



samk



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

RONI RUNOLA

Asuntosijoittamisen vertailu muut- tovoitto- ja muuttotappioalueilla

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2022

Tekijä Runola, Roni	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä toukokuu 2022
	Sivumäärä 68	Julkaisun kieli suomi
Julkaisun nimi Asuntosijoittamisen vertailu muuttovoitto- ja muuttotappioalueilla		
Tutkinto-ohjelma Liiketalous		
<p>Tässä opinnäytetyössä tutkittiin asuntosijoittamiseen liittyviä eroja muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välillä. Työn teoriaosiossa käytiin läpi yleisesti asuntosijoittamista, muuttovoitto- ja muuttotappioalueita sekä asuntosijoittamiseen kohdistuvia riskejä. Teoriassa käytiin myös läpi kahden esimerkkikaupungin avulla vuokrakysyntää, vuokralaisriskejä sekä asuntosijoittamisesta saatavia tuottoja. Empiriassa tutkittiin edellä mainittuja asioita kolmen muuttovoittopaikkakunnan ja kolmen muuttotappiopaiikkakunnan myötä. Empiriassa toteutettiin myös haastattelu, jossa haastateltiin kolmea asuntosijoittajaa sekä kahta kiinteistönvälittäjää.</p>		
<p>Tämän työn tavoitteena oli selvittää mitä asuntosijoittaminen on ja mitä kaikkia asioita siihen liittyy. Erityisenä tavoitteena oli selvittää muuttovoitto- ja muuttotappiopaiikkakuntien välisiä eroja asuntosijoittamiseen liittyen. Toteutettujen haastatteluiden tavoitteena oli tuoda työhön asuntosijoittajien sekä kiinteistönvälittäjien omia kokemuksia ja näkemyksiä asuntosijoittamisesta muuttovoitto- ja muuttotappiopaiikkakunnille.</p>		
<p>Tutkimusmenetelminä käytettiin sekä kvalitatiivista eli laadullista että kvantitatiivista eli määrällistä menetelmää. Tutkimusongelman ratkaisemiseksi pyrittiin ymmärtämään tutkittavaan aiheeseen liittyviä asioita sekä selvittämään asuntosijoittajien ja kiinteistönvälittäjien omia kokemuksia ja näkemyksiä tutkittavasta aiheesta. Nämä edellä mainitut asiat puolsivat kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Lisäksi tutkimuksessa pyrittiin selvittämään määrällistä sekä tilastollista tietoa tutkimusongelmaan liittyen, mikä taas kuuluu kvantitatiiviseen tutkimusmenetelmään.</p>		
<p>Tutkimuksen tuloksissa todettiin, että vuokrakysyntä on lähtökohtaisesti parempi muuttovoittopaikkakunnilla ja vuokralaisriskit ovat todennäköisempiä muuttotappiopaiikkakunnilla. Kuitenkin todettiin myös, että muuttotappiopaiikkakunnilla on enemmän hallinnallisia ongelmia ja muuttovoittopaikkakunnilla taas maksuongelmia. Vuokratuoton todettiin olevan parempi muuttotappiopaiikkakunnilla. Asunnon arvonnousu nähtiin taas todennäköisemmäksi muuttovoittopaikkakunnilla kuin muuttotappiopaiikkakunnilla.</p>		
Avainsanat Asuntosijoittaminen, vuokrakysyntä, vuokralaisriskit, vuokratuotto, arvonnousu		

Author Runola, Roni	Type of Publication Bachelor's thesis	Date May 2022
	Number of pages 68	Language of publication: Finnish
Title of publication Comparison of housing investment in relocation and relocation loss areas		
Degree programme Business Administration		
<p>The purpose of this thesis was to research differences between relocation and relocation loss areas in housing investment. Theoretical part of this thesis consists housing investment in general, areas of relocation and relocation losses and the risks in housing investment. Theoretical part consists also rental demand, tenant risks and incomes from housing investment by two example cities. In empiricism part of this thesis the above issues were research by six example cities. Empiricism part also consists interviews of three housing investors and two estate agents.</p> <p>The aim of this thesis was to find out what housing investment is and what things are involved. The specific aim was to find out the differences in housing investment between relocation and relocation loss areas. The aim of the interviews was to find out housing investors and estate agents own experiences and views of housing investment in relocation ja relocation loss areas.</p> <p>Both qualitative and quantitative methods were used in this thesis as research methods. In order to solve the research problem, the aim was to understand the issues related to the research topic and to find out experiences and views of housing investors and estate agents. These things mentioned above approved qualitative research method. In research were also purpose to find out quantitative and statistical information related to the research problem and that is part of quantitative research method.</p> <p>The results of this research found that rental demand is generally better in relocation areas and tenant risks are more likely in relocation loss areas. It was also found that in relocation loss areas have more administrative problems and in relocation areas have more payment problems. Rental income was found to be better in relocation loss areas. Appreciation of the houses was seen as more likely in relocation areas.</p>		
Keywords Housing investment, rental demand, tenant risks, rental income, appreciation		

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	7
2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA TEOREETTINEN VIITEKEHYS	8
2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet.....	8
2.2 Aiheen rajaus.....	9
2.3 Teoreettinen viitekehys	10
3 MITÄ ASUNTOSIJOITTAMINEN ON?	11
3.1 Yleistä asuntosijoittamisesta	11
3.2 Muuttovoitto- ja muuttotappioalueet.....	15
3.3 Asuntosijoittamisen riskit.....	17
4 ASUNNON VUOKRAAMINEN	23
4.1 Vuokrakysyntä	23
4.2 Vuokralaisriskit	27
5 ASUNTOSIJOITTAMISEN TUOTOT	29
5.1 Vuokratuotto	29
5.2 Arvonnousu ja -lasku	33
6 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	36
6.1 Tutkimusmenetelmät.....	36
6.2 Aineistonkeruumenetelmät	37
6.3 Tutkimuksen luotettavuus	39
7 TUTKIMUSTULOKSET	40
7.1 Esimerkeiksi valitut kaupungit.....	40
7.2 Vuokrakysyntä	43
7.2.1 Tampere	43
7.2.2 Turku.....	44
7.2.3 Vantaa	46
7.2.4 Kotka.....	47
7.2.5 Kouvola.....	48
7.2.6 Mikkeli.....	49
7.3 Vuokratuotto	50
7.4 Arvonnousu ja -lasku	54
7.5 Haastattelujen tulokset	58
8 YHTEENVETO	65
LÄHTEET	
LIITTEET	

KUVIOT JA TAULUKOT

Kuviot:

Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys.

Kuvio 2. Sijoitusasuntojen lukumäärä suosituimmissa kaupungeissa 2006-2017 (Tilastokeskus, 2019).

Kuvio 3. Vuokra-asunnossa asuvat asutokunnat vanhimman henkilön iän mukaan vuosina 2010 ja 2020, prosentteina osuus saman ikäryhmän asutokunnista (Tilastokeskus, 2021a).

Kuvio 4. Kahden esimerkkikaupungin välinen nettomuutto vuosina 2016-2020. (Tilastokeskus, n.d.-b.)

Kuvio 5. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. (Suomen Pankki, n.d.)

Kuvio 6. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Jyväskylässä vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuvio 7. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot Raumalla vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuvio 8. Vuokratuoton laskentakaava. (Orava & Turunen, 2016, luku 2.)

Kuvio 9. Esimerkeiksi valittujen kaupunkien välinen nettomuutto vuosina 2016-2020 (Tilastokeskus, n.d.-b).

Kuvio 10. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Tampereella vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuvio 11. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Turussa vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuvio 12. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Vantaalla vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuvio 13. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Kotkassa vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuvio 14. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot Kouvolassa vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuvio 15. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot Mikkelissä vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Taulukot:

Taulukko 1. Kahden esimerkkikaupungin avainluvut vuodelta 2020. (Tilastokeskus, n.d.-c.)

Taulukko 2. Kahden esimerkkikaupungin vuokratuotot.

Taulukko 3. Kahden esimerkkikaupungin toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärät ja keskineliöhinnat vuosina 2017 ja 2021. (Kiinteistömaailma, n.d.)

Taulukko 4. Esimerkeiksi valitut muuttovoitto ja muuttotappio kaupungit.

Taulukko 5. Esimerkeiksi valittujen kaupunkien avainluvut vuodelta 2020. (Tilastokeskus, n.d.-c.)

Taulukko 6. Esimerkeiksi valittujen kaupunkien vuokratuotot.

Taulukko 7. Esimerkeiksi valituissa kaupungeissa toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärät ja keskineliöhinnat vuosina 2017 ja 2021. (Kiinteistömaailma, n.d.)

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on asuntosijoittamisen vertailu muuttovoitto- ja muuttotappioalueilla. Valitsin tämän aiheen, koska asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan monien muiden sijoitusmahdollisuuksien rinnalla. Asuntosijoittamisen suosion kasvun uskon johtuvan pitkälti tällä hetkellä olevan matalan korkotason takia, mikä kieliikin aiheen ajankohtaisuudesta. Aiheen rajaukseksi valitsin asuntosijoittamisen vertailun muuttovoitto- ja muuttotappioalueilla, koska edellä mainittujen alueiden erot mahdollisuuksineen ja riskeineen kiinnostavat minua, niin kuin asuntosijoittaminen muutoinkin.

Tässä tutkimuksessa kuvataan ja selvitetään asuntosijoittamista sijoitusmuotona. Muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden mahdollisuuksia sekä riskejä verrataan toisiinsa. Tietoa kerätään pääosin alan kirjallisuudesta sekä aiheeseen liittyvistä artikkeleista, ja tätä vielä täydennetään haastattelemalla asuntosijoittajia sekä kiinteistönvälittäjiä.

Tämän työn on tarkoitus tuottaa hyötyä työn lukijalle. Luettuaan tämän työn lukija saa yleiskäsityksen asuntosijoittamisesta sekä tietoa muuttovoitto- ja muuttotappioalueille sijoittamiseen liittyvistä riskeistä ja mahdollisuuksista.

Työn alussa käydään ensin läpi tutkimuksen tarkoitusta sekä tavoitteita. Tämän jälkeen on esitetty kaaviona teoreettinen viitekehys, jonka tarkoituksena on auttaa hahmottamaan työn teoriaosiota kokonaisuutena. Työ etenee teoriaosioon, jossa käydään läpi muun muassa sitä, mitä asuntosijoittaminen on, asunnon vuokraamista sekä asuntosijoittamisesta saatavia tuottoja. Teoriaosuuden jälkeen käydään läpi tutkimuksen toteutus, jossa esitellään käytetyt tutkimusmenetelmät ja aineistonkeruumenetelmät sekä käydään läpi työn luotettavuutta eli valideettia ja reliabiliteettia. Tämän jälkeen käydään läpi tutkimuksesta saadut tulokset sekä haastatteluista saadut tulokset ja johto-

päätökset. Raportin lopussa on vielä yhteenveto -luku. Siinä käydään läpi omia pohdintojani, tutkimuksen tuloksia, työn eettisyyttä sekä aihe-ehdotuksia mahdollisille jatkotutkimuksille.

Asuntosijoittaminen aiheena on tärkeä erityisesti tällä hetkellä, sillä se on yleistynyt sijoitusmuoto ja on tärkeää, että siihen lähtevä sijoittaja tiedustaa ja tunnistaa asuntosijoittamiseen liittyvät riskit aluekohtaisesti. On myös sijoittajan eduksi, että tiedostaa eri alueihin sijoittamiseen liittyvät mahdollisuudet.

2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA TEOREETTINEN VIITEKEHYS

2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tutkimuksen tarkoituksena on tuottaa työn lukijalle tietoa asuntosijoittamisesta yleisesti sijoitusmuotona sekä tietoa riskeistä ja mahdollisuuksista muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden osalta. Asuntosijoittajien ja kiinteistövälittäjien haastatteluiden myötä on tarkoitus tuoda työhön ammattilaisten kokemuksia ja näkemyksiä täydentämään työtä kokonaisuutena.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää mitä asuntosijoittaminen on ja mitä asioita siihen liittyy. Tavoitteeseen sisältyy erityisesti muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välisten erojen selvittäminen. Eroja tutkitaan asunnon vuokraamisen sekä asuntosijoittamisesta saatavien tuottojen osilta. Tavoitteena on myös asuntosijoittajia ja kiinteistövälittäjiä haastatteleamalla auttaa lukijaa hahmottamaan työn teoriaosiota käytännönkokemusten avulla.

Tutkimuksen pääongelma:

- Mitä riskejä ja mahdollisuuksia liittyy muuttovoitto- ja muuttotappioalueille asuntosijoittamiseen?

Tutkimuksen osaongelmat :

- Vaihteleeko vuokratyöntekijä muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välillä?
- Onko vuokralaisriskit suurempia tai pienempiä muuttovoitto- tai muuttotappioalueilla?
- Onko vuokratuotto parempi muuttovoitto- vai muuttotappioalueella?
- Onko arvonnousu tai -lasku todennäköisempää muuttovoitto- tai muuttotappioalueella?

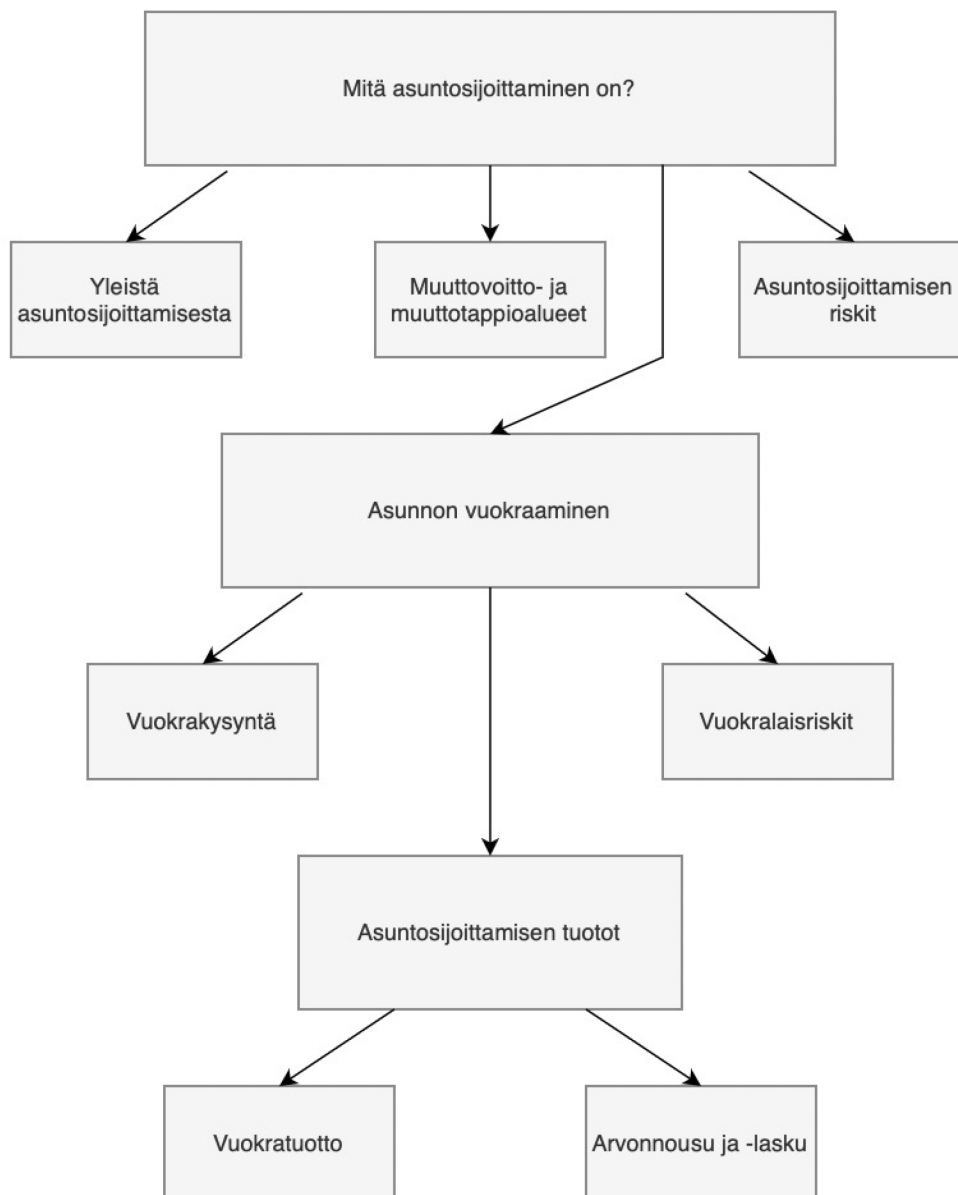
2.2 Aiheen rajaaminen

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää mitä riskejä ja mahdollisuuksia liittyy muuttovoitto- ja muuttotappioalueille asuntosijoittamiseen. Tutkimuksen myötä on tarkoitus löytää ja selvittää edellä mainittuun tutkimuksen pääongelmaan vastauksia tutkimuksen osaongelmien kautta.

Tässä opinnäytetyössä käsitellään vuokratyöntekijää, vuokralaisriskejä, vuokratuottoa sekä arvonnousua ja -laskua muuttovoitto- ja muuttotappioalueilla. Asuntosijoittamiseen liittyy kuitenkin paljon muitakin asioita, jotka sijoittajan on tärkeää huomioida, mutta joita ei käsitellä tässä työssä. Asuntosijoittamiseen kohdistuvaa verotusta ei käsitellä tässä työssä, sillä se ei varsinaisesti liity tutkimusongelmiin ja täten jää tämän työn ulkopuolelle. Tosin vuokratuotto -laskelmissa huomioidaan varainsiirtovero, mutta sitä ei käsitellä sen enempää. Myöskään vuokrasopimuksen laatimista, irtisanomista tai purkamista ei käsitellä tässä työssä. Samoin sijoittajan rooli asunto-osakeyhtiössä jää tarkastelun ulkopuolelle.

2.3 Teorettinen viitekehys

Kuvio 1 esittää tämän opinnäytetyön teoreettisen viitekehysten. Oheisessa kuviossa on kuvattu tämän opinnäytetyön teoreettinen osuus sekä tuotu esille keskeiset käsitteet ja niiden välinen yhteys.



Kuvio 1. Teorettinen viitekehys.

Asuntosijoittaminen käsitteenä on kuviossa 1 ensimmäisenä, koska kokonaisuuden kannalta on välttämätöntä ymmärtää asuntosijoittamisesta sijoitusmuotona. Tässä osiossa käsitellään yleistä tietoa asuntosijoittamisesta, muuttovoitto- ja muuttotappioalueita sekä asuntosijoittamisen riskejä.

Mitä asuntosijoittaminen on? -kohdasta menee nuoli asunnon vuokraamiseen, mikä onkin olennainen osa asuntosijoittamista. Tässä luvussa käsitellään ja vertaillaan vuokrakysyntää ja vuokralaisriskejä muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välillä. Vuokrakysyntä voi vaihdella paljonkin alueesta riippuen, jonka vuoksi sijoittajan on hyvä olla tietoinen alueen merkityksestä vuokrakysynnässä. Myös vuokralaisriskit ovat merkittäviä huomioitavia tekijöitä asuntosijoittamisessa ja niiden minimoimiseksi on sijoittajan tärkeää perehtyä niihin.

Asuntosijoittamiseen, niin kuin muihinkin sijoitusmuotoihin liittyy sijoittajan tuotto-odotukset. Jonka vuoksi asunnon vuokraamisesta meneekin nuoli asuntosijoittamisen tuottoihin. Kyseisessä luvussa vertaillaan vuokratuottoja sekä arvonnousua ja -laskua muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välillä.

3 MITÄ ASUNTOSIJOITTAMINEN ON?

3.1 Yleistä asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittajaksi voi päätyä tarkoituksenmukaisesti etsimällä sijoituskohteita tai sitten esimerkiksi uuden asunnon hankinnan yhteydessä laittamalla vuokralle edellisen asunnon. Myös esimerkiksi perintönä saadun asunto-osakkeen kautta saattaa päätyä asuntosijoittajaksi. Asuntosijoittamisella tarkoitetaan pääoman sijoittamista asunto-osakkeeseen, josta on tarkoituksena saada tuottoa sijoitetulle pääomalle. Tuottoa asuntosijoittaja saa kuukausittain vuokralaisen maksaman vuokran ja siitä kuukausittain taloyhtiölle maksettavan yhtiövastikkeen erotuksena. Tuotto ei kuitenkaan aina ole varmaa ja sen voikin painaa miinukselle esimerkiksi suuret remontit kuten putkistosaneeraus. Monet asuntosijoittajat sijoittavat velkarahalla eli lainaavat pankista rahaa ja

laittavat esimerkiksi ostettavan sijoitusasunnon vakuudeksi lainaa vastaan, sillä asuntosijoittamisen aloittaminen vaatii useiden kymmenien tuhansien eurojen pääomaa. Saaduilla vuokratuotoilla asuntosijoittajat lyhentävät lainaa ja sen myötä asunto maksaa itsensä takaisin vähä vähältä. Velkasijoittamiseen liittyy kuitenkin riskinsä, esimerkiksi sijoituskohteen arvo voi laskea ja näin sijoittaja voi menettää oman pääomansa sekä jäädä vielä velkaa pankille. (Hämäläinen, 2014, s. 7.)

Ottamalla velkaa pankista sijoitusasunnon hankintaa varten, sijoittaja ei kuitenkaan välty oman pääoman tarvittavuudelta. Pankit hyväksyvät vain tietyn osuuden sijoitusasunnon arvosta lainan vakuudeksi ja täten loppuosa on rahoitettava itse joko rahalla tai vakuuksilla. Esimerkiksi Osuuspankki kertoo nettisivuillaan sijoitusasunnon kelpaavan vakuudeksi noin 60-70% osalta ja täten omaa rahaa ja/tai vakuuksia tarvitaan tavallisesti noin 30-40% asunnon hinnasta (Op Media, 2019). Orava ja Turunen (2016, luku 1) taas kertoo asuntojen vakuusarvon olevan tyypillisesti 70-80%.

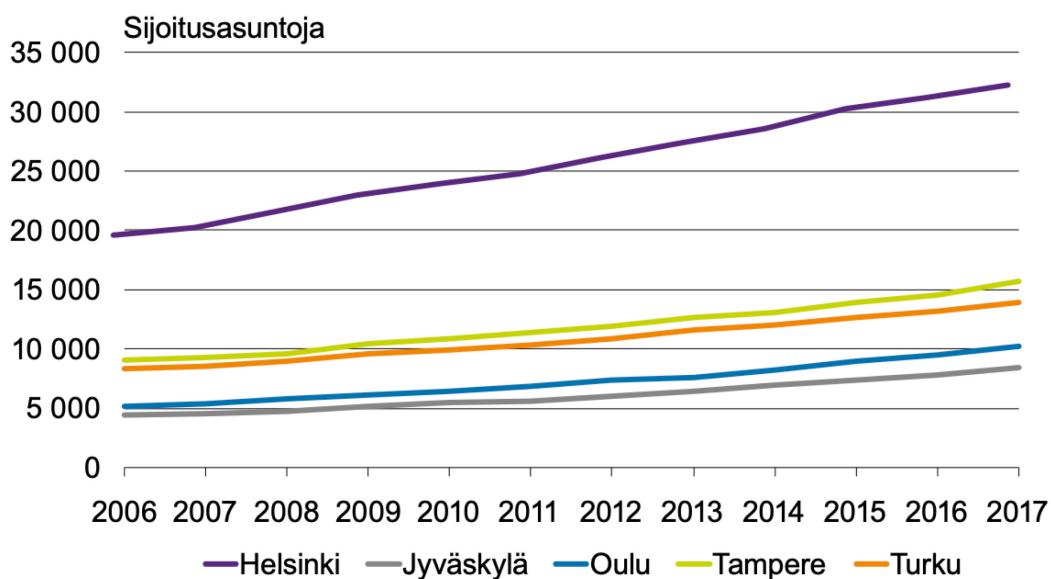
Asuntosijoittaminen ei ole yhtä suhdanneherkkää kuin moni muu sijoittamisen muoto ja se onkin yksi asuntosijoittamisen parhaimmista puolista. Suomessa yksityiset vuokranantajat vuokraavat yli 300 000 asuntoa. Näistä yksityisistä vuokranantajista suurin osa on piensijoittajia, joilla on omistuksissaan 1-2 asuntoa. Asuntosijoittaja voi hankkia muutaman asunnon ja keskittyä keräämään niistä säännöllistä vuokratuloa tai keskittyä esimerkiksi asunnon arvonnousuun. Näiden lisäksi voi myös flipata eli remontoida ja myydä mahdollisimman monta kohdetta lyhyen ajan sisällä. Asuntosijoittamista voi siis toteuttaa eri tavoilla ja sitä pidetäänkin yhtenä syynä asuntosijoittamisen suosiolle. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-a)

Asuntosijoittaminen antaa mahdollisuuden suhteellisen tasaiseen ja helposti ennustettavaan rahavirtaan, sillä vuokrattuna sijoitusasunnot tarjoavat tasaista kassavirtaa. Tehtyjen tutkimusten mukaan kassavirta on vielä vuodesta toiseen tasaisesti kasvava. Historiallisesti tarkasteltuna sijoitusasunnot ovat olleet kohtuullisen vakaa sijoituskohte. Verrattuna esimerkiksi osakesijoittamiseen, hintojen heilahtelu on ollut maltillisempaa asuntojen kohdalla. Tämä taas on eduksi lainaa haettaessa, sillä asuntojen maine vakaana kohteena edesauttaa vakuusarvostuksessa, joka taas on velkavivun edellytys. Pankit myöntävät mielellään asuntoihin lainaa eli velkavipua sijoitukselle

johtuen juuri säännöllisestä kassavirrasta ja kohtuullisesta hintavakaudesta. Velkavivun avulla oman pääoman tuotot saa nostettua monia muita sijoitusmuotoja paremmalle tasolle. (Orava & Turunen, 2016, luku 1.)

Asuntosijoittaminen on kasvattanut paljon suosiotaan viime vuosina. Suosion kasvuun on vaikuttanut eniten matala korkotaso, jonka ansiosta lainarahalla ostaminen on ollut järkevää. Myös tiedon lisääntyminen ja vakaat asuntomarkkinat ovat lisänneet asuntosijoittamisen kiinnostavuutta. (Asuntosalkunrakentaja, n.d.)

Vuodesta 2006 vuoteen 2017 yksityishenkilöiden omistamien sijoitusasuntojen määrä kasvoi noin 77 prosenttia. Suosituimpia kaupungeja, joista on hankittu sijoitusasuntoja olivat vuoden 2017 lopussa Helsinki, Tampere, Turku, Oulu sekä Jyväskylä. (Tilastokeskus, 2019.)

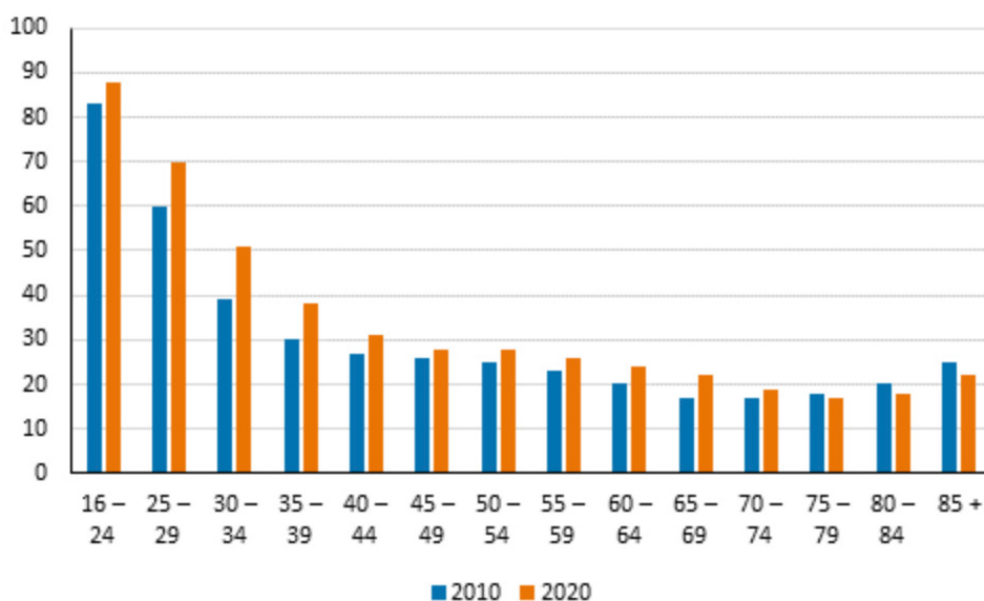


Kuvio 2. Sijoitusasuntojen lukumäärä suosituimmissa kaupungeissa 2006-2017 (Tilastokeskus, 2019).

Kuten kuviosta 2 voidaan nähdä, yksityishenkilöiden omistamien sijoitusasuntojen määrä on kasvanut jokaisessa kaupungissa koko jakson ajan. Oulussa kasvu on ollut voimakkainta, siellä sijoitusasuntojen määrä kaksinkertaistui vuodesta 2006 vuoteen 2017. (Tilastokeskus, 2019.) Sijoitusasuntojen määrä on siis kasvanut tarkastelujaksolla, mikä viestii asuntosijoittamisen suosion kasvusta.

Asuntosijoittamisesta tuoton saaminen edellyttää asunnon vuokraamisen, mikäli ei toteuta asuntosijoittamista flippaamalla. Sijoitusasunnon vuokralle saamiseen vaikuttaa merkittävästi alue, jossa asunto sijaitsee. Mutta on kuitenkin selvää, että vuokra-asuntoja tarvitaan ja alueesta riippuen niille riittää kysyntää. Kaikilla kun ei taloudellisen tilanteen vuoksi ole mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa tai sitä ei muutoin koeta järkeväksi esimerkiksi elämäntilanteesta johtuen. Verrattuna muun muassa liiketiloihin sijoittamista, on asuntosijoittamisessa hyvää se, että jokainen tarvitsee kodin itselleen ja osan kohdalla ainoa vaihtoehto on juuri vuokralla asuminen.

Vuokralla asuminen on lisääntynyt 2010-luvun aikana. Tilastokeskuksen mukaan 40-vuotiaiden asutokunnissa vuokralla asuminen on lisääntynyt eniten. Vuokralla asuminen on kasvanut myös 40-74 -vuotiaiden asutokunnissa. Vuoden 2020 lopussa 34 prosenttia kaikista asutokunnista asui vuokralla. Verrattuna vuoteen 2010 on vuokralla asuvien määrä kasvanut neljällä prosenttiyksiköllä. (Tilastokeskus, 2021a.)



Kuvio 3. Vuokra-asunnossa asuvat asutokunnat vanhimman henkilön iän mukaan vuosina 2010 ja 2020, prosentteina osuus saman ikäryhmän asutokunnista (Tilastokeskus, 2021a).

Suomen alle 40-vuotiaiden asutokunnista vuonna 2020 vuokralla asui 61 prosenttia, vuonna 2010 taas osuus oli 52 prosenttia. Vuokralla asuminen on siis lisääntynyt etenkin 25-29 ja 30-31 -vuotiaiden asutokunnissa, joissa vuokralla asuvien määrä kasvoi noin kymmenellä prosenttiyksiköllä. Ainoastaan 75-vuotiaiden ja sitä vanhempien asutokunnissa vuokralla asuvien osuus pienentyi 2010-luvun aikana. (Tilastokeskus, 2021a.)

Kuten kuvio 3 kertoo, on vuokralla asuminen kasvanut monissa asutokunnissa. Se onkin asutulosijoittajien näkökulmasta positiivinen asia, sillä vuokralla asumisen suosio on kasvanut ja täten vuokra-asunnoille on myös tarvetta.

Toisaalta asutulosijoittamisen suosion kasvun ja myös koronapandemian myötä vuokra-asunnoista on tietyillä alueilla ylitarjontaa. Etenkin pääkaupunkiseudulla vuokra-asunnoista on ylitarjontaa ja siihen on johtanut koronapandemiasta johtunut etäopiskelu, ulkomaisten opiskelijoiden kato sekä Airbnb-asuntojen siirtyminen pitkäaikaiseen vuokraukseen pysähtyneen matkailun vuoksi (Tilastokeskus, 2021b).

3.2 Muuttovoitto- ja muuttotappioalueet

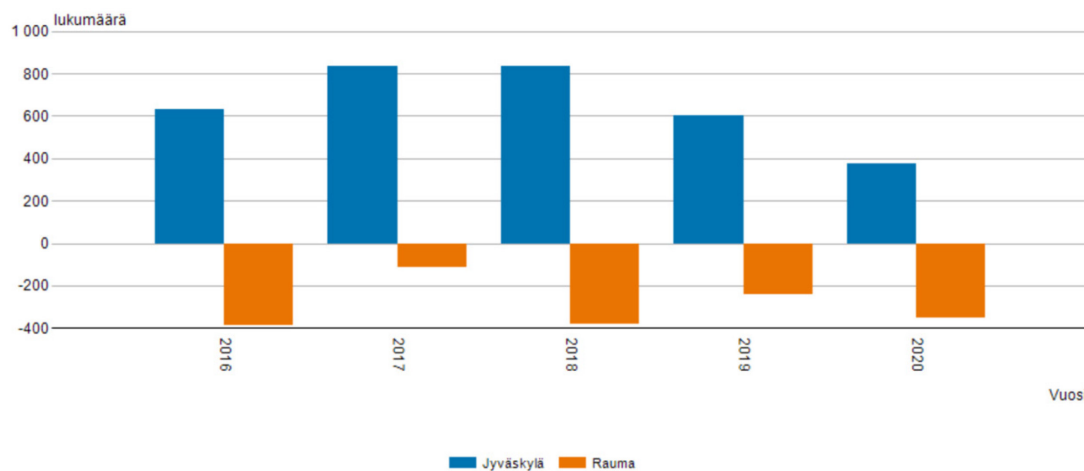
Sijoitusasuntoa hankittaessa tulee pohdittavaksi monia asioita, yksi niistä on kohteen sijainti. Sijoitusasunnon sijainnilla voi olla vaikutusta moniin asioihin, kuten vuokratuottoon tai vuokratyöntekijöiden määrään. Tämän vuoksi asutulosijoittajan on tärkeää perehtyä vaihtoehtoina oleviin sijainteihin, joista sijoitusasuntoa lähtisi ostamaan.

Kaupungin valitsemiseen vaikuttaa sijoittajan riskinsietokyky eli kuinka paljon on valmis ottamaan riskiä. Mikäli asutulosijoittaja karttaa riskejä, on vaihtoehtoina kymmenkunta kaupunkia, joissa tulee keskittyä kaupunkien keskustoihin tai keskustan välittömään läheisyyteen. Enemmän tuottoa hakeva sijoittaja voi löytää hyvän kohteen esimerkiksi pienemmän kaupungin keskustasta, mutta tällöin tulee muistaa perehtyä kaupunkiin huolella. Yksi tärkeä mittari on väestön kehitys, sillä se kertoo kyseisen kaupungin vetovoimaisuudesta sekä kysynnästä. (Orava & Turunen, 2016, luku 2.)

Suomi voidaan jakaa muuttovoittoisiin sekä muuttotappiollisiin alueihin muuttoliikkeen perusteella. Muuttotappio alueella tarkoitetaan aluetta, josta muutetaan enemmän pois kuin sinne muuttaa uusia asukkaita. Muuttovoittoiselle alueelle taas muuttaa enemmän ihmisiä kuin sieltä muuttaa pois. Muuttoliikettä voi tapahtua esimerkiksi toiselta paikkakunnalta opiskelupaikan tai uuden työpaikan saamisen johdosta.

Esimerkkeinä Jyväskylä ja Rauma

Seuraavaksi käydään esimerkin omaisesti kahden kaupungin osalta läpi kaupunkien muuttovoitollisuutta ja muuttotappiollisuutta. Varsinaiset kohdekaupungit käsitellään empiriassa eli luvussa 7. Esimerkeiksi teoria -osioon valikoitui kaupungit Jyväskylä sekä Rauma. Näistä muuttovoittoinen kaupunki on Jyväskylä ja muuttotappiollinen kaupunki taas Rauma.



Kuvio 4. Kahden esimerkkikaupungin välinen nettomuutto vuosina 2016-2020. (Tilastokeskus, n.d.-b.)

Vuosina 2016-2020 Jyväskylän nettomuutto on ollut positiivinen eli kyseessä on muuttovoittollinen kaupunki, tämä ilmenee kuvioista 4. Samalla tarkastelujaksolla taas Rauman nettomuutto on ollut negatiivinen eli kyseessä on muuttotappiollinen kaupunki. Jyväskylässä vuosina 2016-2020 lähtömuutto on siis ollut pienempi kuin tulomuutto. Samalla tarkastelujaksolla Raumalla on lähtömuutto taas ollut suurempi kuin tulomuutto.

Edellä mainittujen kaupunkien pohjatietojen esille tuomiseksi taulukkoon 1 on kerätty kolme eri avainlukua molemmista kaupungeista vuodelta 2020. Taulukosta 1 ilmenee kaupunkien väkiluvut, 15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä sekä vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus.

Taulukko 1. Kahden esimerkkikaupungin avainluvut vuodelta 2020. (Tilastokeskus, n.d.-c.)

Vuoden 2020 avainluvut			
Kaupunki	Väkiluku	15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä (%)	Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus (%)
Jyväskylä	143 420	66,2	45,0
Rauma	39 037	59,3	29,6

Kuten taulukosta 1 voidaan nähdä, Jyväskylä on väkiluvultaan huomattavasti suurempi kuin Rauma. Sekä Raumalla että Jyväskylässä 15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä on suunnilleen saman suuruinen eli 60 prosentin lähetyvillä. Se kertoo kaupunkien opiskelijoiden sekä työssäkävien osuudesta, ja on siten asuntosijoittajan hyvä huomioida. Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus väestöstä on Jyväskylässä noin 15 prosenttia suurempi. Tämä kertoo muun muassa Rauman osalta siitä, että Raumalla asuu suurin osa eli noin 70 prosenttia muissa kuin vuokra-asunnoissa.

Ajatellen Jyväskylän ja Rauman vetovoimaisuuksiin vaikuttavia tekijöitä, on niiden välillä eroja, mutta myös yhtäläisyyksiä esimerkiksi korkeakoulujen suhteen. Sekä Jyväskylässä että Raumalla on ammattikorkeakoulu. Jyväskylä on yliopistokaupunki, ja siellä sijaitsee Jyväskylän yliopisto. Toki myös Raumalla on Turun yliopiston sivutoimipiste. Molemmissa kaupungeissa on täten opiskelijoita, jotka lähtökohtaisesti tarvitsevat vuokra-asuntoja.

3.3 Asuntosijoittamisen riskit

Kuten kaikkiin sijoitusmuotoihin myös asuntosijoittamiseen liittyy riskejä. Asuntosijoittajan on tärkeää olla tietoinen asuntosijoittamiseen liittyvistä riskeistä, jotta niiden minimoimiseksi voi tehdä kaiken tarvittavan. Toki tuotto ja riski kulkee käsi kädessä,

sillä mitä suurempi riskinsietokyky on eli mitä suurempia riskejä on valmis ottamaan, sitä suurempiin tuottoihin voi päästä.

Asuntosijoittamiseen kohdistuvat riskit ovat asuntosijoittajakohtaisia, sillä niihin vaikuttavat muun muassa sijoittajan kokemus ja osaaminen, velan määrä, kohteen sijainti, koko ja kunto sekä vuokralaisen valinta. Näiden lisäksi on olemassa riskejä, jotka ovat kenestäkään henkilöstä riippumattomia ja niitä on sen vuoksi mahdotonta minimoida kokonaan. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Tyhjien kuukausien riski

Yhtenä riskinä asuntosijoittamisessa voidaan pitää tyhjien kuukausien riskiä. Vaikka huoneisto olisi tyhjänä yhdenkin kuukauden, on silti vastike maksettava ja näin ollen vaikuttaa se suoraan vuokratuottoon alentavasti. Mikäli asunto on vuokrattuna vuoden jokaisena kuukautena, on sen vuokrausaste sata prosenttia. Tyhjiä kuukausia voi minimoida hankkimalla suurimmalle osalle vuokralaisista sopivia kohteita. Esimerkiksi yksiön ostamista puoltaa se, että Suomessa on ylivoimaisesti eniten yhden hengen talouksia. Kaikista vuokralla asuvista asutokunnista yhden hengen talouksien osuus on 60 prosenttia. Lisäksi vuokrausastetta voi parantaa hankkimalla asunnon kasvavasta kaupungista jossa sijaitsee oppilaitoksia. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Vuokrausastetta voi parantaa myös kiinnittämällä huomiota asunnon kuntoon ja varusteluun. Etenkin vuokra-asunnoista ollessa ylitarjontaa, on vuokra-asuntoa hakevilla valinnanvaraa ja tällöin sijoittajan eduksi on hyväkuntoinen sekä hyvin varusteltu asunto. Myös vuokran suuruus on tärkeä tekijä vuokrausastetta ajatellen. Sijoittajan onkin hyvä seurata markkinoita ja asettaa vuokran suuruus markkinoiden mukaiseksi.

Vuokralaisriski

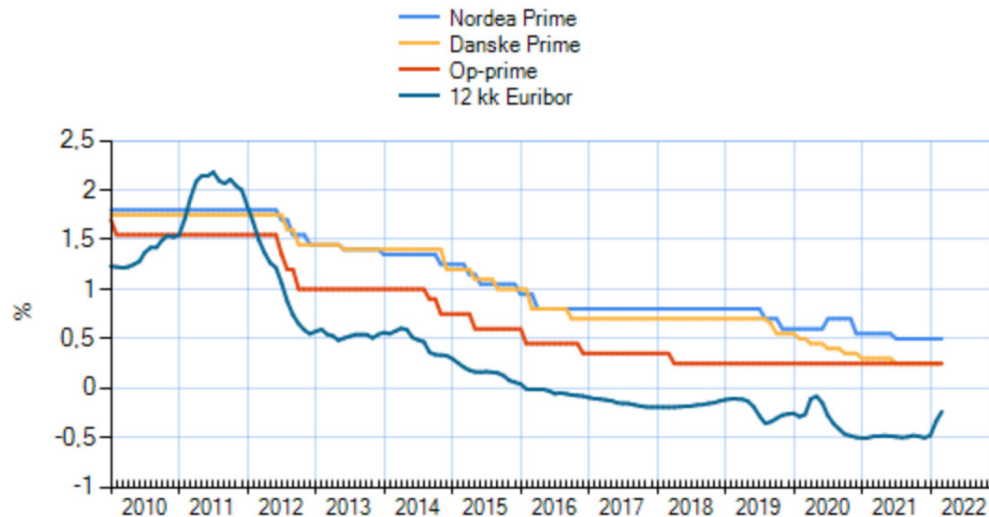
Asuntosijoittamiseen liittyy myös vuokralaisriski ja siihen voi asuntosijoittaja itse vaikuttaa pitkälti vuokralaisen valinnalla. Vuokralaisriskeihin liittyy muun muassa vuokran maksuun sekä asunnosta huolehtimiseen liittyvät ongelmat, kuten esimerkiksi asunnon tuhoaminen tai vesivahingon aiheuttaminen. Sijoittaja voi pienentää vuokralaisriskiä muun muassa tarkastamalla vuokralaisehdokkaan luottotiedot. Sen kautta saa

tietoa siitä, onko kyseinen henkilö hoitanut maksunsa aiemmin. Sen lisäksi sijoittaja voi pienentää vuokralaisriskiä tutustumalla vuokralaisehdokkaaseen sekä vaatimalla vuokravakuuden maksamista ennen asuntoon muuttoa. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.) Aluekohtaisia vuokralaisriskejä käsitellään myöhemmin luvussa 4.2.

Korkoriski

Asuntosijoittajan käyttäessä velkavipua, on merkittävin kassavirtoihin vaikuttava riski korkojen nousu. Korkotason ollessa matala, velan ottaminen houkuttelee ja tällöin on tärkeää huomioida suuren velkataakan tuomat riskit. Matalan korkotason pysyminen ei ole varmaa ja sen nouseminen nopeasti on teoriassa mahdollista, mutta se ei kuitenkaan tapahdu ihan hetkessä. Mikäli merkkejä korkojen merkittävästä noususta tulee, voi vuokratuloja ja työstä kertyneitä säästöjä kanavoida aikaisempaa enemmän lainojen lyhennyksiin. Tällä tavalla sijoittaja pystyy nostamaan niin sanottua kriittistä pistettä eli korkotasoa, jolla toiminta muuttuu tappiolliseksi. Korkojen nousulta voi suojautua myös käyttämällä kiinteitä korkoja. Pankit tarjoavat kiinteitä korkoja 3-20 vuodelle. Silloin kokonaiskorko eli viitekorko + marginaali sovitaan kiinteäksi tietyn ajanjakson ajan. Koron suuruuteen vaikuttaa se, mitä pidemmän kiinteän korkojakson ottaa. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Kuvio 5 esittää Suomen talletuspankkien viitekorkoja sekä 12 kk:n euriborin muutokset vuodesta 2010 vuoteen 2022. Kyseisen kuvion tarkoituksena on kertoa korkotason muutoksista pidemmällä aikavälillä ja sitä kautta auttaa korkoriskin hahmottamisessa.



Kuvio 5. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. (Suomen Pankki, n.d.)

Suomen talletuspankkien viitekorot ovat noin kymmenessä vuodessa laskeneet lähelle nollaa prosenttia, tämä ilmenee kuviosta 5. Myös 12 kk:n euribor on laskenut samalla tarkastelujaksolla ja vuosien 2015 ja 2016 vaihteessa mennyt miinusmerkkiseksi. Euribor on kuitenkin lähtenyt nousuun vuoden 2022 puolella, mikä viestiikin korkoriskin kasvamisesta.

Korkoriskiä pohdittaessa on tärkeää huomioida myös maailmantalouteen negatiivisesti vaikuttavat tekijät, kuten esimerkiksi sodat. Ne luovat talouteen epävakautta ja voivat siten vaikuttaa ylentävästi vallitsevaan korkotasoon. Tällä hetkellä Venäjän ja Ukrainan väliset konfliktit saattavat aiheuttaa epävakautta maailmantalouteen ja tällöin sijoittajan onkin hyvä huomioida tämän mahdollinen vaikutus muun muassa korkotasoon.

Hintariski

Mikäli toteuttaa asuntosijoittamista flippaamalla on tärkeää tiedostaa hintariski. Pienikin hintojen lasku tai kaupankäyntiajan piteneminen voi käydä flippaajalle kalliiksi. Sen sijaan kassavirtasijoittajille 15, 20 tai 30 prosentinkaan pudotus hinnoissa ei välttämättä ole mullistava asia. Kassavirtasijoittajille vuokrat tulevat siitä huolimatta, mitä

asunnon todellinen hinta on. Toisaalta kassavirtasijoittajan myydessä asuntoa esimerkiksi 10, 20 tai 30 vuoden kuluttua, tulisi markkinahinta olla vähintään ostohinnan verran, jotta asuntoa realisoitaessa ei synny pääomatappiota. Hintariskiltä voi suojautua sijoittamalla asuntoihin kassavirta mielessä, eikä pelkästään arvonnousun vuoksi. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Vuokratasoriski

Asuntosijoittamiseen liittyy myöskin vuokratasoriski. Nimellisuokrat ovat historiassa nousseet joka vuosi, minkä vuoksi kollektiivisella tasolla vuokratasoriski on pieni, mikäli ostaa asuntoja kasvukeskuksista ja hyvältä sijainnilta. Jos sijoittaja ei tunne kohdekaupungin osan vuokratasoa, saattaa vuokran hinnoittelu ylittää markkinatason. Ylihintainen vuokra-asunto saattaa taas johtaa tyhjiin kuukausiin, jolloin vuokrausaste heikentyy. Vuokratasoriskin välttämiseksi on tärkeää selvittää kohdealueen vuokrataso esimerkiksi seuraamalla internetin vuokrauspalveluita. Yhtenä vaihtoehtona on myös käyttää vuokravälittäjää asunnon vuokraamisessa. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Vastikeriski

Taloyhtiö kerää osakkailta tuloja hoitovastikkeen sekä tarvittaessa rahoitusvastikkeen muodossa, joista muodostuu yhtiövastike. Rahoitusvastikkeesta voidaan myös käyttää nimitystä pääomavastike. Hoitovastikkeella taloyhtiö kattaa vuotuiset juoksevat kustannukset sekä pienet huoltotoimenpiteet. Rahoitusvastiketta taas voidaan periä esimerkiksi suuren remontin, kuten julkisivu- tai putkiremontin yhteydessä. Hoitovastike maksetaan kuukausittain taloyhtiölle ja sen suuruus vaikuttaa merkittävästi sijoittajan tuottoon. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Vastikkeeseen liittyy kuitenkin riski, sillä hoitovastike voi nousta merkittävästikin. Jotta sijoittaja välttyisi vastikeriskiltä, on kannattavaa kiinnittää huomiota taloyhtiön omistuksiin, joista yhtiö saa vuokratuloja. On myös hyvä huomioida taloyhtiön energiatehokkuus, sillä lämmityskulut ovat taloyhtiöiden suurin yksittäinen kuluerä. Lämmityskulujen osuus on keskimäärin 24 prosenttia kaikista kuluista. Vastikeriskin vält-

tämiseksi on myös hyvä huomioida taloyhtiön koko. Mittakaavaetujen vuoksi, kahdeksan asunnon pienkerrostalon pyörittäminen on suhteellisesti kalliimpaa kuin esimerkiksi sadan asunnon taloyhtiön pyörittäminen. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Pankki-, poliittiset- ja luonnonilmiöriskit

Ajatellen asuntobisneksen kasvattamista, voi ongelmaksi tulla pankkiriskin toteutuminen. Mikäli siis rahoituksen saaminen vaikeutuu merkittävästi, voi se olla haitaksi sijoitusasuntoja ostettaessa. Sijoittajan saadessa esimerkiksi jostakin kohteesta vakuusarvon vapaaksi lyhennettyjen lainojen myötä, ja suunnitteilla on uuden sijoitusasunnon hankkiminen vakuuksia vastaan. Mikäli tällaisessa tilanteessa pankki ei myönnä lainaa, toteutuu pankkiriski. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Asuntosijoittajan toimintaa voi haitata myös poliittiset riskit, kuten verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen, asumis- tai opintotukijärjestelmän heikentäminen tai geopoliittinen tilanne. Näiden lisäksi alueelliset päätökset voivat vaikuttaa asuntosijoittajaan, kuten esimerkiksi oppilaitosten lakkauttaminen tai opiskelijamäärien vähentäminen. Näiltä poliittisilta riskeiltä on lähes mahdoton välttyä ja niitä on vaikea ennakoida. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Suomessa voi asuntosijoittajaan kohdistua myös luonnonilmiöriskit, kuten myrskyt tai tulvat. Nämä tosin harvoin aiheuttaa vahinkoja kerrostaloasuntoihin sijoittavalle, tosin on taas mökkeihin ja rivitaloihin sijoittavalle. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Maksukyvyttömän osakkaan riski

Taloyhtiö voi ottaa pankilta taloyhtiölainan, joko taloyhtiön rakentamista varten tai korjausten rahoittamista varten. Tavanomaisesti taloyhtiön osakkaat maksavat taloyhtiölainan pois vuosien kuluessa pääomavastikkeen muodossa. Taloyhtiölainoissa korko- ja takaisinmaksuvastuu on taloyhtiöllä, mutta käytännössä lopulta vastuu on osakkailla. Yksittäisen osakkaan tai taloyhtiön osalta saattaa koitua ongelmaksi tilanne, jossa toinen osakas ei selviydy omista vastikkeistaan. Tämänlaisessa tapauksessa taloyhtiö saattaa joutua ottamaan asunnon haltuun. Mikäli taloyhtiö ei saa asun-

toa vuokralle, koituu taloyhtiölaina muiden osakkaiden maksettavaksi. Maksukyvyttömän osakkaan aiheuttamat ongelmat voidaan myös poistaa asunnon myynnin avulla. Mikäli kuitenkin asunnon realisointi ei onnistu tai lainan hoidosta ei pystytä neuvottelemaan pankin kanssa, koituu osuus lainasta jälleen muiden osakkaiden maksettavaksi. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-c.)

Asuntosijoittajan yhtenä riskinä voidaan siis pitää maksukyvyttömän osakkaan aiheuttamia ongelmia koskien taloyhtiölainaa. Mikäli siis taloyhtiön osakas ei selviydy omista vastikkeistaan ja esimerkiksi pakkolunastus tilanteessa ei saada asunnosta siihen kohdistuvan taloyhtiölainan suuruista summaa, jää taloyhtiölaina tämän asunnon osalta muiden osakkaiden maksettavaksi. Tämänkaltainen tilanne asuntosijoittajan kohdalla siis heikentää suoraan sijoituskohteen vuokratuottoa ja on siten riski.

4 ASUNNON VUOKRAAMINEN

Asuntosijoittamisesta vuokratuoton saaminen edellyttää asunnon vuokraamista. Sen vuoksi asunnon vuokraaminen onkin tärkeä osa asuntosijoittamista etenkin kassavirtasijoittajille. Asunnon vuokralle saamiseen vaikuttaa erityisesti vuokrakysyntä, joka voi vaihdella aluekohtaisesti. Tässä osiossa perehdytäänkin vuokrakysyntään vaikuttaviin tekijöihin esimerkeiksi valittujen muuttovoitto ja muuttotappio kaupunkien osalta. Sen lisäksi tässä osiossa käydään läpi aluekohtaisesti vuokralaisriskejä.

4.1 Vuokrakysyntä

Sijoitusasunnon vuokrakysyntään voi vaikuttaa monet tekijät, kuten esimerkiksi asunnon sijainti, koko ja kunto sekä vuokran suuruus. Ostaessa sijoitusasuntoa, asuntosijoittajan on hyvä huomioida sijainnin pohjalta sitä, millaisille vuokra-asunoille on tarvetta kyseisellä alueella. Mikäli esimerkiksi alueella on oppilaitoksia, on opiskelijoita ajatellen kysyntää todennäköisesti vuokra-asunnoista, jotka sijaitsevat lähellä oppilaitosta. Opiskelijoiden lisäksi Suomen yhden hengen talouksien lukumäärän huomioon ottaminen puoltaa kysyntää yksioista.

Oravan ja Turusen (2016, luku 2.) mukaan pääsääntöisesti yksiö on asuntosijoittajalle parempi vaihtoehto kuin kaksio tai sitä suurempi asunto. Neliöiden lisääntyessä kasvaa myös vastike ja remonttikulut, mutta kuitenkin vuokran määrä ei kasva. Sen lisäksi yksiöiden vuokrakysyntä on selvästi suurempaa verrattuna kaksioihin tai sitä suurempiin asuntoihin. (Orava & Turunen, 2016, luku 2.)

Asuntosijoittajan sijoittaessa lähiöön, tulee huomioida se ettei lähiöt ole välttämättä aina houkuttelevimpia alueita. Lähiöt saattavat sijaita kauempana palveluista ja olla maineeltaan huonoja, minkä vuoksi vuokrakysyntä saattaa olla heikko. Toki on olemassa myös lähiöitä, joissa asuvat ihmiset viihtyvät alueella aidosti ja tahtoo pitää alueen viihtyisänä myös tulevaisuudessa. (Orava & Turunen, 2016, luku 2.)

Seuraavaksi tarkastellaan luvussa 3.2 esiteltujen esimerkkikaupunkien eli Jyväskylän ja Rauman vuokrakysyntään vaikuttavia tekijöitä. Vertailtaessa muuttovoitto ja muuttotappio kaupungin vuokrakysyntää, pystytään vertailemaan vuokrakysyntää aluekohtaisesti.

Jyväskylä

Jyväskylään on valmistunut runsaasti pieniä asuntoja, mikä on tuonut haasteita vuokrattavuuteen. Jyväskylässä opiskelijoiden määrä on kuitenkin suhteellisen suuri, mikä tuo vakaan pohjakysynnän pienille asunnoille. (Suomen Vuokranantajat, 2019.)

Kuten luvun 3.2 taulukosta 1 käy ilmi, Jyväskylän väkiluku oli 143 420 vuonna 2020. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus samana vuonna oli 45 prosenttia. Kaikista asuntokunnista Jyväskylässä asuu siis lähes puolet vuokra-asunnoissa. Tämä viestiikin vuokralla asumisen suosiosta.

Kuvio 6 esittää kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Jyväskylässä vuosina 2019-2021. Kuviossa näkyy jokaiselta edellä mainitulta vuodelta tammi-, touko- ja syyskuun keskiarvot. Kuviossa 6 on eritelty Jyväskylän aluejaon mukaisesti alueet numeroittain. Nämä alueet käsittävät niihin kuuluvat postinumeroalueet.



Kuvio 6. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Jyväskylässä vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuten kuviosta 6 voidaan nähdä, markkinointiajat ovat pysyneet vuodesta 2019 vuoden 2020 puoliväliin 36-44 päivän välillä. Vuoden 2020 keväällä markkinointiajat pitenivät hieman, mikä saattaa johtua samaisena keväänä alkaneesta koronapandemiasta. Silloin kun esimerkiksi opiskelijoiden osalta etäopiskelu mahdollisti opiskelun paikasta riippumatta. Kuitenkin vuoden 2020 syyskuusta markkinointiajat pitenivät ja taas vuoden 2021 alusta markkinointiajat lyhenivät.

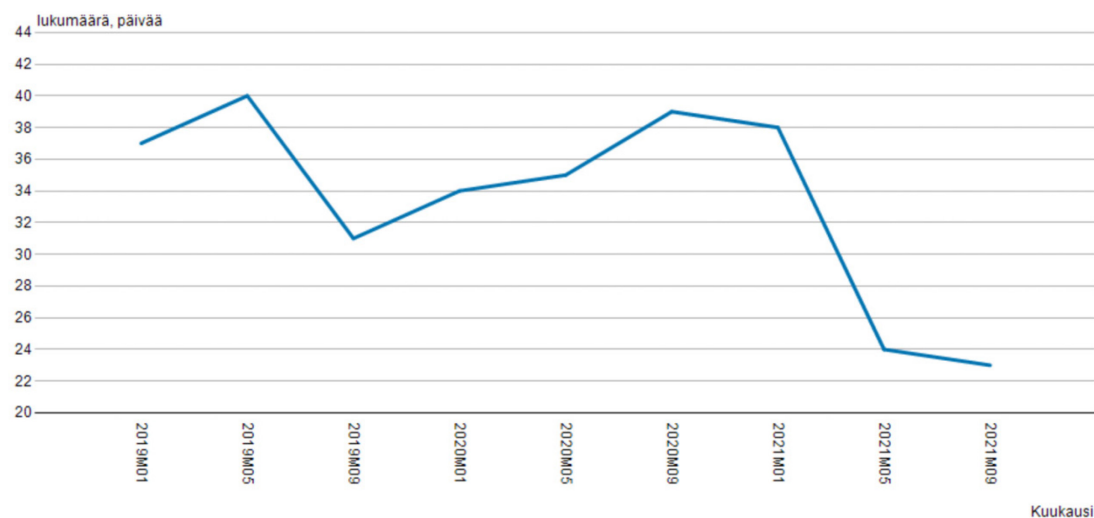
Rauma

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrat laskivat loppuvuonna 2021 koko maassa 0,1 prosenttia. Vaikka muutos on pieni, se on historiallinen. Aiemmin vuokrataso ei ole laskenut koko maan tasolla edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vuodesta 2015 alkaen. Pitkittynyt koronapandemia on vaikuttanut vuokra-asuntojen kysyntään monissa kaupungeissa, mutta silti vuokra-asuntojen tarjonta on jatkanut kasvuaan. Yksi kaupungeista, jossa vuokrat puolestaan kasvoivat loppuvuonna 2021 eniten oli Rauma, jossa vuokrat kasvoivat 0,3 prosenttia. (Erkkilä, 2022.)

Raumalla vuokrien kasvu viestii hyvästä vuokrakysynnästä, sillä vuokrat ovat kasvaneet ja tällöin asunnoille on riittänyt kysyntää. Tämä on siis positiivinen asia asuntosijoittajan näkökulmasta.

Kuten luvun 3.2 taulukosta 1 käy ilmi, Rauman väkiluku oli 39 037 vuonna 2020. Raumalla vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus oli samana vuonna 29,6 prosenttia. Raumalla asuu siis liki 70 prosenttia muissa kuin vuokra-asunnoissa, mikä viestii muiden asumismuotojen suosiosta verrattuna vuokralla asumiseen.

Kuvio 7 esittää kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot Raumalla vuosina 2019-2021. Kuviossa näkyy jokaiselta edellä mainitulta vuodelta tammi-, touko- ja syyskuun keskiarvot.



Kuvio 7. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot Raumalla vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuten kuviosta 7 ilmenee, vuoden 2021 lopulla kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiajat olivat lyhyempiä kuin koskaan aiemmin kyseisellä tarkastelujaksolla. Esimerkiksi vuoden 2019 syyskuussa markkinointiaika on ollut 31 päivää, vuonna 2020 syyskuussa taas 39 päivää ja vuoden 2021 syyskuussa 23 päivää. Edellä mainittu selittääkin vuokrien nousun vuoden 2021 lopulla, sillä vuokra-asunnoille on riittänyt kysyntää.

Vertailtaessa kahden esimerkkikaupungin Jyväskylän ja Rauman vuokrakysyntään vaikuttavia tekijöitä, voidaan huomata muun muassa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrissä eroa. Jyväskylässä vuonna 2020 vuokra-asunnoissa asui noin 15 prosenttia enemmän kuin Raumalla.

Ajatellen kerrostaloasuntojen markkinointiaikojen keskiarvoja, voidaan huomata muuttotappiollisessa kaupungissa eli edellä mainitussa esimerkissä Raumalla markkinointiaikojen olleen lyhyempiä esimerkiksi vuoden 2021 lopulla. Syyskuussa 2021 Raumalla markkinointiaikojen keskiarvo oli 23 päivää ja Jyväskylässä samana ajankohtana noin 29 päivää. Muuttovoittoisessa kaupungissa eli Jyväskylässä oli siis kyseisenä ajankohtana markkinointiaikojen keskiarvo suurempi. Pidempiin markkinointiaikoihin Jyväskylässä saattaa vaikuttaa muun muassa uusien pienien asuntojen runsas määrä.

4.2 Vuokralaisriskit

Vuokralaisriskeihin asuntosijoittaja voi vaikuttaa pitkälti itse vuokralaisen valinnalla. Vuokralaisriskit liittyvät muun muassa vuokralaisen maksukykyyn sekä asunnosta huolehtimiseen.

Ihannevuokralaisesta profiilin piirtäminen saattaa olla hankalaa, mutta on kuitenkin olemassa muutamia oleellisia piirteitä. Vuokralaisen talouden on oltava kunnossa sekä tulojen että luottotietojen osalta. Myöskin sosiaaliset sidokset parantavat tilannetta, esimerkiksi lasten koulut sitouttavat tehokkaasti. Vakiintunut elämäntilanne on siis hyväksi, erityisesti muuttoa ja vastaan tulevia yllätyksiä ajatellen. Nämä lähtökohdat huomioon ottaen, moni asuntosijoittaja pitääkin keski-ikäisiä, työssäkäyviä yksinhuoltajia parhaina mahdollisina vuokralaisina. Tämä arvio perustuu vuokrasuhteen pysyvyyteen sekä maksukykyyn ja -haluun. Uransa alkuvaiheessa olevat nuoret taas saattavat olla kyseisessä katsannossa haasteellisia vuokralaisia. Sillä heidän ansiotasonsa kehitys saattaa vaikuttaa vuokrasuhteen pituuteen lyhentävästi. Usein on myös niin, että nuorilla saattaa olla alhaisempi kynnys reklamoida tai vaatia parannuksia asuntoon. Tämä taas vaikuttaa suoraan sijoittajan työn määrään. (Roininen, 2018, luku 8.)

Yhtenä vuokrasuhteen perusedellytyksistä voidaan pitää maksukykyä ja vuokralaisen ensisijainen velvollisuus onkin maksaa vuokra sääntillisesti. Tämän vuoksi vuokranantajalle maksuhäiriömerkintä on useimmiten huono asia. Maksuhäiriömerkinnän luottorekisteriin voi saada maksuvaatimuksista ja -kehotuksista huolimatta maksamatta

jääneistä maksuista. Maksuhäiriömerkintää eli luottotietojen menettämistä ennen velkoja lähettää maksuhuomautuksia eli perintäkirjeitä. Merkintää ei siis sen vuoksi voi saada huomaamatta. Maksuhäiriömerkinnän saaneen vuokralaisehdokkaan suhteen on vuokranantajan tärkeä olla tarkkana vakuuden suhteen. Vakuudella voidaan periaatteessa kattaa ainakin osan maksamattomista vuokrista. (Bagdasarov, 2019.)

Vuokranantajan on tärkeää vaatia vähintään yhden kuukauden vuokran suuruinen vakuus ennen muuttoa ja vielä parempi on, jos vaatii kahden kuukauden vakuuden. Vuokranantaja voi vaatia myös kolmen kuukauden suuruisen vakuuden, mutta se karsii vuokralaisehdokkaita ja se onkin käytössä yleensä vain halutuimmista asunnoista. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Maksuhäiriöisen vuokralaisen kanssa voi saada myös hyvän vuokrasuhteen. Luottotiedoton henkilö voi olla hyvin sitoutunut ja sääntillisesti vuokrat maksava vuokralainen. Tämän edellytyksenä on kuitenkin se, että vuokranantaja näkee vaivaa tutustuakseen vuokralaisen luottotietoihin ja hänen taustaansa keskustelemalla. Vuokralaisehdokkaan taustojen selvittämiseksi, voisi vuokralaiselta tiedustella, että saako edelliseen vuokranantajaan olla yhteydessä. Tällä tavalla voi saada arvokasta tietoa vuokralaisehdokkaan maksukyvyistä ja sääntillisyydestä. (Bagdasarov, 2019.)

Vuokralaisriski voi kasvaa maksukykyisten työssäkäyvien vuokralaisten määrän vähentyessä etenkin muuttotappiollisissa kaupungeissa. Muuttotappiollisista kaupungeista lähtevät ovat useimmiten nuoria ja työikäisiä, jotka lähtevät opiskelu- ja työpaikan perässä kasvukeskuksiin. Tällainen kehityssuunta voi johtaa tilanteeseen, jossa muuttotappiolliseen kaupunkiin jäljelle jäävät potentiaaliset vuokralaiset ovat sellaisia, joilla maksukyky ja/tai kyky ja halu pitää kodistaan huolta ovat huonommat kuin aiemmin. Mikäli tällöin asuntoon ei löydy hyvää vuokralaista ja vuokratasoa ei haluta enää laskea, saattaa sijoittaja tinkiä vuokralaisvalintakriteereistä. Näistä kriteereistä tinkiminen taas kasvattaa vuokralaisriskiä. (Ostan asuntoja, 2018.)

Suomessa asuntosijoittajalle hyvä uutinen on se, että vuokralaisten maksumoraali on korkea. Mikä tarkoittaa sitä, että vuokrat tulevat sijoittajan tilille ajallaan lähes aina. Vuokralaisriskejä ajatellen, on vuokra-asunnon tuhoaja harvinainen tapaus Suomessa.

Ympäristöministeriön teettämässä Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina -selvityksessä käydään läpi tekijöitä, mitkä ovat aiheuttaneet ongelmia vuokranantajille. Kyselyyn vastanneista 755 vuokranantajasta vuokralaisten tiheä vaihtuminen ja vuokranmaksu olivat aiheuttaneet ongelmia 37 prosentille. Vuokralaisen löytäminen oli taas tuottanut harmia joka kolmannelle. Vuokranantajista joka viidennelle oli tuottanut ongelmia asunnon kunnon ylläpito. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

Asuntosijoittaja voi pienentää vuokralaisriskejä muutamilla keinoilla. Ensiksi on tärkeää tarkistaa luottotiedot. Niiden tarkastaminen on pieni vaiva ja sen avulla voi välttyä monelta harmilta. Asunnossa järjestettävän massanäytön sijasta, on parempi pitää näytöt yhden vuokralaisehdokkaan kesken. Tällöin vuokranantaja pystyy paremmin keskustelemaan vuokralaisen kanssa kahdestaan, ja mahdolliset ongelmatapaukset saattaa olla helpompi huomata. Tämän lisäksi vuokranantajan on tärkeää sopia vakuudesta vuokrasopimuksessa. (Orava & Turunen, 2016, luku 5.)

5 ASUNTOSIJOITTAMISEN TUOTOT

Asuntosijoittajan tuotto voi tulla kahdesta lähteestä, joko kuukausittaisena vuokratulona ja/tai asunnon arvon nousun kautta. Ensimmäinen tulonlähde on vuokratuotto, jota asuntosijoittaja saa vuokraamalla sijoitusasuntoaan. Vuokratuotolla sijoittaja voi lyhentää lainaa ja maksaa vastikkeita. Toisena asuntosijoittajan tulonlähteenä on asunnon arvonnousu. Arvonnousuun vaikuttaa pitkälti asunnon sijainti eli missä kaupungissa asunto sijaitsee sekä millainen sen ympäristö on. Kaupungin ja ympäristön kehitys vaikuttavat asunnon haluttavuuteen, mikä taas näkyy hintakehityksessä. (Hänninen, 2016a.)

5.1 Vuokratuotto

Vuokratuotolla tarkoitetaan tuotto prosenttia, jolla mitataan vuokrattavan sijoitusasunnon tuottavuutta. Vuokratuottoon vaikuttavat useat tekijät, kuten ostohinta, vastikkei-

den suuruus, remontit, lainan lyhennykset sekä vuokra. Vuokratuotosta puhuessa painopisteenä on tasainen kassavirta, millä taas viitataan kaikkien menojen ja tulojen erotukseen. Tyypillisenä vuokratuotona voidaan pitää 5-7 prosenttia. Kuitenkin kasvukeskuksissa sekä arvokkaammissa asunnoissa vuokratuotto jää useasti paljon matalammaksi. Sen sijaan keskustasta kauempana tuotto voi olla taas suurempi. Myös esimerkiksi asunnon vuokrattavuus sekä korkotaso vaikuttavat tuottoon, minkä vuoksi tuottoa laskiessa on hyvä tehdä erilaisia skenaarioita. Näissä eri skenaarioissa voi huomioida esimerkiksi tyhjät kuukaudet sekä korkotason nousun. (Hänninen, 2016b.)

Suomessa keskimääräinen vuokratuotto on pysynyt tasaisena pitkällä aikavälillä. Kun vuokrasääntelystä luovuttiin 90-luvun alkupuolella, on siitä asti vuokratuotot pysyneet keskimäärin 3 ja 4 prosentin välissä. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-a)

Kuviossa 8 on esitetty vuokratuoton laskentakaava. Vuokran, hoitovastikkeen ja velattoman hinnan lisäksi kaavassa on huomioitu varainsiirtovero. Asunto-osaketta ostettaessa on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus ja maksettava varainsiirtovero, joka on asunto-osakkeiden ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden kohdalla 2 prosenttia (Verohallinto, n.d.). Kaavassa on huomioitu myös remonttikulut, sillä tulevilla remonteilla on suoraan vaikutus sijoittajan saamaan tuottoon asunnosta (Orava & Turunen, 2016, luku 2).

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto}$$

Kuvio 8. Vuokratuoton laskentakaava. (Orava & Turunen, 2016, luku 2.)

Vuokratuotto voidaan kuitenkin laskea monella tavalla. Kaavassa voidaan vähentää vuosivuokrasta vuoden vastikkeet. Tämä summa jaetaan luvulla, joka saadaan kun lasketaan yhteen asunnon velaton hinta, remonttikulut sekä varainsiirtovero. (Taipale, 2019.) Edellä mainittu tapa poikkeaa siis kuvion 8 laskentakaavasta vastikkeiden osalta. Siinä vuosivuokrasta vähennetään vain hoitovastikkeet. Tämän opinnäytetyön esimerkeiksi valittujen sijoituskohteiden laskentakaavoissa huomioidaan molemmat

vastikkeet eli hoitovastike sekä rahoitusvastike, mikäli sijoituskohteeseen kohdistuu taloyhtiölaina.

Taloyhtiö voi sijaita omalla tai vuokratulla tontilla. Omalla tontilla sijaitseva taloyhtiö omistaa itse tontin, ja tällöin tontin hinta sisältyy asuntokauppaan. Vuokratulla tontilla sijaitsevan taloyhtiön kohdalla taas taloyhtiön osakkaat maksavat vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraa tontista, eikä osakkailla tällöin ole omistusosuutta tontista. Asunto-osakkeella voi myös olla valinnainen vuokratontti, jolloin osakkeenomistaja voi tietyin lunastusehdoin lunastaa tontin omistuksen itselleen. Ostopäätöstä tehtäessä on asuntosijoittajan tärkeää selvittää tontin omistusmuoto, sillä se vaikuttaa asunnon hintaan sekä asumiskustannuksiin ja täten myös kohteesta saatavaan vuokratuottoon. (Heino, 2018.)

Vuokratuotot kaupungeittain

Seuraavaksi tarkastellaan jo aiemmin käsiteltyjen esimerkkikaupunkien eli Jyväskylän ja Rauman vuokratuottoja esimerkeiksi valittavien sijoituskohteiden avulla. Nämä kohteet etsitään Oikotie -verkkosivustolta. Tämä mahdollistaa muuttovoitto ja muuttotappio kaupunkien välillä vuokratuoton vertailun. Kohteiden ollessa asumattomia, lasketaan vuokratuotto kaupunkikohtaisen keskimääräisen neliövuokran perusteella.

Tarkasteltaessa esimerkeiksi valittujen kohteiden vuokratuottoja, on huomioitava rahoitusvastikkeen osalta se, että miten se käsitellään taloyhtiön kirjanpidossa. Taloyhtiö voi päättää vähennetäänkö rahoitusvastike tuloslaskelmassa vai rahastoiko taloyhtiön sen. Mikäli taloyhtiö vähentää korkokulut tuloslaskelmassa, pystyy vuokranantaja vähentämään rahoitusvastikkeen verotuksessa. Mikäli taloyhtiö taas rahastoi rahoitusvastikkeen taseeseen, ei korkokuluja voida vähentää verotuksessa.

Jyväskylä

Kohteena 30 neliömetrin kokoinen yksiö Jyväskylän keskustassa, rakennusvuosi 2020. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla, eikä suunnitteilla ole remontteja. Kohde ostetaan myyntihinnalla ja jäljelle jäänyttä velkaosuutta lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa.

Rauma

Kohteena 29,5 neliömetrin kokoinen yksiö Rauman keskustassa, rakennusvuosi 2022. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla. Kyseessä uudiskohde, minkä vuoksi remontteja ei ole suunnitteilla. Kohde ostetaan myyntihinnalla ja jäljelle jäävää velkaosuutta lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa. Kohteen rahoitusvastikkeeseen kuuluu vain koron osuus, jonka vuoksi taloyhtiölainan lyhennysten alkaessa nousee rahoitusvastikkeen määrä ja heikentää se siten kohteen tuotto prosenttia.

Taulukko 2. Kahden esimerkkikaupungin vuokratuotot.

	Jyväskylä	Rauma
Velaton hinta	158 000 €	136 300 €
Myyntihinta	70 880 €	49 931 €
Velkaosuus	87 120 €	86 369 €
Rahoitusvastike / kk	390 €	73,70 €
Hoitovastike / kk	111 €	103,25 €
Yhtiövastike / kk	501 €	176,95 €
Vuokra / kk	606 €	380 €
Varainsiirtovero	3 160 €	2 726 €
Kohteen tuotto prosentti	0,78 %	1,75 %

Jyväskylän esimerkiksi valitun sijoituskohteen tuotto prosentti on 0,78% $((606€ - 501€) * 12 / 158000€ + 3160€ * 100)$. Vertailtaessa esimerkeiksi valittujen sijoituskohteiden vuokratuottoja, voidaan huomata Raumalla olevan parempi tuotto prosentti. Toki on huomioitava, että Rauman sijoituskohteen rahoitusvastikkeeseen kuuluu vain koron osuus ja taloyhtiölainan lyhennysten alkaessa rahoitusvastike nousee. Tämä taas vaikuttaa kohteen tuotto prosenttiin alentavasti.

Muutoin kohteet ovat pitkälti samankaltaisia. Molemmat kohteet sijaitsevat kaupungin keskustassa, omalla tontilla sekä isoja remontteja ei ole tulossa. Toisaalta kohteiden velattomat hinnat ja siten myös myyntihinnat eroavat toisistaan. Velaton hinta vaikuttaa vuokratuottoon ja siten myös velattomasta hinnasta laskettava varainsiirtovero. Nämä edellä mainitut asiat on siis myös huomioitava kohteita vertailtaessa.

5.2 Arvonnousu ja -lasku

Myös arvonnousuun vaikuttavat monet tekijät, kuten asunnon sijainti, alueen kehitys, liikenneyhteydet, palvelut sekä asunnon ja taloyhtiön kunto. Sijoittajan on hyvä pitää mielessä, että arvonnousu on spekulatiivinen asunnon myymiseen saakka. Asunnon myynnin hetkellä vallitseva markkinatilanne määrittää kuitenkin aina lopulta asunnon todellisen arvon. Reilun 20 vuoden aikana asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti, mutta nousu ei välttämättä jatku yhtä vakaana seuraavaa 20 vuotta. Tämän lisäksi arvonnousua ei voi odottaa kaikilla alueilla. Suomessa asuntomarkkinat ovat jakautuneet kasvukeskusten ja muuttotappiollisten kuntien välille, mistä johtuen joillakin alueilla asuntojen arvot voivat olla laskeneet. (Hänninen, 2016b.)

Viime vuosina asuntojen hintoihin vaikuttavista tekijöistä sijainnin merkitys on korostunut entisestään. Sijainnin lisäksi hintaan vaikuttavat merkittävästi asunnon koko ja ominaisuudet. Suomessa vuosikymmenien ajan asuntojen hinnat nousivat hyvin tasaisesti tai vähintään säilyttivät arvonsa. 2000-luvulla ja etenkin finanssikriisin jälkeen kaupungistuminen on kiihtynyt voimakkaasti ja tulee todennäköisesti kiihtymään myös tulevaisuudessa, mikä on vaikuttanut ja tulee vaikuttamaan tulevaisuudessa asuntomarkkinoihin. Asuntosijoittaja voi kuitenkin löytää hyvän kohteen myös sellaiselta alueelta, jossa asuntojen arvot laskevat. Etenkin edellä mainitulle alueelle sijoittaessa ja muutoinkin, sijoittajan on tärkeää huomioida arvonmuodostukseen vaikuttavat tekijät. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-b)

Etenkin kasvukeskuksissa asuntosijoittajat ovat hyötynneet arvonnoususta, mikä onkin tärkeä osa tuoton muodostumisessa. Kun sijoittaja etsii sopivaa kohdetta, on hyvä miettiä kaupunkia ja aluetta valittaessa sitä, missä asuntojen ja kiinteistöjen arvot nousisivat todennäköisimmin. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-a)

Asuntosijoittajan on tärkeää muistaa arvonnousun spekulatiivisuus, ettei yliarvioi arvonnousua ja samalla aliarvioi kohteesta saatavan vuokratuoton merkitystä. Vaikka asuntosijoittajasta 6 tai 7 prosentin vuosittainen vuokratuotto tuntuisi pieneltä, on sijoittajan hyvä huomioida vuokratuoton ja mahdollisen velkavivun hyödyt seuraavan kymmenen tai 20 vuoden ajalta. Jatkuvaan kassavirtaan eli vuokratuottoon verrattuna,

arvonnousu on siis paljon epävarmempaa. Suomessa asuntojen hinnat nousivat jatkuvasti 1996-2011, mutta sen jälkeen asuntojen hintakehitys on tasaantunut. Tämän vuoksi asuntosijoittajan on hyvä suhtautua arvonnousuun kriittisesti. (Orava & Turunen, 2016.)

Asuntosijoittaja voi myös itse vaikuttaa asunnon arvon nousuun esimerkiksi remonteilla. Flippaus-tekniikalla sijoittaja voi saada hyviä tuottoja asunnon myynnistä tehdyn remontin jälkeen. Tämän lisäksi arvonnoususta voi hyötyä myymällä kohteen, mikä on ostettu alle markkinahinnan. (Hänninen, 2016b.)

Arvonnousua voi asuntosijoittaja hyödyntää myös uusia kohteita hankittaessa. Välttämättä yhden asunnon arvonnousu ei vielä mahdollista uuden sijoitusasunnon ostoa, mutta esimerkiksi jo kolmen asunnon vakuusarvoja hyödyntämällä voi saada neuvoteltua pankista lainan uutta kohdetta varten. Sijoittajan löytäessä alihintaisia kohteita, voi myös sitä kautta hyötyä arvonnoususta ja saada hankittua nopeastikin uuden sijoituskohteen, mikä taas kasvattaa sijoittajan kassavirtaa. (Orava & Turunen, 2016.)

Esimerkkikaupunkien osalta asuntojen arvojen muutosten vertailemiseksi muuttovoitto ja muuttotappio kaupunkien välillä, käsitellään seuraavaksi toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhintoja sekä lukumääriä molempien kaupunkien osalta. Täten saadaan tietoa asuntojen hintojen kehityksestä ja kauppojen lukumäärien muutoksista sekä muuttovoitto että muuttotappio kaupungissa.

Huomioitavaa lukuja tarkasteltaessa on se, että käsiteltävät keskineliöhinnat ovat keskimääräisiä hintoja ja nuo keskineliöhinnat käsittävät kaikki myydyt asunnot kyseisessä kaupungissa. Asunnon arvonnousuun kun vaikuttaa moni tekijä kuten esimerkiksi asunnon sijainti, on todellinen arvonnousu riippuvainen muun muassa asunnon tarkemmasta eli mikrosijainnista.

Taulukko 3. Kahden esimerkkikaupungin toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärät ja keskineliöhinnat vuosina 2017 ja 2021. (Kiinteistömaailma, n.d.)

	Jyväskylä	Rauma
Vuonna 2017		
Toteutuneet asuntokaupat	1 666	336
Keskineliöhinta	1 985 €	1 416 €
Vuonna 2021		
Toteutuneet asuntokaupat	2 212	461
Keskineliöhinta	2 002 €	1 480 €
Asuntokauppojen muutos-%	33 %	37 %
Keskineliöhinnan muutos-%	1 %	5 %

Jyväskylä

Kuten taulukko 3 kertoo, Jyväskylässä vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja oli 2 212 kappaletta ja näiden toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinta oli 2 002 euroa. Vuonna 2017 toteutuneita asuntokauppoja oli 1 666 kappaletta ja niiden keskineliöhinta oli 1 985 euroa. Vuosia vertailtaessa, voidaan huomata asuntokauppojen lukumäärän kasvaneen noin 33 prosentilla $((2212-1666)/1666*100)$. Keskineliöhinta taas on pysynyt lähes samana vuosia vertailtaessa, sillä se on noussut noin 1 prosentin.

Rauma

Raumalla vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja oli 461 ja näiden asuntokauppojen keskineliöhinta oli 1 480 euroa, tämä ilmenee taulukosta 3. Vertailuvuotena eli vuonna 2017 asuntokauppoja oli 336 kappaletta ja niiden keskineliöhinta oli 1 416 euroa. Vertailtaessa vuotta 2017 vuoteen 2021, voidaan huomata asuntokauppojen lukumäärän kasvaneen noin 37 prosentilla. Näiden toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinta on vuosia vertailtaessa noussut noin 5 prosenttia.

Vertailtaessa Jyväskylän ja Rauman osalta asuntojen arvojen muutoksia, voidaan huomata, että kummassakaan kaupungissa vertailuvuosina asuntojen keskineliöhinta ei ole muuttunut merkittävästi. Toteutuneiden asuntokauppojen määrä on kasvanut molemmissa kaupungeissa vuosia vertailtaessa. Raumalla keskineliöhinta on ollut sekä

vuonna 2017 että 2021 merkittävästi pienempi Jyväskylään verrattuna. Tämä taas viestii Rauman kaupungin muuttotappiollisuudesta, sillä kysyntää ei ole ollut yhtä paljon kuin Jyväskylässä nostaakseen keskineliöhintaa.

6 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena on teoriatietoon linkittäen saada selville mitä eroja liittyy muuttovoitto- ja muuttotappioalueille asuntosijoittamisessa. Alueiden välisiä riskejä ja mahdollisuuksia kartoitetaan kohdekaupunkien tarkastelulla sekä kaupunkikohtaiseen vuokrakysyntään vaikuttavien tekijöiden tutkimisella. Kohdekaupungeista valitaan esimerkeiksi sijoituskohteet, jotta voidaan vertailla vuokratuottoja aluekohtaisesti. Myöskin kaupunkikohtaista arvon muutosta tarkastellaan toteutuneiden asuntokauppojen ja niiden keskineliöhintojen pohjalta.

Tutkimukseen sisältyy myös haastattelu -osio, jossa haastatellaan asuntosijoittajia sekä kiinteistönvälittäjiä. Haastattelujen tarkoituksena on saada tähän opinnäytetyöhön asuntosijoittajien ja kiinteistönvälittäjien omia kokemuksia ja näkemyksiä liittyen asuntosijoittamiseen muuttovoittoisille ja muuttotappiollisille alueille. Tämä taas tukee työn teoria -osiota sekä antaa ammattilaisten näkemyksiä käsiteltävään aiheeseen.

6.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmien avulla tavoitteena on ratkaista tutkimusongelma. Menetelmä on joko sääntö, menettelytapa tai keino, jolla tuodaan ratkaisu ongelmaan. Menetelmän valitseminen edellyttää ongelman hyvää tuntemista. Ratkaisun tuottamisessa käytetään hyväksi havaittuja keinoja, jotka ovat hyväksytyjä sekä oikeiksi todettuja tiedemaailman osalta. Tavoitteena on siis luotettavan tiedon tuottaminen, jolle ratkaisu voidaan perustaa. (Kananen, 2015, s. 65.)

Tutkimusmenetelmät voidaan jakaa kahteen tyyppiin, kvalitatiiviseen eli laadulliseen ja kvantitatiiviseen eli määrälliseen tutkimukseen. Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on jonkin asian ymmärtäminen. Siihen käytettäviä keinoja ovat muun muassa havainnointi sekä haastattelu. Kyseisessä menetelmässä haastattelukysymykset ovat avoimia kysymyksiä. Kvantitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on taas yleistää tai tilastoida tutkittavaa asiaa. Kvantitatiivinen tutkimus perustuu siis tilastoihin sekä kyselylomakkeisiin. Tässä menetelmässä vastauksilta haetaan tiettyjä lukuja tai vastausta, jotta voidaan tilastoida saatuja vastauksia sekä analysoida ja vertailla määrällisesti. Tutkimuksessa käytettävät kysymykset eivät siis ole avoimia, niin kuin kvalitatiivisessa tutkimuksessa. Kanasen (2015, s. 76) mukaan yhdessä tutkimuksessa voidaan käyttää joissakin tilanteissa useampia menetelmiä, jolloin voidaan puhua monistrategisesta tutkimuksesta. (Kananen, 2015, s. 65-66.)

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelman kannalta sopivin tutkimusmenetelmä on sekä kvalitatiivisen eli laadullisen että kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimuksen yhdistelmä. Tutkimusongelman ratkaisemiseksi pyritään ymmärtämään aiheeseen liittyviä asioita sekä selvittämään asutosijoittajien ja kiinteistönvälittäjien omia kokemuksia ja näkemyksiä asiasta. Tämä puoltaa siis kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Lisäksi tässä tutkimuksessa on tavoitteena saada määrällistä ja tilastollista tietoa tutkimusongelmaan liittyen, mikä kuuluu taas kvantitatiiviseen tutkimusmenetelmään.

6.2 Aineistonkeruumenetelmät

Aineistonkeruumenetelmillä kerätään tutkimukseen käytettävä aineisto. Keruumenetelmät vaihtelevat tutkimusotteittain. Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat erilaiset dokumentit, kuten esimerkiksi tekstit, kuvat, äänitteet sekä videot. Lisäksi havainnointi, haastattelut ja sähköpostihaastattelut ovat laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä. Määrällisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat taas tilastot ja kyselyt. (Kananen, 2015, s. 81.)

Tässä tutkimuksessa käytettäviä aineistonkeruumenetelmiä ovat tekstit, tilastot sekä haastattelut. Tutkimuksessa käytettävät tekstit ovat internetistä etsittyjä artikkeleita sekä tutkimuksen aiheeseen liittyvä kirjallisuus. Tutkimuksessa käytettävät tilastot

ovat enimmäkseen Tilastokeskukselta lainattuja tilastoja, jotka liittyvät tutkimusongelman ratkaisemiseen. Aineistonkeruumenetelmistä haastattelujen avulla pyritään tuomaan asuntosijoittajien ja kiinteistövälittäjien omia kokemuksia ja näkemyksiä aiheesta. Näiden valittujen aineistonkeruumenetelmien avulla saadaan mahdollisimman kokonaisvaltainen kuva tutkittavasta asiasta.

Kun halutaan tutkia mielipiteitä tai asioita, joista ei toistaiseksi tiedetä paljoa, on haastattelu hyvä keino. Haastattelu on myös hyvä keino silloin kun halutaan täydentää kerättyä tietoa havainnoimalla ja varmistaa sen tulkintaa. Haastattelu on mukautettavissa vastaamaan tarpeita, sen voi toteuttaa eri tavoilla ja muotoilla haastattelukysymykset avoimiksi tai tarkemmin rajatuiksi sen mukaan, millaisia vastauksia haastateltavilta haetaan. Haastattelun voi myöskin toteuttaa monilla eri tavoilla, kuten esimerkiksi kasvotusten, puhelimitse tai videopuhelun kautta. (Kananen, 2015, s. 143.)

Tässä opinnäytetyössä haastattelut toteutetaan strukturoituina haastatteluina asuntosijoittajille sekä kiinteistönvälittäjille. Haastateltavilta kysytään, että kumpi toteutustapa on mieluisampi tai parempi, puhelimitse vai videopuhelimitse toteutettava haastattelu. Tämä sen vuoksi, että löytyy kullekin haastateltavalle sopivin toteutustapa. Esimerkiksi arjen ollessa hyvin kiireinen, saattaa puhelimitse toteutettava haastattelu olla ainoa sopiva vaihtoehto. Nämä edellä mainitut toteutustavat ovat mielestäni sopivimmat, sillä haastattelukysymykset eivät ole liian laajoja näille toteutustavoille. Haastattelujen toteuttaminen kasvotusten olisi taas saattanut nostaa kynnystä osallistua haastatteluun, sillä se olisi vaatinut haastateltavilta enemmän aikaa ja vaivaa. Mikäli haastattelut toteutettaisiin sähköpostin välityksellä, voisi vastaukset jäädä taas suppeiksi. Strukturoidulla haastattelulla tarkoitetaan sitä, että haastateltaville esitetään tietyt kysymykset tietyssä järjestyksessä (Hirsjärvi, 2000, s. 195). Vaikka haastattelut ovat strukturoituja, kysymykset ovat muotoiltu avoimiksi, jolloin vastaajille jää mahdollisuus kertoa omista ajatuksista ja kokemuksista. Sekä asuntosijoittajille että kiinteistönvälittäjille rakennetaan omat kysymykset, jotka ovat kuitenkin sisällöltään pitkälti samoja. Nämä haastattelukysymykset liittyvät muun muassa muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakuntien eroihin koskien vuokratyöntekijä, vuokralaisriskejä, vuokratuottoja sekä asuntojen arvon muutosta.

6.3 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimusprosessi on aina altis erilaisille virheille, jotka voivat johtua tutkijasta tai tutkittavista ja aineistosta. Nämä virheet voivat olla tietoisia tai tiedostamattomia virheitä. Tutkimuksen luotettavuustarkastelulla eli validiteetin ja reliabiliteetin tarkastelulla pyritään poistamaan osa virheistä. (Kananen, 2015, s. 338.) Tutkimuksen luotettavuustarkastelulla tarkoitetaan siis sitä, että tutkimusprosessin eri vaiheissa on tehty oikeita ratkaisuja ja ratkaisut on perusteltu (Kananen, 2015, s. 343).

Tieteellisessä työssä luotettavuutta tarkastellaan siis kahden käsitteen avulla, jotka ovat edellisessä kappaleessa mainitut validiteetti ja reliabiliteetti. Näillä pyritään siihen, että saadut tulokset ovat oikeita. Validiteetilla tarkoitetaan sitä, että tutkimuksessa tutkitaan oikeita asioita. Validiteettiin vaikuttavat muun muassa kohderyhmän valinta, tutkimuskysymysten määrittelyn onnistuminen sekä tutkijan kyky siirtää tutkimuksen teoria kokonaisuutena tutkimukseen (Vilka, 2007, s. 150-154). Reliabiliteetilla taas tarkoitetaan tutkimustulosten pysyvyyttä, mikäli tutkimus siis toistettaisiin, saataisiin samat tulokset. Vilkan (2007, s. 150) mukaan taas samojen tulosten saantiin vaikuttaa muun muassa se kuinka hyvin otos edustaa perusjoukkoa. (Kananen, 2015, s. 343.)

Seuraavaksi arvioidaan tämän opinnäytetyön luotettavuutta validiteetin ja reliabiliteetin myötä. Tutkimuksen haastatteluiden kysymykset liittyvät tutkittavaan aiheeseen sekä tutkimusongelmaan ja siten myös osaongelmiin. Tämä vaikuttaa positiivisesti tutkimuksen validiteettiin. Ajatellen haastateltavien valintaa, lisää tutkimuksen validiteettia myös asutosijoittajien lisäksi kiinteistönvälittäjien haastattelemineen. Kiinteistönvälittäjillä on tietoa muun muassa asuntojen arvojen muutoksista. Tutkimuksen validiteettia saattaa heikentää tiettyjen asioiden tutkiminen esimerkiksi kaupunkikohdista vuokratyöntekijöitä ajatellen. Edellä mainittuun vuokratyöntekijöiden voi nimittäin vaikuttaa hyvin moni asia. Tämän huomioimiseksi on kuitenkin tässä tutkimuksessa pyritty tutkimaan merkittävimmän vaikutuksen omaavia asioita. Tutkimuksen reliabiliteettiin vaikuttaa positiivisesti haastateltavien määrä. Haastateltavista asutosijoittajia on kolme ja kiinteistönvälittäjiä kaksi. Tällöin saadaan enemmän näkökulmia käsiteltävään aiheeseen, toisin kuin jos haastateltaisiin esimerkiksi vain yhtä asutosijoittajaa sekä kiinteistönvälittäjää. Reliabiliteettiin saattaa kuitenkin vaikuttaa negatiivisesti tutkimuksessa käytettävien tilastojen tarkasteluajanjaksot. Tutkimuksessa on käytetty

tilastoja ja tietoja tietyiltä vuosilta, mitkä voivat tulevina vuosina muuttua. Tämä on kuitenkin huomioitu tarkastelemalla lukuja ja tilastoja useimmilta vuosilta.

7 TUTKIMUSTULOKSET

7.1 Esimerkeiksi valitut kaupungit

Tähän opinnäytetyöhön on valittu esimerkkeinä kolme muuttovoitto ja kolme muuttotappio kaupunkia. Nämä esimerkeiksi valitut kaupungit ovat lueteltuna Taulukossa 4.

Taulukko 4. Esimerkeiksi valitut muuttovoitto ja muuttotappio kaupungit.

Muuttovoitto kaupungit	Muuttotappio kaupungit
Tampere	Kotka
Turku	Kouvola
Vantaa	Mikkeli

Taulukossa 4 olevat kaupungit on valittu Suomen suurimpien kaupunkien joukosta sekä niihin kohdistuvan muuttoliikkeen perusteella. Muuttovoittoisia ja muuttotappiollisia kuntia voidaan verrata niiden välisten nettomuuton avulla. Kuntien välisellä nettomuutolla tarkoitetaan kuntien välisen tulomuuton ja lähtömuuton erotusta (Tilastokeskus, n.d.-a).

Jotta tästä opinnäytetyöstä saataisiin paras mahdollinen hyöty, on esimerkeiksi valittujen kaupunkien tärkeää olla sellaisia, jotka ovat asuntosijoittajien suosiossa ja joista asuntosijoittajat hankkivat sijoitusasuntoja. Sen vuoksi esimerkeiksi valittujen kaupunkien valinnassa on myös huomioitu asuntosijoittajien suosimat kaupungit Suomessa.

Suomen Vuokranantajat ry:n vuoden 2021 kaupunkirankingin mukaan asuntosijoittajien suosituimmaksi kaupungiksi eli sijalle yksi nousi Tampere, toiselle sijalle sijoittui Turku ja kolmannelle Vantaa. Listalla sijalle kahdeksantoista sijoittui Kotka, sijalle

yhdeksätoista Mikkelin ja sijalle kaksikymmentäseitsemän Kouvola. (Suomen Vuokranantajat, 2021.) Tämä Suomen Vuokranantajien vuoden 2021 kaupunkiranking löytyy tämän työn liitteistä (LIITE 1). Täten esimerkeiksi valitut kaupungit ovat sellaisia, joista asuntoihin sijoittavat todella hankkivat kohteita. Tällöin kaupungit ovat myös suosittuja asuntosijoittajien keskuudessa.

Kuvio 9 esittää kuntien välisen nettomuuton vuosina 2016-2020. Kuvioista näkee viiden vuoden ajalta esimerkeiksi valittujen kaupunkien nettomuuton.



Kuvio 9. Esimerkeiksi valittujen kaupunkien välinen nettomuutto vuosina 2016-2020 (Tilastokeskus, n.d.-b).

Muuttovoittoisiksi kaupungeiksi valikoitui Tampere, Turku ja Vantaa, koska niissä lähtömuutto on ollut pienempi kuin tulomuutto vuosina 2016-2020. Muuttotappiollisiksi kaupungeiksi taas valikoitui Kotka, Kouvola ja Mikkelin, sillä niissä lähtömuutto on suurempi kuin tulomuutto samalla tarkastelujaksolla.

Vuosina 2016-2020 Tampereen, Turun ja Vantaan nettomuutto on ollut positiivinen eli kyseessä olevat kaupungit ovat muuttovoittoisia, tämä ilmenee kuvioista 9. Kotkan, Kouvolan ja Mikkelin nettomuutto on samalla tarkastelujaksolla ollut negatiivinen eli kyseiset kaupungit ovat tällöin muuttotappiollisia.

Valittujen kaupunkien pohjatietojen esille tuomiseksi taulukkoon 5 on kerätty kolme eri avainlukua jokaisesta kuudesta kaupungista vuodelta 2020. Taulukosta 5 ilmenee kaupunkien väkiluvut, 15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä sekä vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus.

Taulukko 5. Esimerkkeiksi valittujen kaupunkien avainluvut vuodelta 2020. (Tilastokeskus, n.d.-c.)

Vuoden 2020 avainluvut			
Kaupunki	Väkiluku	15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä (%)	Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus (%)
Tampere	241 009	67,5	49,4
Turku	194 391	66,5	49,9
Vantaa	237 231	67,3	41,9
Kotka	51 668	59,2	36,4
Kouvola	81 187	58,4	28,4
Mikkeli	52 583	58,9	33,0

Kuten taulukosta 5 ilmenee, muuttovoittoisten ja muuttotappiollisten kaupunkien väkiluvut ovat keskenään samoissa suuruusluokissa. Taulukkoon on valittu 15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä, koska se kertoo opiskelijoiden ja työssäkäyvien osuudesta väestöstä, mikä taas on asuntosijoittajan hyvä huomioida. Muuttovoittoisten kaupunkien välillä ja muuttotappiollisten kaupunkien välillä 15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä ovat hyvin saman suuruisia. Lisäksi taulukkoon on valittu vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus, koska se antaa tietoa vuokralla asuvien määrästä koko väestöstä ja on täten myös hyvä huomioida ajatellen kaupunkikohtaista vuokratyöntekijäntä.

Vertailtaessa kaupunkien vetovoimaisuuteen vaikuttavia tekijöitä, on kaupunkien välillä eroja esimerkiksi korkeakoulujen suhteen. Tampere ja Turku ovat molemmat yliopistokaupunkeja, joten niihin kerääntyy opiskelijoita, jotka tarvitsevat vuokra-asuntoja. Hyvin pienellä osalla opiskelijoista kun on mahdollisuus asua omistusasunnossa. Toisaalta muuttotappio kaupungeista, esimerkiksi Mikkeli sijaitsee Aalto-yliopiston toimipaikka. Tämän lisäksi jokaisessa kuudessa kaupungissa sijaitsee ammattikorkeakoulu.

Myös se, että näissä muuttovoittoisissa kaupungeissa on varmasti paljon enemmän työpaikkoja tarjolla lisää kaupunkien vetovoimaisuutta. Samaan aikaan muuttotappio-alueilta ihmisten lähtiessä työpaikan perässä suurempiin kaupunkeihin, lisää tämä muuttotappiopaikkakuntien muuttotappiota. Kohdekaupungeista muuttotappiolliset kaupungit sijaitsevat myös hieman kauempana suuremmista kaupungeista, jonka

vuoksi esimerkiksi opiskelupaikan tai työpaikan saanti suuremmasta kaupungista saattaa pakottaa muuttamaan.

7.2 Vuokratyöntö

Seuraavaksi tarkastellaan esimerkeiksi valittujen kaupunkien vuokratyöntöön vaikuttavia tekijöitä kaupunkikohtaisesti. Valituista kaupungeista Tampere, Turku ja Vantaa oli muuttovoitollisia kaupunkeja, muuttotappiollisia kaupunkeja oli taas Kotka, Kouvola ja Mikkeli. Vertailemalla edellä mainittujen kaupunkien vuokratyöntöön vaikuttavia tekijöitä pystytään vertailemaan vuokratyöntöä aluekohtaisesti.

7.2.1 Tampere

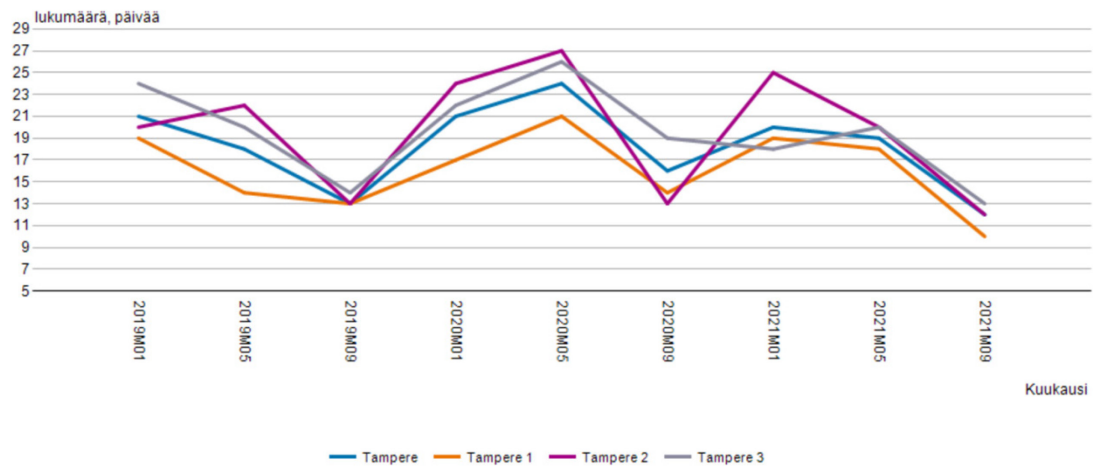
Tampereen vuokramarkkinoilla yksiöiden osuus on hieman kasvanut. Väestönkasvun sekä kotitalouksien keskikoon pienenemisen myötä yksiöihin kuitenkin löytyy kysyntää. Yksiöiden kasvanut tarjonta on siis vastannut kysyntää. (Suomen Vuokranantajat, 2019.)

Kuten luvun 7.1 taulukosta 5 käy ilmi Tampereen väkiluku oli 214 009 vuonna 2020. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus taas 49,4 prosenttia. Kaikista asuntokunnista Tampereella noin puolet asuu vuokra-asunnoissa, mistä voikin päätellä vuokralla asumisen olevan suhteellisen suosittua.

Vapaaehtoisien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat Tampereella 1,3 prosenttia vuoden 2021 loka-joulukuussa (Tilastokeskus, 2022). Vapaaehtoisella vuokra-asunnolla tarkoitetaan asuntoa, mikä on rakennettu ilman valtion tukea (Tampereen Vuokra-asunnot Oy, n.d.). Vuokrien noususta voidaan päätellä vuokra-asunnoille riittäneen kysyntää.

Kuvio 10 esittää kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain vuosina 2019-2021. Kuviossa on jokaisen edellä mainitun vuoden keskiarvot tammi-, touko- ja syyskuun osalta. Kuviossa 10 on eritelty Tampereen aluejaon

mukaisesti eri alueet numeroittain, alueet 1, 2 ja 3 käsittävät niihin kuuluvat postinumeroalueet, jotka löytyvät tämän työn liitteistä (LIITE 2). Kuviossa 10 pelkällä Tampereella tarkoitetaan Tamperetta kokonaisuudessaan.



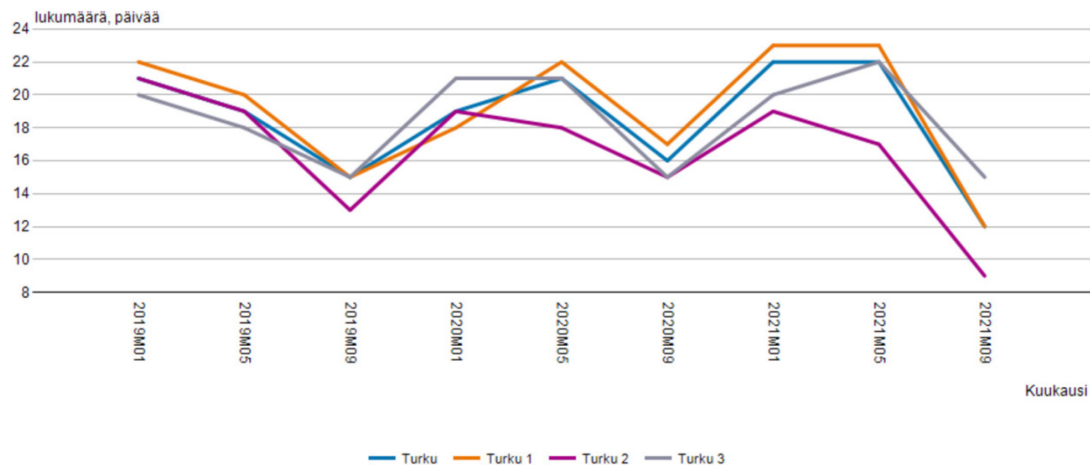
Kuvio 10. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Tampereella vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuten kuviosta 10 voidaan nähdä, eri vuosien kuukausia vertailtaessa markkinointiajat ovat olleet suhteellisen samoissa. Esimerkiksi vuoden 2019 syyskuussa koko Tampereen alueella kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaika oli 13 päivää, vuoden 2020 syyskuussa taas 16 päivää ja vuoden 2021 syyskuussa 12 päivää. Voidaan siis huomata, että kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiajat Tampereella olivat vuonna 2021 noin 8 prosenttia lyhyemmät kuin vuonna 2019. Vuoden 2020 toukokuussa koko Tampereen alueella kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiajat olivat 24 päivää ja taas vuoden 2021 toukokuussa 19 päivää. Tätä viiden päivän eroa markkinointiajan pituudessa selittää muun muassa keväällä 2020 alkanut koronapandemia, jonka vuoksi monet opiskelijat siirtyivät kotikaupunkiinsa, sillä etäopiskelu mahdollisti sen. Tämän seurauksena taas vuokra-asunnoista saattoi olla joillakin alueilla ylitarjontaa.

7.2.2 Turku

Turussa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2021 loka-joulukuussa 1,4 prosenttia (Tilastokeskus, 2022). Tampereen lisäksi, myös siis Turussa vuokrat ovat nousseet kyseisellä tarkastelujaksolla.

Luvun 7.1 taulukon 5 mukaisesti Turun väkiluku oli 194 391 vuonna 2020. Samana vuonna Turussa vuokralla asuvien asuntokuntien osuus oli 49,9 prosenttia. Myöskin Turussa vuokralla asuvia oli vuonna 2020 lähes puolet kaikista asuntokunnista. Myös Turussa on eritelty aluejaon mukaisesti eri alueet numeroittain, alueihin 1, 2 ja 3 kuuluvat tietyt postinumeroalueet, jotka löytyvät tämän työn liitteistä (LIITE 2).



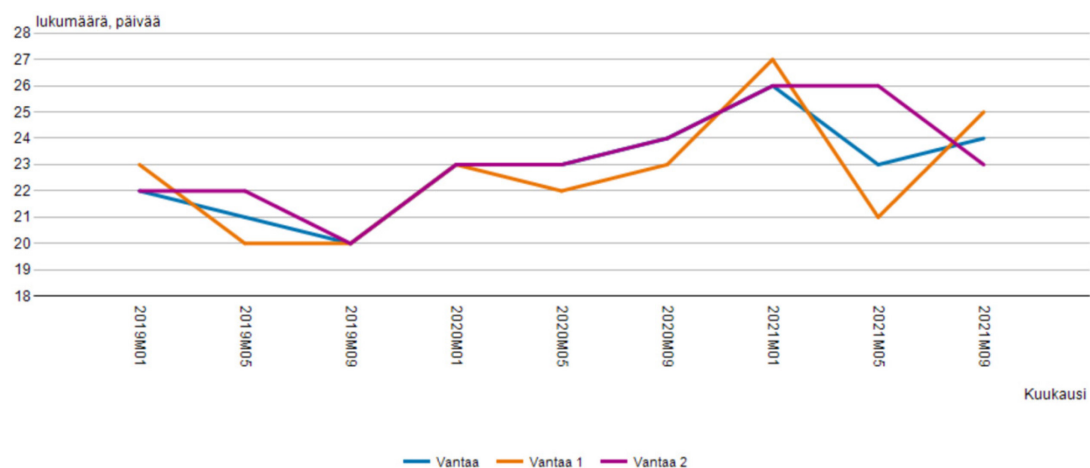
Kuvio 11. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Turussa vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Kuten kuvio 11 kertoo, Turussa keväällä 2021 markkinointiajat ovat olleet hieman pidempiä kuin muina vuosina tarkastelujaksolla. Esimerkiksi vuoden 2019 tammikuussa kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaika kokonaisuudessaan Turussa oli 21 päivää, vuoden 2020 tammikuussa taas 19 päivää ja vuoden 2021 tammikuussa 22 päivää. Edellä mainittujen päivien pohjalta voidaan huomata vuoden 2021 tammikuun keskiarvon olevan kuitenkin vain 1-2 vuorokautta pidempi. Vuoden 2021 lopulla, alueesta riippuen markkinointiajat ovat taas lyhentyneet huomattavasti. Tarkasteltaessa esimerkiksi Turku 2:sta voidaan huomata, että syyskuussa 2021 markkinointiaika on ollut 9 päivää ja taas vuoden 2020 syyskuussa 15 päivää. Vuoden 2020 syyskuuta verrattuna vuoden 2021 syyskuuhun markkinointiaika siis lyhentyi 6 vuorokautta eli 40 prosenttia.

7.2.3 Vantaa

Vantaalla yksiöitä on tarjolla verrattain vähän. Pienille asunnoille siis riittää kysyntää. Siitä huolimatta, että Vantaan yksiöiden liikatuotannosta on kannettu huolta mediassa. (Suomen Vuokranantajat, 2019.)

Vantaalla luvun 7.1 taulukon 5 mukaisesti vuonna 2020 väkiluku oli 237 231. Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus samana vuonna oli 41,9 prosenttia. Vuokra-asunnoissa asuvien osuus oli lähes 10 prosenttia pienempi kuin Tampereella ja Turussa. Vantaalla siis suurempi osa väestöstä asuu muissa kuin vuokra-asunnoissa. Vantaan aluejaon mukaisesti kuviossa 12 on eritelty numeroittain postinumeroalueet, nämä alueet löytyvät tämän työn liitteistä (LIITE 2).



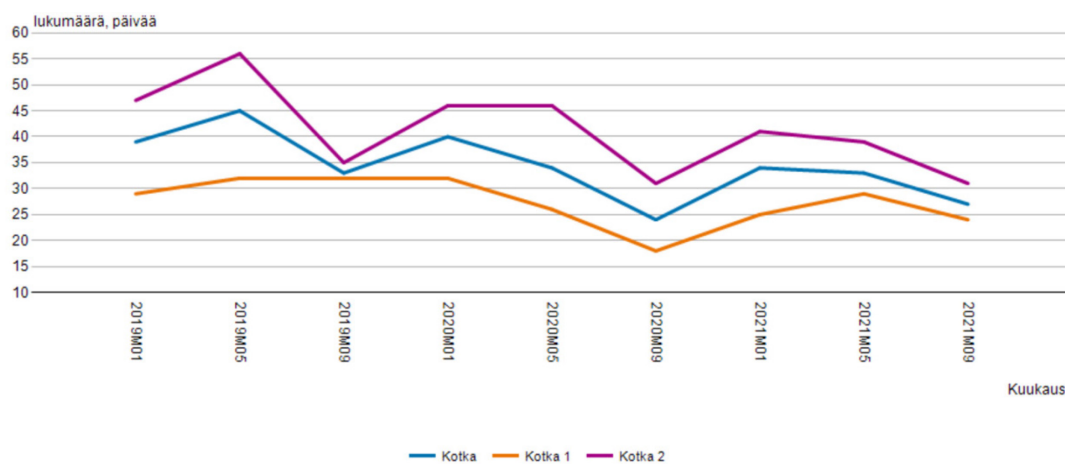
Kuvio 12. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Vantaalla vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Vantaalla kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiajat ovat pidentyneet vuodesta 2019 vuoteen 2021, tämä ilmenee kuviossa 12. Vuonna 2019 tammikuussa markkinointiaika oli 22 päivää, vuoden 2020 tammikuussa taas 23 päivää ja vuoden 2021 tammikuussa 26 päivää. Vertailtaessa vuotta 2019 vuoteen 2021, voidaan huomata markkinointiajan pidentyneen noin 18 prosentilla. Viimeisenä vuonna 2021 keskimääräinen markkinointiaika oli 24 päivää, kun vuonna 2019 se oli noin 21 päivää.

7.2.4 Kotka

Kotkassa markkinointiaika on kehittynyt negatiivisesti koko 2010 -luvun, mikä kertoo negatiivisesta rakennemuutoksesta. Tällöin asuntosijoittajalle on suurina riskeinä tyhjien kuukausien riski sekä asunnon arvon laskun riski. (Suomen Vuokranantajat, 2019.)

Luvun 7.1 taulukon 5 mukaisesti Kotkan väkiluku oli 51 668 vuonna 2020. Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus oli kyseisenä vuonna 36,4 prosenttia. Kotka on muuttotappiollinen kaupunki ja ajatellen vuokralla asuvien asuntokuntien määrää suhteessa väkilukuun, jää vuokra-asuntoja tarvitsevien osuus suhteellisen pieneksi. Kotkan aluejaon mukaisesti kuviossa 13 on eritelty numeroittain määritellyt postinumeroalueet, jotka löytyvät tämän työn liitteistä (LIITE 2).



Kuvio 13. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Kotkassa vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

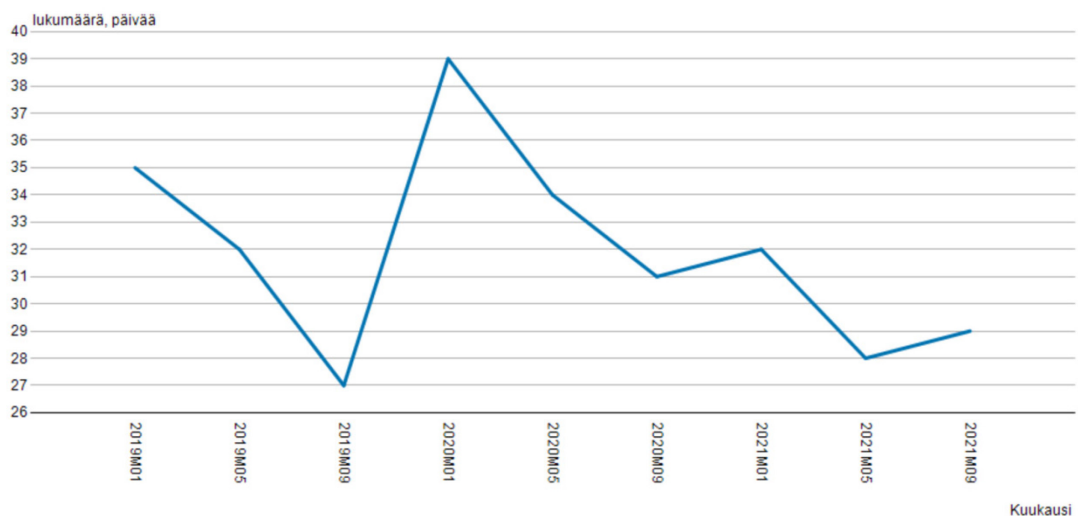
Kuten kuviosta 13 voidaan nähdä, Kotkassa kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiajat ovat lyhentyneet vuodesta 2019 vuoteen 2021. Vuonna 2019 keskimääräinen markkinointiaika oli 39 päivää ja vuonna 2020 noin 33 päivää. Vuonna 2021 keskimääräinen markkinointiaika oli taas 31 päivää. Tämä kertoo markkinointiaikojen lyhentymisestä tarkastelujaksolla Kotkassa. Markkinointiajat ovat lyhentyneet vuodesta 2019 vuoteen 2021 verrattuna noin 21 prosenttia. Tammikuussa vuonna 2019 markkinointiajan keskiarvo oli noin 39 päivää, vuoden 2020 tammikuussa myös

noin 39 päivää ja vuoden 2021 tammikuussa taas noin 34 päivää. Markkinointiajat ovat siis lyhentyneet vertailtaessa tarkasteltavien vuosien tammikuun keskiarvoja.

7.2.5 Kouvola

Kouvolassa markkinointiajat ovat olleet 2010 -luvulla nousussa, mutta viime vuosina nousu on tasaantunut. Markkinointiaikojen nousu on jopa kääntynyt laskuun. Se kertoo vuokrattavuuden paranemisesta etenkin Kouvolan keskustassa ja sen läheisyydessä. (Suomen Vuokranantajat, 2019.)

Luvun 7.1 taulukon 5 mukaan, Kouvolan väkiluku oli 81 187 vuonna 2020. Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus oli 28,4 prosenttia. Kouvolassa siis hieman yli 70 prosenttia kaikista asuntokunnista asuu jossakin muussa kuin vuokra-asunnoissa.



Kuvio 14. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Kouvolassa vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

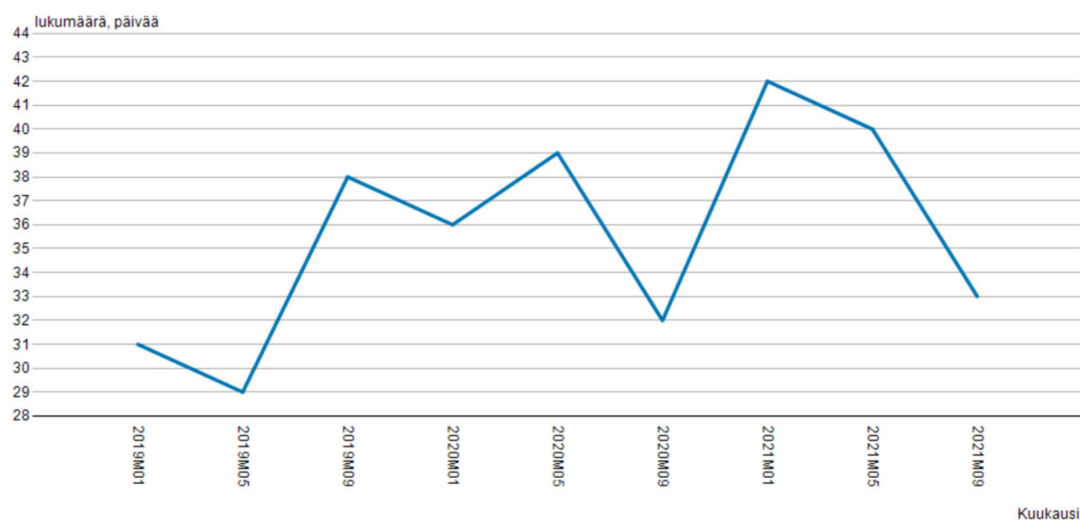
Kuten kuviosta 14 ilmenee, Kouvolassa kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiajat ovat tarkastelujaksolla vaihdelleet suurestikin vuosittain. Esimerkiksi vuonna 2019 tammikuussa markkinointiaika oli 35 päivää, toukokuussa 32 päivää ja syyskuussa taas 27 päivää. Markkinointiajan pituus oli siis tammikuussa noin 23 pro-

senttia pidempi kuin syyskuussa. Toisaalta vaikka markkinointiaikojen pituus vaihteekin kuukausittain, jää tarkasteltavien vuosien keskimääräiset markkinointiajat lähes saman suuruisiksi. Vuonna 2019 keskimääräinen markkinointiaika oli noin 31 päivää, vuonna 2020 taas noin 35 päivää ja vuonna 2021 noin 30 päivää.

7.2.6 Mikkelä

Mikkelissä markkinointiaika on kasvanut tasaisesti 2010 -luvulla, mikä viestii heikentyneestä vuokrattavuudesta. Asunnon vuokraamisessa menee keskimäärin reilut kaksi viikkoa, mikä on verrokkikaupunkeihin verrattuna lyhyt aika. Mikkelistä on yhä mahdollisuus tehdä onnistuneita asuntosijoituksia. (Suomen Vuokranantajat, 2019.)

Luvun 7.1 taulukon 5 mukaisesti, Mikkelin väkiluku oli 52 583 vuonna 2020. Vuokra-asunnossa asuvien osuus taas oli 33 prosenttia. Mikkelissä asuu siis kolmas osa vuokra-asunnoissa.



Kuvio 15. Kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvot alueittain Mikkelissä vuosina 2019-2021. (Tilastokeskus, n.d.-d.)

Mikkelissä kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaika on pidentynyt vuodesta 2019 vuoteen 2021, tämä ilmenee kuviosta 15. Esimerkiksi vuoden 2019 tammikuussa markkinointiaika oli 31 päivää, vuoden 2020 tammikuussa taas 36 päivää ja vuoden 2021 tammikuussa 42 päivää. Markkinointiaika siis piteni noin 35 prosenttia vuoden 2019 tammikuuta verrattuna 2021 tammikuuhun. Viimeisenä vuonna

2021 keskimääräinen markkinointiaika oli noin 38 päivää, kun tarkastelujakson ensimmäisenä vuotena oli se noin 32 päivää. Tämä siis kertoo myös markkinointiaikojen pidentymisestä Mikkelissä.

Muuttovoitollisten ja muuttotappiollisten kaupunkien vuokratyöntä ajatellen, voidaan huomata muuttotappiollisten kaupunkien kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen olleen pidempiä verrattuna muuttovoitollisiin kaupunkeihin. Esimerkiksi vuoden 2020 toukokuussa, Tampereella kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten markkinointiaikojen keskiarvo oli noin 24 päivää, Turussa taas noin 21 päivää ja Vantaalla noin 23 päivää. Muuttotappiollisista kaupungeista Kotkassa markkinointiaikojen keskiarvot olivat samana ajankohtana noin 34 päivää, Kouvolassa myös noin 34 päivää ja Mikkelissä taas noin 39 päivää. Edellä mainittujen keskiarvojen perusteella, voidaan huomata muuttotappiollisissa kaupungeissa markkinointiaikojen olleen pidempiä kuin muuttovoitollisissa kaupungeissa.

7.3 Vuokratuotto

Tässä osiossa tehdään kuvitteellinen sijoitussalkku, mikä sisältää sijoitusasunnon jokaisesta esimerkkinä olleesta kaupungista. Jokaisesta kuudesta kaupungista hankitaan kuvitteellisesti yksi sijoitusasunto. Nämä kohteet etsitään Oikotie -verkkosivustolta ja mikäli asunto ei ole vuokrattu, lasketaan vuokratuotto kaupunkikohtaisen keskimääräisen neliövuokran perusteella. Ottamalla kohteen jokaisesta kaupungista, voidaan vertailla vuokratuottoja muuttovoitto ja muuttotappio kaupunkien välillä. Kuten luvussa 4.1 mainittiin, tarkasteltaessa esimerkeiksi valittujen kohteiden vuokratuottoja, on huomioitava taloyhtiön käsittelytapa rahoitusvastikkeen osalta kirjanpidossa.

Tampere

Kohteena 27,5 neliömetrin kokoinen yksiö Tampereen Messukylästä, rakennusvuosi 2020. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla. Suunnitteilla ei ole isoja remontteja. Kohde ostetaan myyntihinnalla ja jäljelle jäänyttä velkaosuutta lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa.

Kohteen rahoitusvastike sisältää vain koron osuuden. Kun yhtiölainan lyhennykset alkavat, nousee rahoitusvastikkeen määrä lyhennyksen osalta ja täten vaikuttaa se tuottoprosenttiin alentavasti.

Turku

Kohteena 30 neliömetrin kokoinen yksiö Turun keskustassa, rakennusvuosi 2019. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla. Asunto on vuokrattuna, eikä suunnitteilla ole remontteja. Kohde ostetaan myyntihinnalla ja jäljelle jäänyttä velkaosuutta lyhennetään rahoitusvastikkeella. Kohteen rahoitusvastike sisältää vain koron osuuden.

Vantaa

Kohteena 21,5 neliömetrin kokoinen yksiö Vantaan Kivistössä, rakennusvuosi 2020. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla, eikä suunnitteilla ole remontteja. Kohde ostetaan myyntihinnalla ja jäljelle jäänyttä velkaosuutta lyhennetään rahoitusvastikkeella. Kohteen rahoitusvastikkeeseen sisältyy vain korko, jolloin yhtiölainan lyhennysten alkaessa rahoitusvastikkeen osuus kasvaa ja vaikuttaa se tuottoprosenttiin alentavasti.

Kotka

Kohteena 56 neliömetrin kokoinen kaksio Kotkan Karhulassa, rakennusvuosi 2001. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla, eikä suunnitteilla ole suuria remontteja. Kohde ostetaan velattomalla hinnalla ja 50% velattomasta hinnasta rahoitetaan pankista otettavalla lainalla.

Kouvola

Kohteena 40,5 neliömetrin kokoinen kaksio Kouvolan Käpylästä, rakennusvuosi 2022. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla. Kohde on uudiskohde, jonka vuoksi suunnitteilla olevia remontteja ei ole. Kohde ostetaan myyntihinnalla ja jäljelle jäänyttä velkaosuutta lyhennetään rahoitusvastikkeella. Kohteen rahoitusvastikkeeseen kuuluu vain koron osuus, jonka vuoksi yhtiölainan lyhennysten alkaessa nousee rahoitusvastikkeen määrä ja alentaa se siten tuottoprosenttia.

Mikkeli

Kohteena 44,5 neliömetrin kokoinen kaksio Mikkelistä, rakennusvuosi 2022. Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla. Kohde on uudiskohde, joten suunnitteilla ei ole remonteja. Kohde ostetaan myyntihinnalla ja jäljelle jäävää velkaosuutta lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa. Tämän kohteen rahoitusvastike sisältää vain koron, joten rahoitusvastike nousee yhtiölainan lyhennysten alkaessa.

Taulukko 6. Esimerkeiksi valittujen kaupunkien vuokratuotot.

	Tampere	Turku	Vantaa	Kotka	Kouvola	Mikkeli
Velaton hinta	149 000 €	178 000 €	165 000 €	126 000 €	159 500 €	156 900 €
Myyntihinta	56 019,46€	66 402,20€	58 504,83€	126 000 €	55 960 €	62 760 €
Velkaosuus	92 980,54€	111 597,8€	106 495,17€		103 540 €	94 140 €
Omarahoitusosuus				63 000€		
Lainan tarve				63 000€		
Laina-aika				20 vuotta		
Lainan korkoprosentti				1,25 %		
Lainan toimitusmaksu				378 €		
Lainan kuukausierä				297 €		
Rahoitusvastike / kk	61,68 €	96 €	94 €		78,12 €	117,68 €
Hoitovastike / kk	81,13 €	108 €	92,80 €	210 €	141,75 €	155,75 €
Yhtiövastike / kk	142,81 €	204 €	186,80 €	210 €	219,87 €	273,43 €
Vuokra / kk	544 €	585 €	628 €	641 €	577 €	694 €
Varainsiirtovero	2 980€	3 560€	3 300€	2 520 €	3 190€	3 138€
Kohteen Tuotto-% (molemmat vastikkeet vähennetty)	3,17 %	2,52 %	3,15 %	1,25 %	2,64 %	3,15 %
Kohteen Tuotto-% (vain hoitovastike vähennetty)	3,65 %	3,15 %	3,82 %	4,02 %	3,21 %	4,04 %
Kohteen Tuotto-% vuonna 2 (ilman varainsiirtoveroa)	3,73 %	3,22 %	3,89 %	4,10 %	3,27 %	4,12 %

Tampereen esimerkiksi valitun sijoituskohteen tuotto-% on 3,17% $((544€ - 142,81€) * 12 / 149000€ + 2980€ * 100)$, kun molemmat vastikkeet vähennetään. Ajatellen vuokratuottojen eroja muuttovoitto ja muuttotappio kaupunkien välillä, voimme huomata niiden vaihtelevan kaupunkien välillä. Tuotto-%:n vaikuttaa muun muassa se miten kohde rahoitetaan ja millaisen lainan saa neuvoteltua. Vertaamalla esimerkiksi muuttovoittoisista Tamperetta ja Vantaata muuttotappiollisiin kaupunkeihin Kouvolaan ja Mikkelisiin, voimme huomata tuotto-%:n olevan hyvin saman suuruista. Tampereella sijaitsevan kohteen tuotto-% oli 3,17 prosenttia ja Vantaalla

taas 3,15 prosenttia, kun vähennetään molemmat vastikkeet tuotosta. Muuttotappiollisista kaupungeista Kouvolassa tuottoprosentti oli esimerkissä 2,64 prosenttia ja Mikkelissä taas 3,15 prosenttia. Myös Turussa sijaitsevan sijoituskohteen tuottoprosentti on samassa suuruusluokassa, sillä se oli 2,52 prosenttia vähennettäessä molemmat vastikkeet. Kaikissa edellä mainituissa kaupungeissa oli kohteen tilanne lähes sama rahoitusta ja rakennusvuotta tarkastellen. Kaikki nämä kohteet olivat suhteellisen uusia joko vuonna 2020 rakennettu tai vuonna 2022 valmistuvia. Tämän lisäksi näissä viidessä esimerkissä taloyhtiölainan lyhennysosuutta ei ole vielä rahoitusvastikkeessa eli ne ovat tietyn ajan lyhennysvapaita.

Edellisessä kappaleessa mainituissa tuottoprosenteissa oli huomioitu molemmat vastikkeet tuottoprosentteja laskettaessa. Tämän lisäksi taulukossa 6 on laskettu jokaisen kaupungin kohteen osalta tuottoprosentti vähentäen vain hoitovastikkeen. Lisäksi taulukossa 6 on vielä laskettu tuottoprosentti vuonna 2 ilman varainsiirtoveroa, sillä tällöin varainsiirtovero ei enää vaikuta tuottoprosenttiin. Tuottoprosentin laskemiseksi voidaan käyttää monia eri kaavoja, minkä vuoksi tähän tutkimukseen on valittu eri skenaarioita, joilla tutkia kohteiden eroja tuottojen osalta.

Vertailtaessa esimerkeiksi valittujen kaupunkien tuottoprosentteja, joissa on huomioitu vain hoitovastike, voidaan huomata, että muuttotappiollisten kaupunkien Kotkan ja Mikkelin kohteiden tuottoprosentit ovat korkeampia kuin muuttovoitollisten. Kotkan ja Mikkelin tuottoprosentit ovat molemmat hieman yli 4 prosenttia ja muuttovoitollisten kaupunkien sijoituskohteiden tuottoprosentit jäävät alle neljän prosentin. Toisaalta taas Vantaan tuottoprosentti, jossa huomioidaan vain hoitovastike, on parempi kuin muuttotappiollisen kaupungin Kouvolan sijoituskohteen tuottoprosentti.

Tarkastelemalla esimerkeiksi valittujen sijoituskohteiden tuottoprosentteja vuonna 2, jotka on laskettu ilman varainsiirtoveroa, voidaan huomata kunkin kohteen osalta tuottoprosentin olevan hieman korkeampi kuin vuonna 1. Tämän tarkoituksena onkin tuoda esille varainsiirtoveron alentava vaikutus tuottoprosenttiin ensimmäisenä vuonna. Esimerkiksi Tampereella tuottoprosentti oli vain hoitovastike huomioiden 3,65 prosenttia ja taas vuonna 2 saman kohteen tuottoprosentti oli 3,73 prosenttia.

Eri kaupunkien vuokratuottoja vertailtaessa on huomioitava se, että esimerkiksi valitut kaupungit sijaitsevat kaikki Etelä-Suomessa. Tämä tarkoittaa sitä, että tilanne saattaa olla eri esimerkiksi Pohjois-Suomessa, jossa esimerkiksi vuokratasot voivat olla alhaisempia tai vuokralaisista saattaa olla pulaa.

7.4 Arvonnousu ja -lasku

Asuntojen arvojen muutosten vertailemiseksi esimerkiksi valittujen muuttovoitto ja muuttotappio kaupunkien välillä, käsitellään tässä osiossa toteutuneiden asuntokauppojen hintoja sekä lukumääriä kaupunkikohtaisesti. Toteutuneita kauppvoja vertaillaan vuosien 2017 ja 2021 osalta. Tällöin saamme tietoa asuntojen hintojen kehityksestä ja kauppjojen lukumäärien muutoksista viidessä vuodessa. Lukuja tarkasteltaessa on huomioitava luvussa 5.2 mainitut asiat koskien hintojen keskimääräisyyttä sekä keskineliöhintojen huomioivan kaikki myydyt asunnot kyseisessä kaupungissa.

Taulukko 7. Esimerkkeiksi valituissa kaupungeissa toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärät ja keskineliöhinnat vuosina 2017 ja 2021. (Kiinteistömaailma, n.d.)

	Tampere	Turku	Vantaa	Kotka	Kouvola	Mikkeli
Vuonna 2017						
Toteutuneet asuntokaupat	3 776	3 173	3 024	698	909	707
Keskineliöhinta	2 505 €	2 199 €	2 713 €	1 321 €	1 169 €	1 698 €
Vuonna 2021						
Toteutuneet asuntokaupat	4 657	3 269	3 612	901	964	750
Keskineliöhinta	3 035 €	2 720 €	3 145 €	1 225 €	1 104 €	1 539 €
Asuntokauppojen muutos-%	23 %	3 %	19 %	29 %	6 %	6 %
Keskineliöhinnan muutos-%	21 %	24 %	16 %	-7 %	-6 %	-6 %

Tampere

Kuten taulukosta 7 voidaan nähdä, Tampereella vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja oli 4 657 kappaletta ja näiden toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinta oli 3 035 euroa. Vuonna 2017 taas kauppjoja oli 3 776 kappaletta ja tuolloin keskineliöhinta oli 2 505 euroa. (Kiinteistömaailma, n.d.) Vertailtaessa vuosia 2021 ja 2017, voidaan huomata asuntokauppojen määrän kasvaneen noin 23 prosentilla $((4657-3776)/3776*100)$. Keskineliöhinnan taas voidaan huomata nousseen noin 21 prosenttia $((3035-2505)/2505*100)$.

Tampereella asuntokauppojen määrän ja keskineliöhinnan kasvua selittää muun muassa kaupungin muuttovoitollisuus sekä suosio. Tampereella on riittänyt kysyntää asuntomarkkinoilla, sillä toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinta on noussut ja samalla asuntokauppojen lukumäärä on kasvanut. Tämän lisäksi Suomen Vuokranantajien vuoden 2021 kaupunkirankingissa Tampere sijoittui asuntosijoittajien suosituimmaksi kaupungiksi. Tämä kertoo Tampereen suosiosta myöskin asuntosijoittajien keskuudessa.

Turku

Taulukko 7 kertoo Turussa olleen vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja 3 269 kappaletta ja näiden toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinnan olleen 2 720 euroa. Vuonna 2017 kauppoja oli 3 173 kappaletta ja keskineliöhinta oli 2 199 euroa. (Kiinteistömaailma, n.d.) Vertailtaessa kauppojen määrien kasvua vuosien välillä, oli vuonna 2021 asuntokauppoja noin 3 prosenttia enemmän kuin vuonna 2017. Toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinta oli taas noussut noin 24 prosenttia vuosia vertailtaessa.

Vertailtaessa Turkuja ja Tamperetta toteutuneiden asuntokauppojen sekä niiden keskineliöhintojen suhteen, voidaan huomata niiden välillä olevan sekä eroja että yhtäläisyyksiä. Turussa asuntokauppojen muutosprosentti oli vain 3 prosenttia ja Tampereella taas 23 prosenttia, mutta kuitenkin keskineliöhinnan muutoksessa ei ole isoa eroa. Nimittäin Turussa keskineliöhinta nousi noin 24 prosenttia ja Tampereella taas noin 21 prosenttia. Turussa asuntokauppojen lukumäärä on siis kasvanut hyvin vähän verrattuna Tampereeseen. Tämä saattaa johtua muun muassa liian korkeista pyyntihinnoista, jolloin asunnot eivät mene kaupaksi tai/ja kysyntää ei ole riittävästi. Lisäksi asuntokauppojen lukumäärän vähyyteen saattaa vaikuttaa uudisrakentaminen. Mikäli esimerkiksi uusia asuntoja ei valmistu yhtä paljon tai yhtä tiheästi kuin Tampereella, voi tämä näkyä toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärissä.

Vantaa

Kuten taulukosta 7 ilmenee, Vantaalla vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja oli 3 612 kappaletta ja keskineliöhinta näissä oli 3 145 euroa. Vuonna 2017 taas kauppoja oli 3 024 kappaletta ja keskineliöhinta oli 2 713 euroa. (Kiinteistömaailma, n.d.) Vertailtaessa edellä mainittuja vuosia, voidaan huomata asuntokauppojen lukumäärän kasvaneen noin 19 prosentilla. Keskineliöhinta oli taas kasvanut noin 16 prosentilla vuosien 2017 ja 2021 välillä.

Myös Vantaalla asuntokauppojen lukumäärän kasvua selittää kaupungin muuttovoiollisuus. Suomen Vuokranantajien vuoden 2021 kaupunkirankingissa Vantaa sijoittui kolmanneksi suosituimmaksi kaupungiksi vuokranantajien keskuudessa. Tämä kertoo myöskin asuntosijoittajien kiinnostuksesta kaupunkia kohtaan. Vantaalla on siis riittänyt kysyntää asuntomarkkinoilla, sillä keskineliöhinta on noussut vuodesta 2017 ja myös asuntokauppojen lukumäärä on kasvanut.

Kotka

Kotkassa vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja oli 901 kappaletta ja niissä keskineliöhinta oli 1 225 euroa, kuten taulukosta 7 ilmenee. Vuonna 2017 kauppoja oli 698 kappaletta ja tuolloin keskineliöhinta oli 1 321 euroa. (Kiinteistömaailma, n.d.) Vuosia 2017 ja 2021 vertailtaessa, voidaan huomata asuntokauppojen lukumäärän kasvaneen noin 29 prosentilla. Keskineliöhinta on taas pienentynyt vuodesta 2017 vuoteen 2021 noin 7 prosentilla.

Asuntokauppojen lukumäärä siis kasvoi Kotkassa noin 29 prosentilla, mikä on hyvin suuri kasvu verrattuna esimerkiksi muihin muuttotappiollisiin kaupunkeihin. Tähän kasvuun on saattanut vaikuttaa muun muassa keskineliöhinnan 7 prosentin pieneneminen. Tällöin myytävien asuntojen keskineliöhinta on ollut alhaisempi kuin aiemmin, ja tämä taas on saattanut vaikuttaa positiivisesti asuntokauppojen syntymiseen. Lisäksi mahdollisten uudiskohteiden rakentaminen voi kasvattaa asuntokauppojen lukumäärää sekä houkuttaa kaupunkiin uusia asukkaita.

Kouvola

Kouvolassa vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja oli 964 kappaletta ja keskineliöhinta oli 1 104 euroa, kuten taulukosta 7 käy ilmi. Vuonna 2017 kauppoja oli 909 kappaletta ja keskineliöhinta oli 1 169 euroa. (Kiinteistömaailma, n.d.) Asuntokauppojen lukumäärä kasvoi noin 6 prosentilla vuodesta 2017 vuoteen 2021. Toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinta taas laski vuosia vertailtaessa noin 6 prosenttia.

Tarkasteltaessa Kouvolan muutosprosentteja, voidaan huomata, että vaikka asuntokauppojen keskineliöhinta on laskenut noin 6 prosenttia, ei toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärä ole kuitenkaan kasvanut kuin 6 prosenttia. Tähän saattaa vaikuttaa muun muassa Kouvolan muuttotappiollisuus, sillä väestön muuttaessa pois kaupungista, vähentyy kysyntä alueella ja tämän seurauksena ei välttämättä synny niin paljon asuntokauppoja. Vaikka siis keskineliöhinta olisi matalampi, ei se välttämättä riitä asuntokauppojen syntymiseen.

Mikkeli

Kuten taulukosta 7 voidaan nähdä, Mikkelissä vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja oli 750 kappaletta ja keskineliöhinta oli 1 539 euroa. Vuonna 2017 toteutuneita asuntokauppoja oli 707 kappaletta ja niiden keskineliöhinta oli 1 698 euroa. (Kiinteistömaailma, n.d.) Vuosia vertailtaessa asuntokauppojen lukumäärä kasvoi noin 6 prosentilla. Toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinta taas pienentyi noin 6 prosentilla.

Myöskin Mikkelissä asuntokauppojen lukumäärä kasvoi vain 6 prosentilla, vaikka keskineliöhinta laski 6 prosenttia. Mikkeli on myös muuttotappiollinen kaupunki, jonka vuoksi se on saattanut vaikuttaa myös Mikkelin kohdalla asuntokauppojen lukumäärään. Tämän lisäksi mahdollisten uudiskohteiden vähäisyys saattaa vaikuttaa toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärään alentavasti.

Vertailtaessa muuttovoitto ja muuttotappio kaupunkien toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärää ja keskineliöhintoja vuosien 2017 ja 2021 osalta, voidaan huomata

muuttovoittoisten kaupunkien välillä ja muuttotappiollisten kaupunkien välillä yhtäläisyyksiä. Muuttovoittoisten kaupunkien eli Tampereen, Turun sekä Vantaan osalta, keskineliöhinnat olivat nousseet vuosia vertailtaessa. Samoin toteutuneiden asunto-kauppojen lukumäärät olivat kasvaneet noin viides osan. Näissä muuttovoittoisissa kaupungeissa asuntojen hinnat olivat siis nousseet ja se viestiikin kaupunkien muuttovoittoisuudesta.

Muuttotappiollisten kaupunkien eli Kotkan, Kouvolan sekä Mikkelin osalta, keskineliöhinnat olivat taas laskeneet vuosia vertailtaessa. Tämä taas viestii kaupunkien muuttotappiollisuudesta, sillä kaupunkien suurentunut lähtömuutto vaikuttaa asuntojen kysyntään alentavasti ja sitä kautta vaikuttaa se asuntojen hintoihin. Muuttotappio kaupunkien osalta toteutuneiden asuntokauppojen lukumäärät olivat vuosia vertailtaessa nousseet. Asuntokauppojen määrä ei tosin ollut noussut merkittävästi, esimerkiksi Kouvola ja Mikkelissä vuonna 2021 toteutuneita asuntokauppoja oli 6 prosenttia enemmän kuin vuonna 2017.

7.5 Haastattelujen tulokset

Tämän opinnäytetyön tutkimukseen on haastateltu kolmea asuntosijoittajaa sekä kahta kiinteistönvälittäjää. Haastateltavat etsittiin sosiaalisen median sekä internetin kautta, tämän jälkeen haastateltaville laitettiin sähköpostia tai viestiä tutkimuksesta sekä haastatteluun osallistumisesta. Haastattelukysymykset liittyvät tämän työn tutkimusongelman ratkaisemiseen, ja ne löytyvät työn liitteistä (LIITE 3). Kaikki haastattelut toteutettiin puhelimitse, sillä se oli kullekin haastateltavalle sopivin tapa. Haastateltavien paikkakunnat, joissa asuntosijoittajilla on sijoitusasuntoja tai kiinteistönvälittäjillä kokemuksia/näkemyksiä sekä haastattelujen ajankohdat ovat tämän työn liitteissä (LIITE 4). Lisäksi tämän työn liitteistä on jokaisen haastateltavan vastaukset haastattelukysymyksiin (LIITE 5).

Vertailtaessa asuntosijoittajien kokemuksia sijoitusasuntojen määrän pohjalta, voidaan huomata haastateltavalla 1 olevan 14 asuntoa, haastateltavalla 2 olevan 7 asuntoa ja haastateltavalla 3 olevan 104 sijoitusasuntoa. Kiinteistönvälittäjien työkokemusta

ajatellen, voidaan huomata haastateltavalla 4 olevan noin 14 vuotta ja haastateltavalla 5 noin 20 vuotta kokemusta alalta.

Muuttovoittopaikkakuntien vahvuudet ja heikkoudet/uhat

Ajatellen haastateltavien mielipiteitä ja näkemyksiä muuttovoittopaikkakuntien vahvuuksista, olivat haastateltavien vastaukset pitkälti saman suuntaisia. Asuntosijoittajat kokivat vuokrattavuuden olevan parempi muuttovoittopaikkakunnilla sekä asuntojen arvojen nousu nähtiin vaivattomana tuoton saamisena. Lisäksi asuntosijoittajat kokivat ettei asuntojen hinnat laske muuttovoittopaikkakunnilla ja asunnot on helpompi myydä muuttovoittopaikkakunnilla. Asunnon myynnistä myös nähtiin saatavan markkinoiden mukaisen hinnan. Kiinteistönvälittäjistä haastateltava 4 koki myös, että muuttovoittopaikkakunnilla arvonnousu on yleisesti positiivista sekä vuokra-asuntojen kysyntä on tasaisempaa, jonka vuoksi vuokratulo on tasaisempaa. Kiinteistönvälittäjistä haastateltava 5 taas koki perusparannusten ja remonttien nostavan asunnon arvoa huomattavasti enemmän kuin muuttotappiopaikkakunnilla. Haastateltava 5 koki myös, että isoissa kaupungeissa tarvitaan lisää asuntoja, sillä kysyntä kasvaa ja täten hinnat nousee.

Muuttovoittoalueiden heikkouksia ja uhkia ajatellen, asuntosijoittajista haastateltavat 1 ja 2 kokivat, että muuttovoittopaikkakunnat ovat suosittuja alueita eli kilpailua on enemmän. Näistä esimerkkejä Helsinki, Vantaa ja Tampere. He kokivat myös epävakaiden markkinaharjutilanteiden kuten korona -pandemian vaikuttaneen markkinoiden kuumentumiseen eli esimerkiksi yksiö saatetaan myydä ylihintaan. Asuntosijoittajista haastateltava 3 koki vuokratuoton olevan heikko muuttovoittopaikkakunnilla, mutta näki niissä kuitenkin pienemmän riskin.

Kiinteistönvälittäjät taas näkivät, että vuokratuotto voi muuttua ennalta arvaamattomasti muun muassa viime vuosien pandemian takia sekä myöskin sijainnin tärkeyttä korostettiin. Muuttovoittopaikkakuntien heikkoutena nähtiin myös kalliiseen hankintahintaan nähden alhaiseksi jäävä tuotto. Kiinteistönvälittäjistä haastateltava 4 koki myös, että asuntojen hinnat voivat nousta todellista arvoaan korkeammaksi johtuen ajoittain kovemmassa kysynnästä, jonka vuoksi oikean ostohinnan arviointi sekä oikean sijoituksen arvon arviointi voi olla vaikeampi arvioida.

Vertailtaessa haastateltavien vastauksia, voidaan huomata vastauksissa olevan yhtäläisyyksiä etenkin asuntosijoittajien osalta. Toki haastateltavien vastausten välillä on huomattavissa myös eroja näkemyksissä muuttovoittopaikkakunnista. Muuttovoittopaikkakuntien vahvuuksista nousee kaikkien haastateltavien vastausten pohjalta esille parempi vuokrakysyntä, asuntojen arvonnousu sekä remonttien positiivinen vaikutus asunnon arvoon. Muuttovoittopaikkakuntien heikkouksista taas nousee esille kovempi kysyntä sekä huonompi vuokratuotto suhteessa kalliiseen hankintahintaan.

Muuttotappiopaikkakuntien vahvuudet ja heikkoudet/uhat

Muuttotappiopaikkakuntien vahvuuksia asuntosijoittajat kokivat olevan muun muassa koronan kaltaisten epävakaiden markkinaharjutilanteiden paremman kestävyuden, myös myyntihinta nähtiin murto-osaksi verrattuna muuttovoittopaikkakuntiin, siitä huolimatta kuitenkin vuokratuotto voi olla sama. Asuntosijoittajista haastateltavat 1 ja 2 kokivat, että muuttotappiopaikkakunnilla tarjontaa on vähemmän ja sen vuoksi on helpompi erottua. Edellä mainitun vuoksi omissa asunnoissa voi olla siten parempi vuokrattavuus. Haastateltava 1 koki myös, että muuttotappiopaikkakunnilla suuret vuokra-asuntoja tarjoavat yritykset eivät panosta samalla tavalla, jolloin ei kilpaile niiden kanssa samoista vuokralaisista. Asuntosijoittajista haastateltava 3 näki vuokratuottojen olevan suuremmat. Haastateltava 3 koki myös muuttotappiopaikkakunnille korkean vuokratuoton kohteisiin sijoittamisen mahdollistavan paremmin taloudellisen vapauden, mikäli sellaista tavoittelee. Haastateltavan 3 mukaan näissä korkean vuokratuoton kohteissa, joissa vuokratuotto voi olla ostohinnasta riippuen 15-50 prosenttia, jää myös useasti ylimääräistä rahaa esimerkiksi asioiden ulkoistamiseen.

Kiinteistönvälittäjistä haastateltavan 4 mukaan muuttotappiopaikkakunnilla sijoitusten ostohinta eli tarvittava pääoma on pienempi, jonka vuoksi sijoitukseen kohdistuu pienempi riski. Kuitenkin kuukausivuokran suuruus on todennäköisesti lähes sama. Haastateltavan 5 mukaan muuttotappiopaikkakunnilla vuokratuotto on korkeampi suhteessa hankintahintaan.

Muuttotappiopaikkakuntien heikkouksina asuntosijoittajat kokivat olevan asuntojen arvon laskemisen, eikä asuntoon tehty remontti nosta asunnon arvoa. Haastateltava 1 koki myös, että mikäli alueella on vain yksi oppilaitos, on sen lakkauttaminen riskinä,

sillä silloin voi mennä markkina alta. Haastateltava 1 kertoi myös, että asunnon ostajaa voi olla vaikeaa löytää, eikä asuntoa välttämättä saa myytyä hyvään hintaan sekä pankit eivät välttämättä myönnä lainaa yhtä helposti kuin muuttovoittopaikkakunnille. Haastateltava 3 nosti myös esille sen, että mikäli ei itse asu kyseisellä alueella, ei tunne aluetta hyvin. Kiinteistönvälittäjistä haastateltava 4 näki asuntojen vuokrattavuuden voivan olla vaikeampaa muuttotappiopaikkakunnilla, sillä vuokralaiskandidaatteja saattaa olla vähän tarjolla tai niitä ei ole lainkaan. Mikäli siis asunto on tyhjillään, eikä vuokratuloa ole, on silti vastikkeet maksettava. Haastateltava 4 nosti esille myöskin vakuusarvon, se voi olla muuttotappiopaikkakunnilla nolla tai todella vähäinen. Haastateltava 5 näki muuttotappioalueilla asuntojen arvojen heikkenemisen riskinä sekä asunnon myymisen vaikeuden mikäli on tarpeen realisoida sijoituskohde.

Vertailtaessa haastateltavien vastauksia, on niiden välillä jälleen yhtäläisyyksiä mutta myös eroavaisuuksia. Muuttotappiopaikkakuntien vahvuuksiksi koettiin muun muassa pienempi hankintahinta sekä parempi kestävyys epävakaisissa tilanteissa. Myös korkeampi vuokratuotto nähtiin muuttotappiopaikkakuntien vahvuutena. Muuttotappiopaikkakuntien heikkouksista nousee esiin asunnon arvon laskeminen, lainan vaikeampi saanti sekä vuokratyösynnän heikkous ja vakuusarvon vähäisyys.

Vuokratyösyntä muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakuntien välillä

Ajatellen vuokratyösyntää muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakuntien välillä, asuntopaikkakuntien sijoittajista haastateltavat 1 ja 2 kokivat, ettei omaa vielä kokemusta asiasta joko lyhyen omistusaajan vuoksi tai sitten ei ole hankkinut sijoitusasuntoa muuttotappiopaikkakunnalta. Haastateltava 2 kertoo Laihialla sijaitsevan sijoituskohteen menneen vuokralle nopeasti, sekä hän korosti asunnon kunnan tärkeyttä. Haastateltava 3 kuvaa joillakin alueilla olevan vaikeaa saada asuntoa vuokralle, kuten esimerkiksi Lahdessa. Haastateltavan 3 mukaan joillakin alueilla kuitenkin asunto menee heti vuokralle, tästä esimerkkinä Espoo, yleisesti ottaen kasvukeskuksissa helpompi saada asunto vuokralle.

Kiinteistönvälittäjistä haastateltava 4 kuvaa esimerkin avulla vuokratyösyntää, esimerkkinä kerrostaloasunto 2h + k + s Turussa ja Hämeenkyrössä, molempiin paikkakuntiin on välittäjän mukaan vuokralaiset aina löytyneet. Haastateltavan 4 mukaan siis

kaikelle löytyy ottajansa oikeanlaisella tarjonnalla sekä hyvälle vuokra-asunnolle löytyvän kysyntää. Haastateltava 4 kuvaa myös kysynnän tavoittamisen tärkeyttä, on siis hyvä etsiä tietoa alueen vuokralaiskandidaattien ostokäyttäytymisestä eli siitä mistä, miten ja millaisia asuntoja kyseisellä alueella haetaan. Haastateltava 5 kertoo vuokrakysynnän olleen ehdottomasti parempi muuttovoittopaikkakunnilla.

Vertailtaessa haastateltavien vastauksia liittyen vuokrakysyntään, voidaan jälleen huomata yhtäläisyyksiä vastauksissa. Haastateltavien vastauksista nousi esille muuttovoittopaikkakunnilla olevan parempi vuokrakysyntä eli siellä menee asunnot nopeammin vuokralle. Vastausten pohjalta myöskin asunnon kunnon tärkeys nousee esille sekä muuttovoitto- että muuttotappiopaikkakunnille sijoitettaessa.

Tuotto-odotusten toteutuminen

Haastateltavilta asuntosijoittajilta kysyttiin haastattelussa tuotto-odotusten toteutumisesta muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakunnilla. Haastateltava 1 kertoo keskittyvänsä enemmän asunnon arvonnousuun ja se onkin ylittänyt hänen odotuksensa. Hän kertoo kuitenkin ensin keskittyvänsä siihen, että vuokratuotto on hyvä eli noin 4,5-5 prosenttia. Haastateltava 2 kertoo Laihian kohteessaan tuotto-odotusten toteutuneen hyvin ja myöskin muissa sijoitusasunnoissa, jotka sijaitsevat Vaasan keskustassa, on vuokratuotot plussan puolella. Hän kertoo kuitenkin uudiskohteen osalta vuokratuoton voivan mennä miinuksien puolelle, sitten kun rahoitusvastike alkaa pyörimään. Haastateltava 3 kertoo pk-seudulla tuotto-odotusten toteutuneen, kuten esimerkiksi Espoossa ja Vantaalla. Hän kertoo muuttotappiopaikkakunnilla tuottojen luultavasti laskevan tyhjien kuukausien takia.

Vertailtaessa haastateltavien asuntosijoittajien vastauksia, voidaan huomata tuotto-odotusten toteutuneen etenkin muuttovoittopaikkakunnilla. Myös muuttotappiopaikkakunnilla tuotto-odotukset ovat toteutuneet, mutta vuokralaisista ollessa pulaa, tyhjien kuukausien riski saattaa laskea vuokratuottoa.

Vuokralaisriskit ja niiden hallitseminen

Ajatellen vuokraustoimintaan liittyviä vuokralaisriskejä sekä niiden aluekohtaisuutta, olivat haastateltavien asuntosijoittajien kokemukset painottuneet muuttotappiopaikkakunnille. Kuitenkin myös muuttovoittopaikkakunnilla oli vastausten perusteella toteutunut vuokralaisriskejä.

Haastateltava 1 oli kohdannut ongelmia muuttovoittopaikkakunnalla vuokralaisen luotettavuuden kanssa, sillä vuokralainen ei ollut kuullut sääntöä lemmikkien kiellosta. Hänellä oli myös ollut ongelmia vuokralaisen vuokranmaksun kanssa sekä joissain tapauksissa vuokralainen on pysynyt asunnossa vähemmän aikaa kuin mitä hän oli ajatellut. Haastateltavalla 2 oli puolestaan kokemusta muuttotappiopaikkakunnalla sijainneen asunnon vuokralaisehdokkaan luottotieto häiriöistä, vuokralainen oli kertonut merkintöjen olleen vanhoja, mutta ne olivatkin uusia ja niitä oli suuri määrä. Haastateltavan 3 kertoo muuttotappiopaikkakunnilla vuokralaisten maksukyvyn olevan hyvä, johtuen alhaisista vuokrista. Haastateltavan 3 mukaan muuttovoittopaikkakunnilla taas vuokrat voivat olla hyvin korkeita, jonka vuoksi voi syntyä maksuvaikeuksia. Haastateltava 3 tiivistää, että muuttotappiopaikkakunnilla on enemmän hallinnallisia ongelmia ja taas muuttovoittopaikkakunnilla esimerkiksi pk-seudulla on enemmän maksuongelmia.

Kiinteistönvälittäjien haastattelulomakkeeseen sisältyi myöskin kysymys liittyen vuokralaisriskeihin. Haastateltava 4 kertoo riskin olemassaolosta kaikenlaisessa sijoitustoiminnassa sekä oikeanlaisen tarjonnan myötä asuntosijoittajan löytävän vuokralaisen asuntoon. Haastateltavan 5 mukaan sekä muuttovoitto- että muuttotappiopaikkakunnilla on riski, että asuntoa rikotaan mikäli asunto sijaitsee huonomaineisessa lähiössä, jossa suurta työttömyyttä ja syrjäytyneisyyttä.

Haastatteluissa asuntosijoittajilta kysyttiin myöskin heidän keinoja hallita sekä pienentää vuokralaisriskejä. Haastateltavat 1 ja 2 kertoo vuokraavansa asunnot itse, jolloin pystyy kohtaamaan ja arvioimaan vuokralaisehdokkaat itse. Lisäksi haastateltava 1 kertoo tutkivansa vuokralaisehdokkaan taustat tarkkaan, sekä useimmiten pyytävänsä todistuksen esimerkiksi työpaikasta. Haastateltava 2 kertoo myös luottotietojen tarkis-

tamisen tärkeydestä ja kertookin tarkistavansa itse aina vuokralaisehdokkaan luottotiedot, hän myöskin kertoo tutkivansa vuokralaisehdokkaan sosiaaliset mediat. Haastateltava 3 puolestaan kertoo ulkoistaneensa vuokralaishallinnan, mikä hoitaa yhteydenpidon vuokralaisiin sekä maksuvaatimukset ja mahdolliset häädöt. Haastateltavan 3 mukaan liian tuttavalliset välit vuokralaiseen voi luoda riskin, että vuokralainen pyytää esimerkiksi etuuksia.

Vertailtaessa haastateltavien kokemuksia vuokralaisriskeistä, voidaan huomata niiden olevan aluekohtaisia. Haastateltavilla on kokemuksia vuokralaisriskeistä sekä muutto-voitto- että muuttotappiopaikkakunnilta. Asuntosijoittajien keinoissa pienentää ja hallita vuokralaisriskejä, löytyy myös yhtäläisyyksiä näiden väliltä. Asunnon esittelemisen ja vuokraaminen itse sekä vuokralaisehdokkaan taustojen tutkiminen nousi esille kahden haastateltavan osalta. Tämän lisäksi esille nousi vuokralaishallinnon ulkoistamisen vaikutus vuokrasuhteisiin.

Arvonnousu ja -lasku

Haastateltavilta asuntosijoittajilta kysyttiin haastattelussa myös asunnon arvon muutoksesta sekä sen mahdollisesta realisoitumisesta. Haastateltava 1 kertoo arvioineensa uudelleen asuntoja, joita on käytetty vakuutena pankkiin lainaa haettaessa. Esimerkkinä haastateltava 1 kertoi uudiskohteista Kalasatamassa ja Oulussa, joissa molemmissa arvo nousi. Kalasatamassa kahden asunnon arvo nousi 125 prosenttia sijoitettuun pääomaan suhteutettuna ja Oulussa 76,7 prosenttia, haastateltava kertoo toki huomanneensa ostohetkellä asuntojen hieman alhaisen pyyntihinnan. Haastateltava 2 kertoo asuntojensa arvon joko pysyneen samana tai nousseen, esimerkkinä Laihian sijoitusasunto, jonka arvo nousi remontin myötä. Haastateltava 3 kertoo pk-seudulla asunnon arvon nousevan remontin myötä, mikä taas mahdollistaa voittoon myydessä asunnon. Haastateltavan 3 mukaan muuttotappiopaikkakunnilla asunnon arvon laskulla ei ole niinkään väliä, mikäli ei myy asuntoa ja keskittyy keräämään kohteesta vuokratuottoa.

Haastateltavilta kiinteistönvälittäjiltä kysyttiin näkemyksiä asunnon arvon muutoksesta aluekohtaisesti. Kiinteistönvälittäjät kertovat arvonnousun olevan todennäköisempää suurissa ja keskisuurissa yliopistokaupungeissa sekä kampusten lähellä sijaitsevien sijoitusasuntojen kohdalla. Arvonlaskun kiinteistönvälittäjät kokevat taas olevan todennäköisempää muuttotappiopaikkakunnalla lähiössä, joka sijaitsee kauempana keskustasta.

Vertailtaessa haastateltavien vastauksia asunnon arvonnousuun ja -laskuun liittyen, voidaan huomata niiden välillä yhtäläisyyksiä. Haastateltavien vastaukset perustuvat pitkälti siihen, että muuttovoittopaikkakunnilla asuntojen arvot nousevat ja muuttotappiopaikkakunnilla taas laskevat.

8 YHTEENVETO

Asuntosijoittamiseen liittyy paljon huomioitavia asioita, jotka vaikuttavat sijoituskohteen kysyntään, tuottavuuteen sekä kohteeseen kohdistuviin riskeihin. Näistä esimerkkejä ovat muun muassa kohteen sijainti, markkinatilanne sekä vuokralaisen valinta. Ajatellen muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välisiä eroja, voidaan todeta niiden välillä olevan eroja työn teoriassa käytyjen asioiden sekä työn tutkimuksessa esille tulleiden asioiden pohjalta.

Työn teoriaosiossa käytiin ensin läpi asuntosijoittamista yleisesti, muuttovoitto- ja muuttotappioalueita kahden esimerkkikaupungin avulla sekä asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Tämän jälkeen käytiin kahden saman esimerkkikaupungin avulla läpi vuokrakysyntään vaikuttavia tekijöitä sekä vuokralaisriskejä. Teoriaosuuden lopussa käytiin vielä läpi asuntosijoittamisen tuottoja, tutkittiin esimerkkikaupunkien vuokratuottoja Oikotieltä etsittyjen sijoituskohteiden myötä sekä asuntojen arvojen muutoksia esimerkkikaupunkien osalta. Työn empiriaosiossa käytiin edellä mainittuja asioita läpi varsinaisilla kohdekaupungeilla eli kolmen muuttovoitto ja kolmen muuttotappio kaupungin avulla. Lopuksi vielä toteutettiin haastattelu, jonka tarkoituksena oli tuoda

asuntosijoittajien ja kiinteistönvälittäjien omia näkemyksiä ja kokemuksia tässä opinäytetyössä käsiteltävistä asioista.

Ajatellen vuokrakysyntää muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välillä, voidaan tehdyn tutkimuksen pohjalta todeta, että muuttovoittopaikkakunnilla kerrostaloasunnot menivät tarkasteluajanjaksolla nopeammin vuokralle kuin muuttotappiopaikkakunnilla. Toisaalta teoriaosuudessa käsiteltyjen esimerkkikaupunkien osalta muuttovoittoisessa kaupungissa eli Jyväskylässä oli markkinointiaika pidempi kuin muuttotappiopaikkakunnalla Raumalla. Edellä mainittuun saattaa tosin vaikuttaa Jyväskylässä pienien asuntojen suuri määrä. Tehtyjen haastattelujen pohjalta, voidaan todeta myös muuttovoittopaikkakunnilla asuntojen menevän nopeammin vuokralle. Kuitenkin asunnon kunto nousi tärkeäksi asiaksi sekä muuttovoitto- että muuttotappiopaikkakunnilla.

Vuokralaisriskejä ajatellen, voidaan työn teoriaosiossa käsiteltyjen asioiden pohjalta todeta, että vuokralaisriskit voivat toteutua kaikilla alueilla, mutta ne voivat olla todennäköisempiä muuttotappioalueilla. Vuokralaisriski voi nimittäin kasvaa maksukykyisten työssäkäyvien vuokralaisten määrän pienentyessä muuttotappiopaikkakunnilla. Haastateltavien vastausten pohjalta voidaan huomata, että vuokralaisriskit ovat toteutuneet sekä muuttovoitto- että muuttotappioalueilla. Vuokralaisriskit saattavat kuitenkin vaihdella edellä mainittujen alueiden välillä. Vastausten pohjalta voidaan todeta, että muuttovoittopaikkakunnilla on enemmän maksuongelmia johtuen kalliista vuokrasta ja muuttotappiopaikkakunnilla taas enemmän hallinnallisia riskejä.

Sijoiuskohteesta saatavaa vuokratuottoa ajatellen, voidaan todeta teoriaosiossa ja empiriassa käsiteltyjen sijoiuskohteiden osalta vuokratuoton vaihtelevan suuresti esimerkkikaupunkien välillä. Sijoiuskohteiden vuokratuotot olivat valituissa sijoiuskohteissa esimerkiksi Tampereella, Vantaalla sekä Mikkelissä lähes samat. Josta voidaan päätellä, että vuokratuotto voi olla muuttovoitto- sekä muuttotappiopaikkakunnilla sama, toki niihin vaikuttavat muun muassa kohteen velaton hinta, mikä ei ollut kaikissa täysin sama sekä rahoitusvastikkeiden pelkkä korko-osuus, sillä kaikissa kohteissa ei ollut alkanut lainan lyhennykset. Haastateltavien asuntosijoittajien vastauksien perusteella voidaan kuitenkin huomata haastateltavien yhtenäinen näkemys vuok-

ratuotosta. Vastauksien pohjalta voidaan todeta, että muuttotappiopaikkakunnalla sijoitusasunnon vuokratuotto on parempi kuin muuttovoittopaikkakunnalla. Tähän vaikuttaa pitkälti asuntojen pienemmät hankintahinnat muuttotappiopaikkakunnilla, sillä se nostaa kohteen tuotto prosenttia. Haastateltavien sijoitusten tuotto-odotuksia ajatellen voidaan taas todeta, että tuotto-odotukset ovat toteutuneet sekä muuttovoitto- että muuttotappiopaikkakunnilla. Tosin vuokralaisista ollessa pulaa muuttotappiopaikkakunnilla, saattaa tyhjät kuukaudet laskea tuotto prosenttia. Toki edellä mainittu koskee molempia alueita, mutta haastateltavien vastauksien pohjalta muuttotappiopaikkakunnilla saattaa asunnon vuokrattavuus olla huonompi.

Arvonnousua ja -laskua ajatellen muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välillä, voidaan todeta empiriassa käsiteltyjen kohdekaupunkien osalta, että muuttovoittopaikkakunnilla myytyjen asuntojen keskineliöhinnat olivat nousseet vertailuvuosina. Tämä siis kertoo asuntojen arvon noususta Tampereella, Turussa sekä Vantaalla. Muuttotappiopaikkakunnilla Kotkassa, Kouvolassa ja Mikkeliissä toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinnat olivat taas laskeneet, mikä taas kertoo asuntojen arvon laskusta. Haastateltavien vastaukset arvonnousuun ja -laskuun liittyen perustuvat myös siihen, että muuttovoittopaikkakunnilla asuntojen arvot nousevat ja muuttotappiopaikkakunnilla taas laskevat.

Mielestäni edellä esitetyt tutkimuksen tulokset vastaavat tutkimuksen pääongelmaan sekä tutkimuksen osaongelmiin. Tämän työn tavoitteena oli selvittää muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välisiä eroja koskien asunnon vuokraamista sekä asuntosijoittamisesta saatavia tuottoja. Edellä mainittujen asioiden vuoksi koen, että olen saavuttanut työhön liittyneet tavoitteet sekä löytänyt vastaukset tämän tutkimuksen pääongelmaan ja siten myös osaongelmiin.

Tähän työhön kohdistuneita eettisiä kysymyksiä olivat muun muassa haastateltavien nimien julkaiseminen sekä haastattelutilanteessa toimiminen. Tähän tutkimukseen haastateltujen nimiä ei ole tuotu julki työssä, sillä en koe, että nimien julki tuomisella olisi merkitystä tutkimuksen kannalta. Päinvastoin nimien julki tuominen olisi saattanut nostaa kynnystä tutkimukseen osallistumiselle. Tämän lisäksi haastattelutilanteessa haastateltavilta kysyttiin, että saako haastattelun äänittää haastattelun litterointia varten.

Ajatellen tämän opinnäytetyön aiheen mahdollisia jatkotutkimusaiheita, mielestäni kyseistä aihetta voisi lähestyä ainakin yhdestä toisesta näkökulmasta. Asuntosijoittamista voisi nimittäin mielestäni lähteä tutkimaan muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakunnilla sekä Etelä-Suomessa että Pohjois-Suomessa. Tämän opinnäytetyön kohdekaupungit sijoittuivat Etelä-Suomeen, minkä vuoksi tässä tutkimuksessa ei käsitellä Pohjois-Suomea. Pohjoisessa kun voi tilanne olla toisenlainen esimerkiksi vuokrattavuuden ja tuottojen suhteen.

Toivon, että tätä opinnäytetyötä lukeva kokee saavansa hyötyä sekä tietoa asuntosijoittamiseen liittyvistä eroista muuttovoitto- ja muuttotappioalueiden välillä. Työn lukijan suunnitellessa esimerkiksi sijoitusasunnon ostamista, toivon tämän työn lukemisen myötä lukijan saavan näkemyksen muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakuntien riskeistä sekä mahdollisuuksista, ja tämän taas auttavan sijoitusasunnon sijainnin valitsemisessa.

LÄHTEET

Asuntosalkunrakentaja.fi. (n.d.). Asuntosijoittaminen vuonna 2022 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Haettu: 19.3.2022 osoitteesta

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opus-asuntosijoittamiseen/>

Bagdasarov, R. (2019). Onko vuokralaisen luottotiedottomuus este vuokraamiselle?. Sijoitusovi.

<https://sijoitusovi.com/onko-vuokralaisen-luottotiedottomuus-este-vuokraamiselle/>

Heino, A. (2018). Sijoitusasunto vuokratontilla? Muista nämä asuntosijoittajien vinikit!. Sijoitusovi.

<https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-vuokratontilla/>

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. (2000). Tutki ja kirjoita (6., uudistettu painos).

Hämäläinen, K. (2014). Sijoittaminen – opas uteliaille. Pörssisäätiö.

https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2014/08/sijoitusopas_2014_fin_final_low1.pdf

Hänninen, H. (2016a). Asuntosijoittamisen perusteet: 6 syytä aloittaa asuntosijoittaminen. Sijoitusovi.

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-perusteet/>

Hänninen, H. (2016b). Vuokratuotto vai arvonnousu?. Sijoitusovi.

<https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>

Kananen, J. (2015). Opinnäytetyön kirjoittajan opas: Näin kirjoitat opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun.

Kiinteistömaailma. (n.d.). Asuntojen hinnat. Haettu: 29.3.2022 osoitteesta

<https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Tampere>

Orava, J. & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa ja vaurastu (5., uudistettu painos).

Ostan asuntoja. (18.02.2018). Kuihtuviin kaupunkeihin asuntosijoittaminen.

<https://ostanasuntoja.com/2018/02/18/kuihtuviin-kaupunkeihin-sijoittamisen-riskit/>

Osuuspankki. (2019). Kaikki asuntosijoittamisesta – ota haltuusi 9 kohdan opas.

<https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/kaikki-asuntosijoittamisesta--ota-haltuusi-9-kohdan-opas/>

Roininen, P. (2018). Asunto: elämäsi tärkein sijoitus.

Erkkilä, J. (20.1.2022). Ekonomisti: Vuokrien lasku on historiallinen muutos. Salkunrakentaja.

<https://www.salkunrakentaja.fi/2022/01/vuokrat-historiallinen-muutos/>

Suomen Pankki. (n.d.). Suomalaisten pankkien viitekorkoja kuukausittain [tilasto]. Haettu: 17.4.2022 osoitteesta

<https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/>

Suomen Vuokranantajat. (n.d.-a). Asuntosijoittaminen: Perustietoa asuntosijoittamisesta. Haettu: 25.3.2022 osoitteesta

<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/>

Suomen Vuokranantajat. (n.d.-b). Asuntojen hintakehitys. Haettu: 29.3.2022 osoitteesta

<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/asuntojen-hintakehitys/>

Suomen Vuokranantajat. (n.d.-c). Kysymyksiä ja vastauksia taloyhtiölainoista. Haettu: 18.4.2022 osoitteesta

<https://vuokranantajat.fi/yhdistys/vaikuttaminen/kysymyksia-ja-vastauksia-taloyhtiolainoista/>

Suomen Vuokranantajat. (2019). Vuokramarkkinakatsaus 2019 syksy.

https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/Vuokramarkkinakatsaus_2019syksy.pdf

Suomen Vuokranantajat. (2021). Tampere ja muut suuret kaupungit kärkisijoilla Suomen Vuokranantajien uudistuneessa kaupunkirankingissa.

<https://vuokranantajat.fi/uutiset/tampere-ja-muut-suuret-kaupungit-karkisijoilla-suomen-vuokranantajien-uudistuneessa-kaupunkirankingissa/>

Taipale, T. (13.5.2019). Näin paljon asuntosijoittaminen tuottaa. OP Media.

<https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/nain-paljon-asuntosijoittaminen-tuottaa/>

Tampereen Vuokra-asunnot Oy. (n.d.). Mitä vapaarahoitteinen ja ARAVA-rahoitteinen tarkoittavat?. Haettu: 28.3.2022 osoitteesta

<https://tampereenvuokra-asunnot.fi/mita-arava-tarκοittaa/>

Tilastokeskus. (n.d.-a). Väestö, muuttoliike: Käsitteet ja määritelmät. Haettu: 21.3.2022 osoitteesta

<https://www.stat.fi/til/muutl/kas.html>

Tilastokeskus. (n.d.-b). Väestö, muuttoliike: Kuntien välinen muutto iän (5-v.), sukupuolen ja muuton suunnan mukaan alueittain, 1990-2020 [tilasto]. Haettu: 22.3.2022 osoitteesta

https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_muutl/statfin_muutl_pxt_11a2.px/

Tilastokeskus. (n.d.-c). Tietoa alueittain, tietoa kunnittain: Kuntien avainluvut. Haettu: 21.3.2022 osoitteesta

<https://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2021&active1=SSS>

Tilastokeskus. (n.d.-d). Kokeelliset tilastot, asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset: Vuokrailmoitusten lukumäärät ja markkinointiajat alueittain kerrostaloasunnoista [tilasto]. Haettu 23.3.2022 osoitteesta

https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kokeelliset_tilastot/Kokeelliset_tilastot_ilmo/koeti_ilmo_pxt_12sq_fi.px/chart/chartViewLine/

Tilastokeskus. (2019). Sijoittaja suosii yksiötä maakuntakeskuksessa [tilasto].

<https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2019/sijoittaja-suosii-yksiota-maakuntakeskuksessa/>

Tilastokeskus. (2021a). Kolme viidestä alle 40-vuotiaasta asuu vuokralla [tilasto].

https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tie_002_fi.html

Tilastokeskus. (2021b). Poikkeuksellinen tarjonta ja pandemia loivat vuokralaisen markkinat pääkaupunkiseudulle.

<https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeuksellinen-tarjonta-ja-pandemia-loivat-vuokralaisen-markkinat-paakaupunkiseudulle/?listing=simple>

Tilastokeskus. (2022). Vaparaahoitteiset vuokrat nousivat loka-joulukuussa.

https://www.stat.fi/til/asvu/2021/04/asvu_2021_04_2022-01-20_tie_001_fi.html

Verohallinto. (n.d.). Varainsiirtovero. Haettu: 28.3.2022 osoitteesta

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Vilka, H. (2007). Tutki ja mittaa: määrällisen tutkimuksen perusteet.

Suomen Vuokranantajien kaupunkiranking 2021

Sija	Kaupunki
1.	Tampere
2.	Turku
3.	Vantaa
4.	Helsinki
5.	Kuopio
6.	Oulu
7.	Rovaniemi
8.	Espoo
9.	Kerava
10.	Hyvinkää
11.	Järvenpää
12.	Joensuu
13.	Kajaani
14.	Lappeenranta
15.	Jyväskylä
16.	Porvoo
17.	Rauma
18.	Kotka
19.	Mikkeli
20.	Lahti
21.	Seinäjoki
22.	Riihimäki
23.	Hämeenlinna
24.	Pori
25.	Vaasa
26.	Kokkola
27.	Kouvola



Esimerkkikaupunkien aluejakojen mukaiset postinumeralueet:

Tampere

Tampere 1: 33100, 33180, 33200, 33210, 33230, 33240, 33250, 33500, 33540

Tampere 2: 33270, 33400, 33530, 33560, 33610, 33700, 33730, 33820, 33900, 34240

Tampere 3: Muut postinumeralueet

Turku

Turku 1: 20100, 20500, 20700, 20810, 20900

Turku 2: 20200, 20250, 20300, 20380, 20400, 20520, 20720, 20880, 20960

Turku 3: Muut postinumeralueet

Vantaa

Vantaa 1: 1300, 1370, 1380, 1390, 1510, 1520, 1630, 1640, 1670, 1680, 1690, 1700

Vantaa 2: Muut postinumeralueet

Kotka

Kotka 1: 48100, 48210, 48310, 48710

Kotka 2: Muut postinumeralueet

Haastattelukysymykset:

Asuntosijoittajille:

1. Kuinka monta sijoitusasuntoa sinulla on? Minne päin Suomea ne keskittyvät?
2. Oletko ostanut sijoitusasunnon/-asuntoja muuttovoitto- vai muuttotappiopaikkakunnalta?
3. Mitkä asiat koet muuttovoittopaikkakuntien vahvuuksina?
4. Mitkä asiat koet muuttovoittopaikkakuntien uhkina/heikkouksina?
5. Mitkä asiat koet muuttotappiopaikkakuntien vahvuuksina?
6. Mitkä asiat koet muuttotappiopaikkakuntien uhkina/heikkouksina?
7. Onko vuokrakysyntä ollut parempi muuttovoitto- vai muuttotappiopaikkakunnalla?
8. Kuinka sijoitusten tuotto-odotukset ovat toteutuneet muuttovoitto- tai muuttotappiopaikkakunnalla?
9. Millaisia vuokralaisriskejä olet kohdannut?
10. Ovatko vuokralaisriskit toteutuneet muuttovoitto- vai muuttotappiopaikkakunnalla?
11. Millä keinoilla olet hallinnut/pienentänyt vuokralaisriskejä?
12. Onko sijoituskohteen/-kohteiden arvo noussut tai laskenut muuttovoitto- tai muuttotappiopaikkakunnalla?

- Onko arvonnousu tai -lasku realisoitunut mahdollisella myyntihetkellä?

Kiinteistönvälittäjille:

1. Kuinka pitkään olet ollut kiinteistönvälitys -alalla?
2. Mitkä asiat koet muuttovoittopaikkakuntien vahvuuksina?
3. Mitkä asiat koet muuttovoittopaikkakuntien uhkina/heikkouksina?
4. Mitkä asiat koet muuttotappiopaikkakuntien vahvuuksina?
5. Mitkä asiat koet muuttotappiopaikkakuntien uhkina/heikkouksina?
6. Näetkö vuokralaisriskit todennäköisempänä muuttovoitto tai muuttotappio alueella?
7. Onko vuokrakysyntä ollut parempi muuttovoitto- vai muuttotappiopaikkakunnalla?
8. Onko arvonnousu tai -lasku todennäköistä joillakin tietyn tyyppisillä alueilla?

Haastateltavat, haastattelupäivämäärät sekä paikkakunnat, joissa asuntosijoittajilla sijoitusasuntoja tai kiinteistönvälittäjillä kokemuksia/näkemyksiä:

1. Asuntosijoittaja (22.4.2022)
Paikkakunnat: Helsinki, Vantaa ja Oulu

2. Asuntosijoittaja (22.4.2022)
Paikkakunnat: Vaasa ja Laihia

3. Asuntosijoittaja (23.4.2022)
Paikkakunnat (muun muassa): Uusikaupunki, Pori, Savonlinna, Kajaani, Espoo, Turku ja Kouvola

4. Kiinteistönvälittäjä (21.4.2022)
Paikkakunnat: Turku, Hämeenkyrö ja Salo

5. Kiinteistönvälittäjä (24.4.2022)
Paikkakunnat: Nokia ja pk-seutu.

Haastateltavien vastaukset:**Haastateltava 1.**

1. Sijoitusasuntoja yhteensä 14, Helsingissä, Vantaalla ja Oulussa.
2. Asuntoja ostettu vain uuttovoittopaikkakunnilta.
3. Vuokrattavuus on helpompi sekä saa vaivatonta tuottoa arvonnousun kautta.
4. Suosittuja alueita eli kilpailua on enemmän, esimerkiksi Tampere, Helsinki ja Vantaa. Kasvanut kilpailu riskinä suurien sijoittajien sekä markkinaharjutilanteiden kuten koronan ja sodan myötä.
5. Epävakaiden koronan kaltaisten markkinaharjutilanteiden parempi kestävyys. Tarjontaa on vähemmän, jonka vuoksi on helpompi erottua. Tällöin vuokrattavuus omissa asunnoissa voi olla hyvä. Isot yritykset eivät panosta samalla tavalla asuntoihin, jolloin ei kilpailla samoista vuokralaisista.
6. Mikäli alueella on vain yksi oppilaitos, on riskinä sen lakkauttaminen, minkä seurauksena voi mennä markkina alta. Asunnon ostajan löytäminen voi olla vaikeaa ja millä hinnalla saa myytyä. Asuntojen arvot laskee todennäköisesti muuttotappiopaikkakunnilla kun ostajia ei ole tarpeeksi, jonka vuoksi pitäisi laskea tuotto todellisuudessa. Myös pankkien lainoitus riskinä, voi olla vaikeaa saada laina.
7. Vain muuttovoittopaikkakunnilla sijoitusasuntoja, jonka vuoksi ei kokemusta eroista muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakuntien välillä.
8. Olen siirtynyt arvonnousuun keskittymiseen, arvonnousu on ollut omia odotuksia reilusti suurempi. Aluksi vuokratuotto pitänyt olla OK, noin 4,5-5,0 prosenttia. Mutta arvonnousu on pyyhkäissyt odotusten yli.
9. Vuokrat ovat olleet myöhässä yhden vuokralaisen kohdalla. Kieltoa lemmekeistä ei ole kuultu. Luottamus vuokralaiseen heikkeni monella osa-alueella tämän myötä. Tämän kohdalla käytin välittäjää, mutta olisi ehkä pitänyt luottaa enemmän omaan fiilikseen. Vuokralaiset pysyneet vähemmän aikaa mitä on ajatellut, mutta ihmisten tilanteet toki muuttuvat.
10. Muuttovoittopaikkakunnalla.
11. Vuokraan asunnot itse, koen omaavani vahvuuden kyvyssä tunnistaa ihmisissä tiettyjä asioita. Selvitän taustat tarkkaan, yleensä pyydän todistuksen, että on

työpaikka. Nuorten kohdalla mikäli takaus tulee Kelalta, yleensä pyydän jos vanhemmat tulisivat omavelkaiseksi takaajaksi. Jos ei ole mitään ihmeellistä, vanhemmat yleensä toimivat mielellään auttajina ja kokevat sen kunnia asiana.

12. Uudelleen arvioituja asuntoja, joita on käytetty vakuutena pankkiin. Esimerkkeinä kaksi uudiskohdetta Kalasatamassa sekä Oulussa, Helsingin asunnoissa asunnon arvo oli noussut 125 prosenttia sijoitettuun pääomaan suhteutettuna ja Oulussa 76,7 prosenttia. Täytyy muistaa korona-ajan vaikutus, sillä nämä asunnot olivat pihallisia. Myös ostohetkellä näin että hinnat olivat hieman alhaisia.

Haastateltava 2.

1. Sijoitusasuntoja 7 vuokralla ja yksi kohde remontin alla. Yksi asunto Laihialla, muut Vaasan keskusta-alueella.
2. Yksi Laihialla sijaitseva asunto, mutta ei ole mielestäni muuttotappio, vaan enemmänkin kasvava. Muut asunnot Vaasan keskusta-alueella eli muuttovoitopaikkakunnalla.
3. Hinnat eivät laske ja löytyy tulijoita.
4. Kilpailu on kovaa etenkin pienistä asunnoista, ne myydään nopeasti. Koronan loppumainingeissa ja markkinoiden kuumentuessa vaikka yksiön hinta olisi kova, myydään se ylihintaan mikä ei ole hyvä.
5. Myyntihinta on murto-osa, mutta silti vuokra on sama, mikä onkin hyvä juttu. Muuttotappiollisilla alueilla vuokra-asuntoja on vähän. Sijainti tärkeä, tulee olla lähellä keskustaa.
6. Arvonnousua ei saa, eikä vuokralaisia ole paljoa tulossa, jolloin voi tulla tyhjiä kuukausia. Ei kannata tehdä kalliita remontteja, sillä arvo ei nouse.
7. En osaa vielä oikein sanoa, sillä ollut vasta lyhyen ajan. Laihian asunto meni vuokralle nopeasti. Asunnon kunto tärkeä kylläkin.
8. Laihian kohteessa toteutunut hyvin, myös muiden kohteiden osalta Vaasassa ovat plussan puolella. Kokonaissalkkua ajatellen on plussan puolella. Uudiskohteissa rahoitusvastike voi painaa miinukselle, kun se alkaa pyörimään.
9. Ei ole ollut ongelmia vuokralaisten kanssa. Olen toki auttanut serkkua yhden sijoituskohteen kanssa, mikä sijaitsee muuttotappiopaikkakunnalla. Yhden vuokralaisehdokkaan kohdalla luottotiedoissa häiriöitä, niiden piti olla vanhoja, mutta tarkasteltaessa häiriömerkintöjä oli sivukaupalla ja ne olivat osittain myös uusia.

10. Muuttotappiopaikkakunnalla.
11. Menen itse esittelemään asunnot, tärkeää siis alkuvaihe eli ehdokkaan näkeminen. Luottotietojen tarkastaminen tärkeää sopimusvaiheessa. Katson vuokralaisehdokkaan sosiaaliset mediat, sen myötä saa vähän kuvaa vuokralaisesta.
12. Minkään asunnon arvo ei ole laskenut. Mikäli ei ole noussut, niin on pysynyt samana. Laihian kohteen arvo nousi remontin myötä.

Haastateltava 3.

1. Sijoitusasuntoja yhteensä 104. Uudessakaupungissa, Porissa, Savonlinnassa, Kymenlaakson ympäristössä, muun muassa Kouvolassa, Kajaanissa, Turussa ja pk-seudulla kuten Espoossa.
2. Sekä muuttovoitto- että muuttotappiopaikkakunnilta.
3. Helpompi laittaa myyntiin, mutta ei mene kuitenkaan päivässä, niissä on oma myyntiaikansa. Saa myytyä markkinahintaan, toisin kuin ulkopaikkakunnilla voi joutua myymään alennuksella tai huutokaupassa. Lisäksi menee vuokralle tosi nopeasti, mikäli kohteet ovat hyvässä kunnossa.
4. Vuokratuotto on heikko, ei ole siis välttämättä päätä huimaava. Tosin niissä vähemmän riskiä.
5. Isommat vuokratuotot. Vuokratuotto voi olla ostohinnasta riippuen 15-50 prosenttia. Mikäli haluaa asuntosijoittaa aktiivisesti, ja ostaa pk-seudulta 100 000-200 000 maksavan asunnon, ei pysty ostamaan kovin useasti. Toisin kuin muuttotappiopaikkakunnilta ostettaessa esimerkiksi 10 000 euron asunnon, saat enemmän asuntoja ja voit ostaa niitä tiheämmin. Mikäli tavoitteena jonkin näköinen taloudellinen vapaus, sitä ei saavuta pk-seudulla 1-2 asunnolla, mikäli taas esimerkiksi on sijoittanut 10-20 vuotta tappioalueille, joissa korkea vuokratuotto ja salkussa voi olla 100 asuntoa, tavoittaa taloudellisen vapauden paremmin. Korkean vuokratuoton kohteissa jää rahaa myös enemmän asioiden ulkoistamiseen, kuten esimerkiksi vuokralaishallinnon tai kiinteistöhuollon ulkoistamiseen.
6. Asuntojen arvo laskee. Mikäli ei itse asu alueella, ei tunne aluetta. Jos esimerkiksi remontoi asuntoa, joutuu käymään asunnolla. Tai tarvitsee taitoa ulkoistamiseen, itse en käy asunnoilla itse, vaan aina hommat saa ulkoistettua. Tosin tästä joutuu maksamaan, mutta se ei erityisesti korkean vuokratuoton asunnoissa haittaa, sillä jää helpommin ylimääräistä.

7. Joillakin alueilla vaikea saada vuokralle esimerkiksi Lahdessa. Jostain menee heti vuokralle, Espoossa esimerkiksi ilman välittäjää. Yleisesti kasvukeskuk-sissa helpompaa saada vuokralle.
8. Pk-seudulla tuotto-odotukset toteutuneet. Esimerkiksi Espoossa ja Vantaalla asunnon menevät vuokralle ja saa vielä markkinahintaisen vuokran. Muutto-tappioalueilla vuokratuotto tulee luultavasti tippumaan tyhjien kuukausien ta-kia. Pk-seudun asuntoja kannattaa remontoida ja arvioida uudelleen, sillä arvo todennäköisesti nousee. Kohdetta etsiessä on tärkeää varoa ettei tule isoja re-montteja. Suuret remontit kuten ikkunaremontit eivät vaikuta vuokran suuruu-teen. Mikäli esimerkiksi laittaa asunnon keittiön kuntoon, asunnon arvo ei nouse muuttotappiopaikkakunnalla, vaan se on spekulatiivista. Toisin taas muuttovoittoalueilla, joissa arvo nousee ja saa suuremman vuokran. Tämän myötä myös vakuusarvo kasvaa.
9. Tämä on aluekohtaista. Muuttotappioalueilla vuokrat maksetaan hyvin, sillä vuokrat ovat alhaisia. Vuokralainen siis pystyy maksamaan helpommin, vuok-ralaiset voivat olla pienempituloisia tai luottotiedoissa voi olla häiriöitä, mutta vuokrien suuruudet eivät ole ylivoimaisia. Valinnanvaraa ei myöskään välttä-mättä aina ole. Muuttovoittopaikkakunnilla taas vuokrat voivat olla todella suuria, ja voi syntyä maksuvaikeuksia ja vuokralainen voi pyytää alennusta tai maksuaikaa.
10. Muuttotappiopaikkakunnilla enemmän hallinnallisia ongelmia. Pk-seudulla taas enemmän maksuongelmia. Jotkut vuokralaiset saattavat olla tyytyväisiä kaikkeen, toiset taas valittavat lähes kaikesta. On siis parempi maksuvaikeuk-sista huolimatta, että vuokralainen on tyytyväinen ja aiheuttaa täten vähemmän työtä. Tyhjät kuukaudet ovat nimittäin kalleimpia, jolloin kokonaisuuden kan-nalta on parempi, että vuokralainen maksaa esimerkiksi vähän myöhässä.
11. On olemassa kahta koulukuntaa, toiset tutustuvat hyvin vuokralaisiin ja voivat kyläillä vuokralaisten luona. Oma tapa on kuitenkin vähemmän työllistävä. Vuokralaishallinta on ulkoistettu, ja se hoitaa yhteydenpidon vuokralaisiin, sekä maksuvaatimukset ja mahdolliset häädöt. Liian tuttavalliset välit voivat luoda riskin, että vuokralainen pyytää esimerkiksi etuuksia.
12. Pk-seudulla arvolla on merkitystä. Asunnon arvo nousee remontoimalla, ja mahdollistaa voittoon kun myy. Muuttotappiopaikkakunnilla olevat asunnot pidetään loppuun asti, eikä tarkoitus ole niitä myydä. Tappiopaikkakunnilla

vuokratuoton myötä maksaa se itsensä takaisin, jolloin arvonlaskulla ei ole väliä. Jos ei siis myy asuntoa, ei nää arvonlaskua ja vuokratulo onkin merkittävämpi asia.

Haastateltava 4.

1. Vuodesta 2008 eli noin 14 vuotta.
2. Kiinteistöjen/osakehuoneistojen hintakehitys/arvonnousu on yleisesti positivistista eli sitä voi ja kuuluu odottaa. Sijoitusasunnon kysyntä todennäköisesti tasaisempaa (enemmän vuokralaisehdokkaita). Tulopuoli eli vuokratulo edellä mainituista johtuen tasaisempaa.
3. Viime vuosien pandemia on osoittanut, että kysyntä voi loppua nopeastikin ennalta arvaamattomasta syystä, ennalta arvaamattomaksi ajaksi. Edellä mainitusta syystä myös arvonnousu voi joko taantua tai arvo voi jopa laskea. Sijoitusasuntojen hinnat voivat nousta “todellista arvoaan” korkeammaksi johtuen ajoittain kovemmasta kysynnästä (vakuusarvo voi olla todellisuudessa alempi) eli oikean ostohinnan arviointi ja oikean sijoituksen arvo vaikeampi arvioida.
4. Sijoituksen ostohinta eli tarvittava pääoma pienempi. Edellä mainitusta johtuen niin kutsutusti “pienempi riski”. Kuukausivuokran määrä todennäköisesti lähes sama kuin muualla Suomessa, lukuun ottamatta Helsinkiä. Joitakin “helmiä” voi löytää todella sopivalla hinnalla ja ne voivat osoittautua tuottoisiksikin.
5. Vastike- ja kulupuoli samaa luokkaa koko maassa, niin muuttovoitto- kuin muuttotappiokunnissakin (sähkö, vesi, lämpö, pihan hoito). Vuokralaiskandidaatteja ei ole yhtä paljon tarjolla tai niitä ei ole ollenkaan eli vuokratuloa ei saa, mutta kulut täytyy joka tapauksessa tyhjästäkin asunnosta maksaa. Vakuusarvo voi olla nolla tai todella vähäinen.
6. Tietty riski on aina olemassa, mutta se on aina olemassa kaikenlaisissa sijoituksissa. Tietysti paremman alueen parempikuntoista huonestoa mukavampi vuokrata, mutta henkilökohtaisesti olen sitä mieltä, että kaikelle löytyy ottajansa oikeanlaisella tarjonnalla. Vertaan siis esimerkiksi kerrostalo -asuntoa 2h+k+s sekä Turussa ja vaikka Hämeenkyrössä. Molemmille paikkakunnille kohteisiin vuokralaiset aina löytyneet. Hämeenkyröön sijoitetun pääoman arvo vain huomattavasti vähemmän kuin turkuun sijoitetun pääoman.

7. Oikeanlaisella tarjonnalla kysyntää löytyy varmasti. Hyvälle vuokra-asunnolle löytyy aina käyttäjiä. Kysynnän tavoittaminen on tärkeää, siksi pitää etsiä tietoa alueen vuokralaiskandidaattien “ostokäyttäytymisestä” eli mistä/miten etsivät asuntoa, millaista asuntoa ja käyttää tätä tietoa hyödyksi asuntoa vuokrattaessa.
8. Arvonnousu on todennäköisempää suurissa ja keskisuurissa yliopistokaupungeissa sekä niiden keskusta- ja kampusalueiden läheisyydessä olevilla sijoitusasunnoilla. Arvonlasku on todennäköisempää muuttotappiokunnan muutaman kilometrin päässä keskustasta olevassa lähiössä.

Haastateltava 5.

1. Noin 20 vuotta.
2. Perusparannukset ja remontit nostavat asunnon arvoa huomattavasti enemmän kuin muuttotappiopaikkakunnilla. Isommassa kaupungissa tarvitaan lisää asuntoja, kysyntä kasvaa ja täten hinnat nousee.
3. Sijainti tärkeä, missä kohtaa asunto sijaitsee. Kallis hankintahinta ja alhaiseksi jäävä tuotto ostohintaan nähden. Asunnot siis maksavat enemmän muuttovoittoa paikkakunnilla.
4. Korkeampi vuokratuotto suhteessa hankintahintaan, edellyttäen että saadaan vuokrattua. Remontoitu helpompi vuokrata, tällöin edelleen vuokratuotto suhteessa hankintahintaan + remonttikuluihin helposti laskee. Siitä huolimatta remontoitu asunto suositumpi.
5. Itse asunnon arvo ei nouse, voi jopa alentua koko ajan. Hyvin vaikea myydä, jos on tarvetta realisoida kohde. Perusparannusten tai remonttien vaikutus asunnon arvoon on hyvin vähäinen.
6. Molemmissa sekä muuttovoitto- että muuttotappiopaikkakunnilla, mikäli asunto sijaitsee huonomaineisessa lähiössä, riski on suurempi, että rikotaan paikkoja kun on suurta työttömyyttä ja syrjäytyneisyyttä, mutta tämä tosiaan koskee molempia alueita.
7. Vuokrakysyntä on ollut parempi ehdottomasti muuttovoittoa paikkakunnilla.
8. Muuttotappiopaikkakunnilla arvo ei juurikaan nouse, vaan todennäköisesti laskee. Muuttovoittoa paikkakunnilla arvo todennäköisemmin nousee, ainakin pitkässä juoksussa.