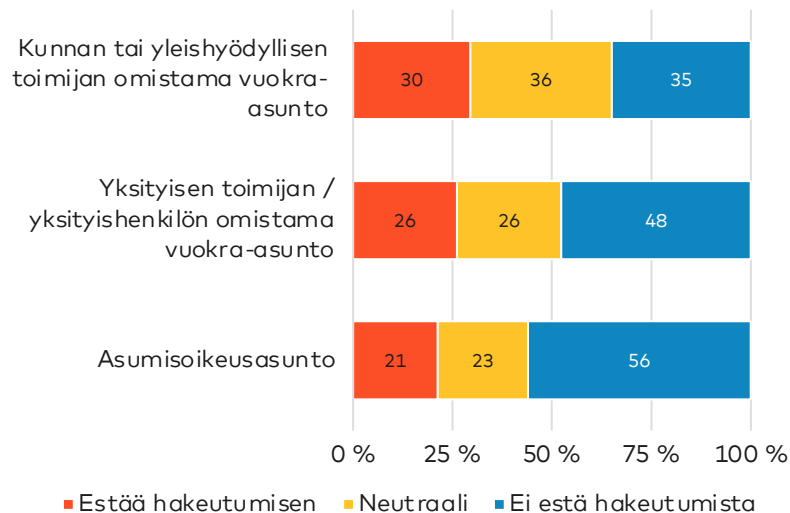
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNTOON HAKEUTUMISEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Taustamuuttujittain

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä (n=1005, p<0,001)



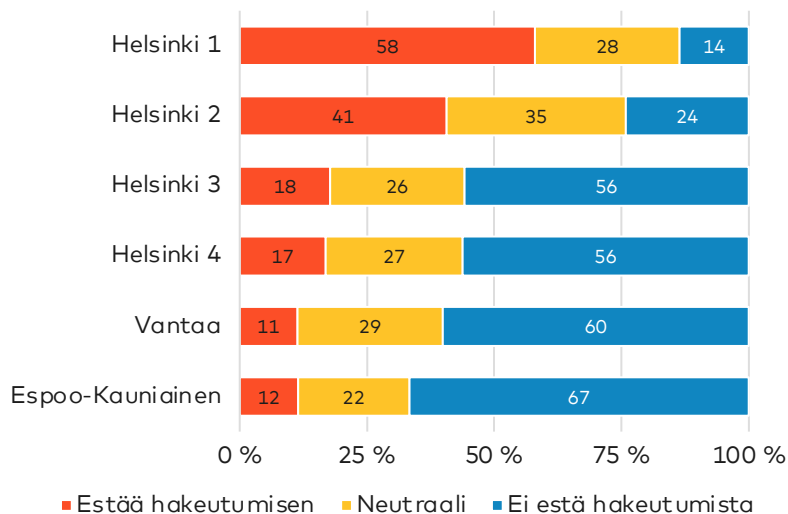
Asunnon lunastaminen edellyttää pankkilainan saamista (n=1005, p<0,001)



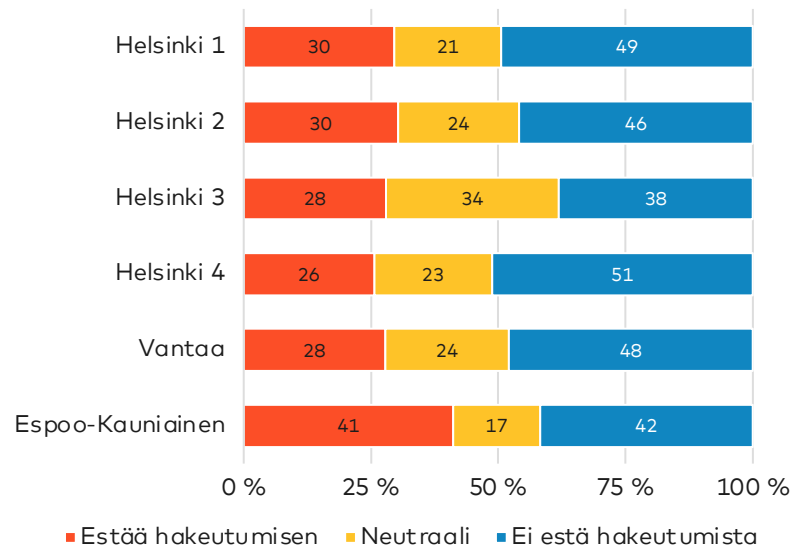
VUOKRALLA OMAKSI -ASUNTOON HAKEUTUMISEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Taustamuuttujittain

Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä (n=1005, p<0,001)



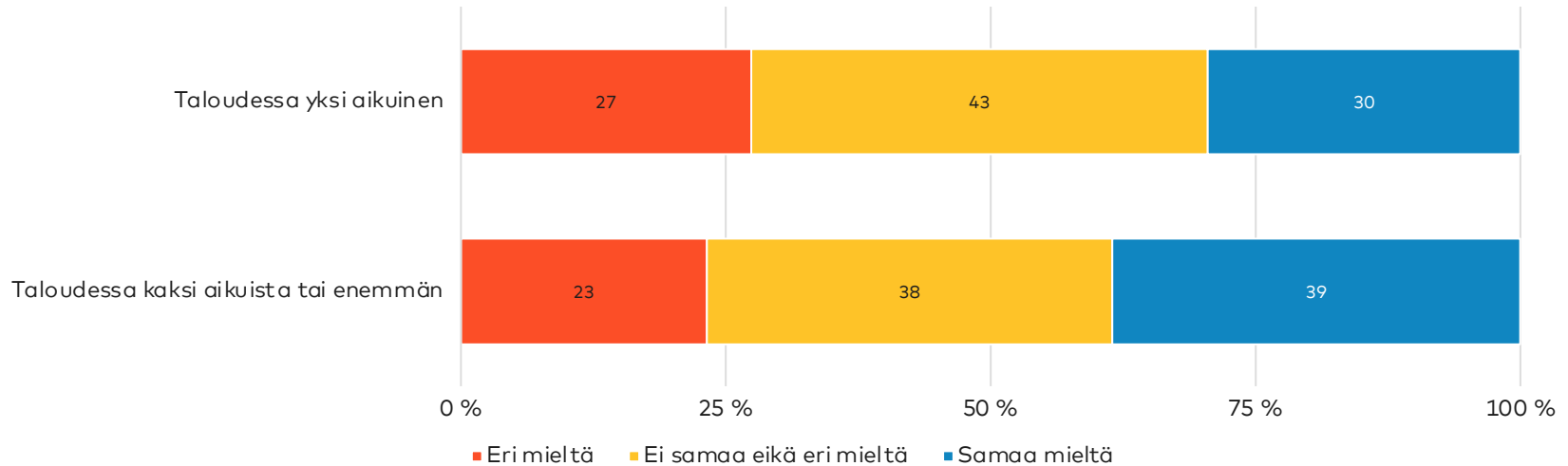
Tuloraja. Tulot eivät saa muuttohetkellä ylittää korkotukisääntelyn tulorajaa (n=1005, p<0,05)



ASUMISEN KUSTANNUKSET

Taustamuuttujittain tarkastellessa ainoa ero havaittavissa talouden aikuisten määrän mukaan.

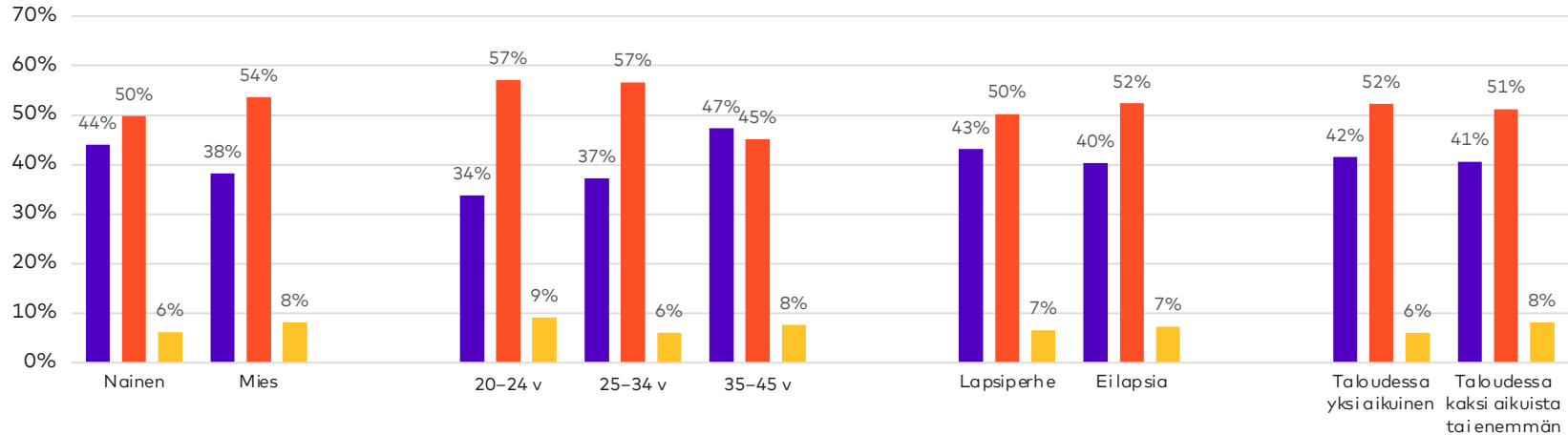
Olisin valmis maksamaan asumisestani markkinavuokraa enemmän, jos erotus kerryttäisi alkupääomaa asunnon omaksi hankintaan tai muuten helpottaisi omistusasuntoon pääsyä. (n=1005, p<0,01)



VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNOSTA **MAKSETTAVA VUOKRA**

Taustamuuttujittain

Mikä seuraavista väittämistä kuvaa parhaiten omaa näkemystäsi? (n=1005)

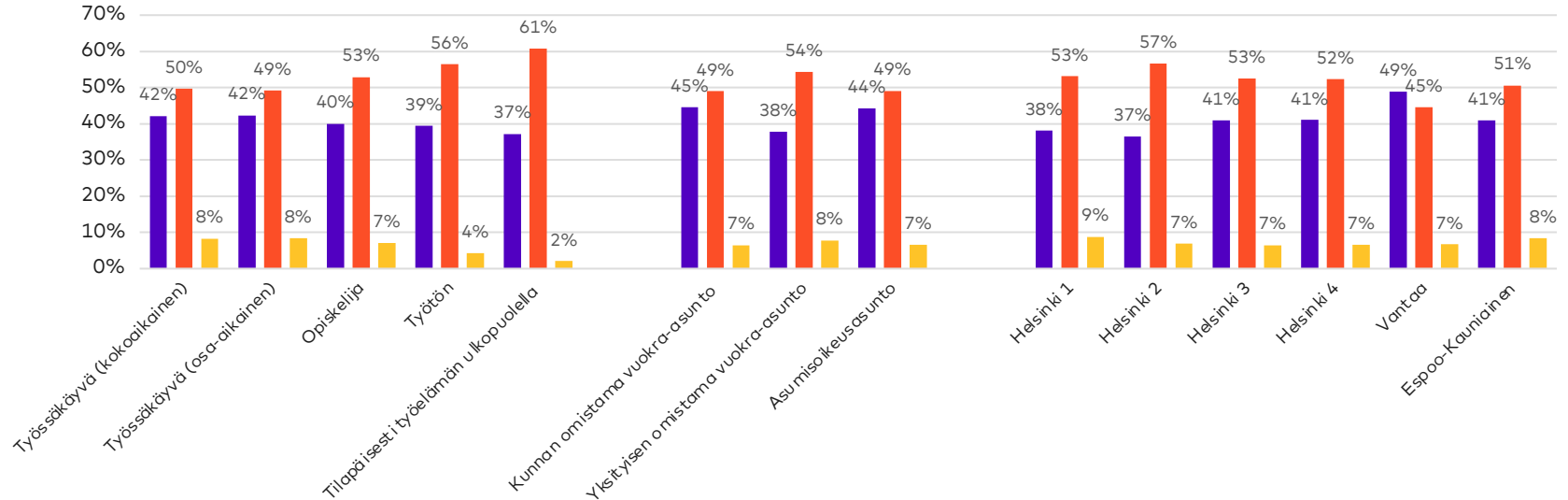


- Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta vain silloin, jos sen vuokra olisi markkinahintaista vuokra-asuntoa vähintään 10 % edullisempi
- Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta, jos vuokra vastaisi markkinahintaista vuokraa
- Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta, vaikka sen vuokra olisi markkinahintaista vuokra-asuntoa yli 10 % korkeampi

VUOKRALLA OMAKSI -ASUNNOSTA **MAKSETTAVA VUOKRA**

Taustamuuttujittain

Mikä seuraavista väittämistä kuvaa parhaiten omaa näkemystäsi? (n=1005)



- Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta vain silloin, jos sen vuokra olisi markkinahintaista vuokra-asuntoa vähintään 10 % edullisempi
- Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta, jos vuokra vastaisi markkinahintaista vuokraa
- Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta, vaikka sen vuokra olisi markkinahintaista vuokra-asuntoa yli 10 % korkeampi

KYSELYLOMAKE

KYSELYLOMAKE

1. Kuinka todennäköisesti aiot muuttaa seuraavan kolmen vuoden aikana? (1 en aio muuttaa – 5 muutan varmasti)
2. Miten houkuttelevana pidät eri hallintamuotoja kotitaloutenne seuraavaksi asunnoksi? (1= Ei lainkaan houkutteleva – 5 Erittäin houkutteleva.)
 - a. Omistusasunto
 - b. Kunnan tai yleishyödyllisen toimijan omistama vuokra-asunto (esim. Heka, VAV, Espoon Asunnot, A-Kruunu)
 - c. Yksityisen toimijan / yksityishenkilön omistama vuokra-asunto
 - d. Asumisoikeusasunto
3. Miten houkuttelevana pidät edellä kuvattua Vuokralla omaksi -tyyppistä asuntoa kotitaloutenne seuraavaksi asunnoksi? (1= Ei lainkaan houkutteleva – 5 Erittäin houkutteleva)
4. Kuinka tärkeinä pitäisit seuraavia tekijöitä asunnon valinnassa? (1 Ei lainkaan tärkeä – 5 erittäin tärkeä)
 - a. Sijainti lähellä nykyistä asuinalueettani
 - b. Alhaiset asumiskustannukset
 - c. Hyvät liikenneyhteydet
 - d. Etäisyys Helsingin keskustaan
 - e. Asunto on kerrostalossa
 - f. Asunto on pari- tai rivitalossa tai omakotitalo
 - g. Mahdollisimman paljon päätösvaltaa asuntoon ja asumiseen liittyvissä asioissa
 - h. Asunnon pysyvyys
 - i. Mahdollisuus vaihtaa asuntoa helposti
 - j. Asunnon hoitamisen ja kunnossapidon helppous
 - k. Varallisuuden karttuminen asunnon kautta

KYSELYLOMAKE

5. Miten arvioit seuraavien tekijöiden vaikutusta Vuokralla omaksi -asunnon houkuttelevuuteen? (- 3 Vähentää merkittävästi, -2, -1, 0 ei merkitystä, +1, 2, 3 Lisää merkittävästi)
- Uusi asunto
 - Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä.
 - Ennen lunastamista samat oikeudet ja velvoitteet kuin tavallisella vuokralaisella.
 - Asunnon lunastaminen on vapaaehtoista.
 - Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi.
 - Eteneminen kohti omistusasumista vain 5 prosentin alkupääomalla.
 - Vuokran maksaminen lisää myös varallisuutta.
 - Asumiskustannukset kymmenen vuoden aikana todennäköisesti lähellä markkinavuokrien tasoa.
6. Miten arvioit seuraavien tekijöiden vaikutusta mahdollisuuksiisi hakeutua Vuokralla omaksi -asuntoon? (1 = Estää hakeutumisen – 5 = Ei muodostaisi estettä)
- 5 prosentin omarahoitusosuus
 - Tuloraja. Tulot eivät saa muuttohetkellä ylittää korkotukisääntelyn tulorajaa (*tällä hetkellä esimerkiksi yhden henkilön ruokakunnan kuukausitulo 3 540 e tai kahden aikuisen ja kahden lapsen ruokakunnan 7 270 e*)
 - Asunnot sijaitsevat muualla kuin Helsingin ydinkeskustassa tai sen läheisyydessä.
 - Asunnon lunastaminen edellyttää pankkilainan saamista
 - Asunnossa tulee asua kymmenen vuotta ennen mahdollisuutta lunastaa asunto omaksi.

KYSELYLOMAKE

7. Mitkä tekijät Vuokralla omaksi –mallissa erityisesti lisäsivät kiinnostustasi konseptia kohtaan?
8. Mitkä tekijät Vuokralla omaksi –mallissa erityisesti vähensivät kiinnostustasi konseptia kohtaan?
9. Millaisessa asunnossa asut tällä hetkellä?
 - a. Kunnan tai yleishyödyllisen toimijan omistama vuokra-asunto (esim. Heka, VAV, Espoon Asunnot, A-Kruunu)
 - b. Yksityisen toimijan / yksityishenkilön omistama vuokra-asunto
 - c. Asumisoikeusasunto
 - d. Omistusasunto
 - e. Jokin muu, mikä?
10. Mikä seuraavista kuvaa parhaiten elämäntilannettasi?
 - a. Työssäkäyvä (kokoaikainen)
 - b. Työssäkäyvä (osa-aikainen)
 - c. Opiskelija
 - d. Työtön
 - e. Tilapäisesti työelämän ulkopuolella (esim. perhevapaa)
 - f. Jokin muu, mikä
11. Arvioi kotitaloutesi asumisen yhteen laskettuja kustannuksia tällä hetkellä kuukaudessa. Huomioi vuokra, vastike sekä mahdolliset asumiseen liittyvät lainojen lyhennykset. (Alle 500 euroa – yli 2000 euroa)

KYSELYLOMAKE

12. Kuinka eri tai samaa mieltä olet seuraavan väittämän kanssa: Olisin valmis maksamaan asumisestani markkinavuokraa enemmän, jos erotus kerryttäisi alkupääomaa asunnon omaksi hankintaan tai muuten helpottaisi omistusasuntoon pääsyä. (1 = Täysin eri mieltä – 5 = Täysin samaa mieltä)
13. Mikä seuraavista kuvaa parhaiten näkemystäsi:
- Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta vain silloin, jos sen vuokra olisi markkinahintaista vuokra-asuntoa vähintään 10 % edullisempi.
 - Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta, jos vuokra vastaisi markkinahintaista vuokraa
 - Olisin kiinnostunut Vuokralla omaksi -asunnosta, vaikka sen vuokra olisi markkinahintaista vuokra-asuntoa yli 10 % korkeampi
14. Kuinka paljon olisit valmis maksamaan omaksi lunastettavasta vuokra-asunnosta kuukaudessa.
- 500 euroa vähemmän kuin nykyisin tai vähemmän
 - 400 euroa vähemmän kuin nykyisin
 - 300 euroa vähemmän kuin nykyisin
 - 200 euroa vähemmän kuin nykyisin
 - 100 euroa vähemmän kuin nykyisin
 - Saman verran kuin nykyisin
 - 100 euroa enemmän kuin nykyisin
 - 200 euroa enemmän kuin nykyisin
 - 300 euroa enemmän kuin nykyisin
 - 400 euroa enemmän kuin nykyisin
 - 500 euroa enemmän kuin nykyisin tai enemmän
 - En haluaisi missään tilanteessa asua omaksi lunastettavassa vuokra-asunnossa

owalgroup