



Suomen Vuokranantajien 2021 vuokranantajakyselyn opportunistiset asuntosijoittajat

Hannes Hautala

2022 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Suomen Vuokranantajien 2021 vuokranantajakyselyn opportunisti-
set asuntosijoittajat

Hannes Hautala
Kestävän kasvun johtaminen
Opinnäytetyö
Huhtikuu 2022

Opinnäytetyöllä on kaksi tavoitetta. Ensin tarkoitus on kuvata Suomen asuntomarkkinaa ja käydä käytännönläheisesti läpi asuntosijoittamiseen suomessa vaikuttavia keskeisiä elementtejä yksityishenkilön kannalta. Toiseksi työssä keskitytään kuvaamaan minkälaisen ryhmän suuren tuoton ja suuren riskin asuntosijoittajat muodostavat. Tämä tarkastelu perustuu joukkoon asuntosijoittajia, jotka ovat vastanneet Suomen Vuokranantajien vuokranantajakyselyyn. Erityisesti analysoitavana on heistä ryhmä, joka on toimintansa puolesta kategorisoitu suuren tuoton tavoittelijoiksi korkealla riskinsietokyvykkyydellä. Heitä kutsutaan tässä työssä ”opportunistisiksi asuntosijoittajiksi”.

Työn tietoperusta luotiin käyttämällä lähteenä olemassa olevia suomenkielisiä ja suomalaisen asuntosijoittamiseen liittyviä kirjoja, jotka ovat saaneet perusteosten luonteen. Kirjallisuus oli alle 10-vuotta vanhaa ja uusin kirjalähde oli vuodelta 2021. Internetlähteissä käytettiin pääosin samaa aikarajausta. Opinnäytetyön keskiössä on sellainen asuntosijoittaminen, jonka tuotto muodostuu vuokraustoiminnasta.

Keskeisinä tuloksina ja tuotoksena on analyysi opportunistisista asuntosijoittajista. Opportunistit ovat keskimäärin alle 50-vuotiaita miehiä kasvavien kaupunkien ympäristöistä. He ovat kallellaan riskipitoisiin sijoituksiin eri omaisuusluokissa. Opportunistit ovat keskimäärin kokemattomampia kuin muut asuntosijoittajat, mutta tästä huolimatta näyttävät omistavan enemmän asuntoja. Opportunistien tavoite on useammin vuokratuotto kuin arvonnousu. He sijoittavat enimmäkseen yksityishenkilönä ja ovat useammin taloyhtiön hallituksessa. Heillä on enemmän uudiskohteita, enemmän velkavipua ja regulaatioon suhtaudutaan varuksellisemmin. Opportunistit harjoittavat enemmän itsevuokrausta ja luottavat kykyynsä arvioida ihmisiä, käyttäen mielellään sosiaalista mediaa yhteydenpitoon. Opportunistit ovat nimensä mukaisesti luottavaisia tulevaisuuteen, silti riskejä nähdään ensisijaisesti verotuksen ja rahoituksen suhteen. Suhtautuminen asunnon hoitokulujen nousemiseen ilmastonmuutoksen torjunnan seurauksena on kirjavaa. Ilmiöstä kerätyt ja tässä työssä esitetyt esitiedot tarjoavat hyvän lähtökohdan aiheeseen liittyvälle jatkotutkimukselle.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, kassavirta, vuokraus, verotus, strategiat

Hannes Hautala

Opportunistic housing investors of the 2021 survey by the Finnish Landlord Association

Year

2022

Pages

98

The thesis has two goals. The purpose is first to describe the Finnish housing market and to go through the key elements affecting housing investment in Finland from a practical point of view. Second, the work focuses on describing what kind of a group high-return and high-risk seeking housing investors make up. This review is based on a number of housing investors who have responded to the Landlord Survey of the Finnish Landlord Association. A group of these respondents is categorized as high-income seekers with high risk tolerance in their operations. In this work, they are referred to as “opportunistic housing investors”.

The knowledge base of the work was founded by using books which are written in Finnish, are related to Finnish housing investment, and have acquired the character of seminal work. The literature was less than 10 years old and the most recent book source was from 2021. The same time limit was applied for online sources. At the heart of the thesis is the kind of housing investment in which income is derived from rental activities.

The key outcome of this work is an analysis of opportunistic housing investors. Opportunists are, on average, men under the age of 50 from growing urban environments. They are inclined to risky investments in different asset classes. Typically opportunists are less experienced than other housing investors, but yet they appear to own more apartments on average. The goal of the opportunistic housing investors is more often rental income than capital appreciation. They invest mostly as individuals and are more often on the board of a housing association. They have more new properties, more leverage and more reservations about regulation. Opportunists are more self-employed and rely on their ability to judge people, preferably using social media to communicate as landlords. Opportunists, as the name implies, are confident about the future, yet risks are seen primarily in terms of taxation and financing. Attitudes towards rising housing maintenance costs as a result of combating climate change are mixed. The preliminary data collected on the topic and presented in this work provide a good starting point for further research related to the theme.

Keywords: housing investment, cash flow, rent, taxation, strategies

Sisällys

1	Johdanto.....	6
1.1	Työn tausta	7
1.2	Työn tavoite ja tutkimuskysymykset	8
2	Teoreettinen viitekehys ja tietoperusta	9
2.1	Asuntomarkkinoiden kuvausta.....	10
2.2	Vuokranantajat	17
2.3	Sijoitusasunnon hankkiminen.....	17
2.4	Hallinnointi.....	32
2.5	Verotus	33
2.6	Asuntosijoitustoiminnan riskejä	42
2.7	Lyhyt kooste tyypillisistä tavoista sijoittaa asuntoihin	45
2.8	Tyypilliset asuntosijoittamisstrategiat	46
3	Kehittämisen prosessin kuvaus ja tulokset	48
3.1	Opinnäytetyön menetelmät	49
3.2	Aineisto	50
3.3	Tulokset	51
3.3.1	Minkälaiset toimijat harjoittavat opportunistisia strategioita ja millä paikkakunnilla?	52
3.3.2	Minkälaisilla sijoitusstrategioilla haetaan suurta tuottoa ja otetaan suurta riskiä Suomen asuntomarkkinoilla (ns. opportunistiset strategiat)?	60
3.3.3	Minkälaisia riskejä opportunististen strategioiden seuraajat pitävät erityisen suurina tulevan 5 v aikana (2021-2025)?.....	76
3.3.4	Miten kestävyysnäkökulmat on huomioitu sijoituspäätöksissä eli onko opportunistinen strategia yhdistettävissä kestävyden teemaan? Nähdäänkö tähän muutosta seuraavan 5 vuoden aikana?	79
3.4	Opinnäytetyön eettisyys ja opinnäytetyön tulosten luotettavuus.....	80
4	Johtopäätökset ja tulosten hyödynnettävyys	81
	Lähteet.....	82
	Kuviot	96
	Taulukot	98

1 Johdanto

Viime aikoina asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan samalla nousten monen suomalaisen tietoisuuteen. Suosion kasvu on näkynyt muun muassa uutisissa ja medioissa. Asuntosijoittamisen tunnettuutta ovat varmaankin osaltaan lisänneet nuoret asuntosijoittajat ja kiinteistönvälittäjät, jotka toimivat sosiaalisessa mediassa. Lisäksi oman osansa ovat varmasti tehneet asuntosijoittamisen ympärille nousseet yritykset alle 10- vuoden sisällä, jotka markkinoivat itseään ja tuotteitaan ahkerasti internetin välityksellä. Myös konkariasuntosijoittajilla on vaikutusta asuntosijoittamisen tunnettuuteen, sillä muun muassa Harri Hurun Ostan asuntoja podcast on päässyt aika ajoin Apple Podcast Business podcastien eniten ja toiseksi eniten kuunnelluimpien podcastien joukkoon.

Asuntosijoittamisen suosion kasvuun on vaikuttanut pitkällä aikavälillä vuokrasääntelyn päättyminen 90-luvulla. Toisena tekijänä on vuodesta 2008 pitkään jatkunut finanssikriisin jälkeinen matalien korkojen kausi, jolle ei vielä vuonna 2022 ole näkynyt loppua. Kolmas tekijä, joka on varmasti vaikuttanut asuntosijoittamisen suosioon, on 90-luvun laman jälkeen muuttunut tapa myöntää asuntolainoja pidemmällä maksuajalla.

Näiden pohdintojen ja huomioiden lisäksi näen asuntosijoittamisen suosion kasvun yhtenä selittäväenä tekijänä uuden sukupolven uudenlaisen elinympäristön. Enää ei tarvitse ”maksaa itseään kipeäksi” saadakseen kotiinsa mukavan sohvan tai voidakseen ajaa autolla. Useat ihmiset arvostavat materiaalien hyödykkeiden sijaan vapautta tehdä ja kokea asioita oman miensä mukaan. He arvostavat vapautta asua ja tehdä töitä paikkariippumattomasti tai arvostavat sitä, että voivat asua ja tehdä töitä juuri tietyssä paikassa. Tätä varten halutaan sijoittaa tinkimättä liikaa elämänlaadusta. Nykyisin se on monen elämäntyylin puitteissa mahdollista, koska riittävän hyvä elintaso voidaan saavuttaa pienemmälläkin rahalla, kuten käytettyjä tavaroita ja vuokrapalveluita käyttämällä. On toki kaikissa sukupolvissa - niitäkin, joille tuotemerkit ja kaikenlainen materialismi ovat tärkeitä asioita. Kuitenkin enenevä joukko näyttäisi haluavan tehdä itselleen merkityksellisiä asioita nyt ja tulevaisuudessa ja yhtenä keinona siihen nähdään sijoittamisella saavutettu taloudellinen vapaus tai taloudellisen riippumattomuuden väheneminen. Monien mielessä asuntosijoittaminen nähdään lisääntyneenä vapautena tehdä sellaista työtä ja sellaisia asioita kuin ihminen itse haluaa, ilman ajallisia tai paikkaan liittyviä rajoitteita.

Mahdollisesti saavutettavissa olevan taloudellisen vapauden lisäksi on tämän työn laatijan motivaattorina asuntosijoittamiseen perehtymisessä etenkin uusien keinojen saaminen eläkei- kaan varautumiseksi. Vaikuttaa epätodennäköiseltä, että ihmiset enemmistönä jaksavat tehdä

töitä niin pitkään, mitä nykyinen eläkeikä vaatii. Toisekseen lienee sallittua epäillä, että eläkevarallisuutta on ylipäättään riittävästi kaikkien sukupolvien näkökulmasta, koska nykyinen väestön huoltosuhde on keho. Eläkkeen määrän ei tarvitse olla kokonaan politiikoista, virkamiehistä ja eläkeyhtiöistä kiinni. Jokainen voi omien taitojensa mukaan luoda sellaisia yhteistyö- ja arvosuhteita, joilla omaa ja muiden elämänlaatua voi muuttaa haluamaansa suuntaan.

Asuntosijoittaminen voi olla myös eettinen sijoituskeino, ainakin yksityisenä vuokranantajana. Monen lienee helppo yhtyä tähän ajatukseen, sillä yksityisenä asuntosijoittajana voi vaikuttaa sijoittamisensa eettisyyteen huomattavasti enemmän kuin esimerkiksi pörssiosakkeissa. Asuntosijoittaja voi vaikkapa vaikuttaa asuntonsa materiaalivalintojen ekologisuuteen, taloyhtiön hallituksessa taloyhtiön energiakäytön ratkaisuihin, vuokralaisvalinnassa siihen kuka otetaan vuokralle ja kuinka suurta vuokraa peritään. Asuntosijoittaja voi vaikuttaa hyvin moneen asiaan tietoisesti, niin että valinnoissa huomioidaan kestävä kasvu ja yhteiskuntavastuu.

1.1 Työn tausta

Alle vuosikymmenen sisällä vaateet kansainvälisestä kestävästä kehityksen toimista ovat kasvaneet. Eräänä merkittävänä toimijana tässä on Yhdistyneet Kansakunnat. Karkeasti tiivistettynä YK:n agenda 2030 vastaa yhteiskuntavastuun kolmeen teemaan: ympäristö, talous ja sosiaaliset tekijät. Agenda 2030 kehikosta käsin katsottuna asuminen on yhtäältä merkittävä päästöjen lähde, samalla kun se on ratkaisu moneen ympäristön, talouden ja sosiaalisen puolen haasteeseen maapallolla. Kestävyys ja kasvu voidaan nähdä paradoksaalisena yhtälönä. Asumisratkaisujen osalta liikutaan varmasti haastavalla kentällä, jossa yhteiskuntavastuullisesti parhaita ratkaisuja joudutaan jatkuvasti kehittämään ja puntaroimaan.

Jotta asumisen ympäristöasioihin, kestävyteen ja yhteiskuntavastuullisuuteen voi vaikuttaa on tunnettava ne, jotka toimivat asumisen kentällä. Tässä työssä saadaan tietoa yhdestä paljon asuntoja omistavasta kohdejoukosta: Suomessa suurta tuottoa korkeammalla riskinsietokyvykkyydellä hakevista asuntosijoittajista eli ”opportunisteista”.

Ensimmäinen kiinnostava asia mihin asuntosijoittaja lähtökohtaisesti kiinnittää huomiota on vuokratuotto. Kuitenkin tulevaisuudessa lisääntyvän regulaation takia tilanne voi olla jossain määrin erilainen. Esimerkiksi EU:lta on tulossa uusi laaja taksonomia, jossa säännellään laajasti rakentamista. Ikään kuin tähän varautuen on hyvä pohtia vastuullisuuskysymyksiä asuntosijoittajan ja Suomen vuokranantajien seuraavan vuokranantajakyselyn näkökulmasta. Jatkoa varten jää runsaasti avoimia kysymyksiä: Minkälainen asuntosijoitus on aidosti ”vihreä”? Voiko tulevaisuudessa vihreä asuntosijoitus tarjota sijoituskohteelle paremman arvostuksen? Olisiko tässä valveutuneille vuokranantajilla mahdollisuus erottua markkinasta? Onko ”vihreälle asumiselle” kysyntää, jos se maksaa enemmän?

Tämä työ koskettaa lähes yksinomaan asuntosijoittamista asunto-osakeyhtiömuotisiin asuntoihin. Työstä on jätetty pois asunnon myyntiin keskittyvät teemat, koska keskiössä on perinteisempi asuntosijoittaminen, jossa fokusoidaan tekemään tulosta enemmän vuokrauksen kuin asuntojen myynnin kautta. Valinta on siis tietoinen, jotta turhaa rönsyilyä pystytään välttämään.

Lisäksi opinnäytetyössä on tietoisesti keskitytty enemmän tilastanalyysiin ja asuntosijoittajien ja opportunistien yksittäiset haastattelut on jätetty pois. Tämä on perusteltua, sillä laadukkaita haastatteluja strukturoiduilla kysymyksillä on kuunneltavissa esimerkiksi Ostan Asuntoja podcastin kautta. Asuntosijoitusaiheesta kiinnostunut pystyy tunnistamaan podcastista opportunistisen profiilin asuntosijoittajan ja saamaan kuvaa tällaisesta henkilöstä tilastodataa syvemmin. Jotta opportunistisen asuntosijoittajan mielenmaisemaa ja persoonaa voisi paremmin ymmärtää laajemmin, se vaatisi kyseisen sijoittajatyypin tavoittamisen mahdollisen laajalla otannalla, johon tässä tutkimuksessa ei ole resursseja. Sen sijaan voidaan olettaa, että tätä työtä on mahdollista hyödyntää, jos opportunistisia asuntosijoittajia haluaa tutkia yksityiskohtaisemmin.

Analyysin aineistona on Suomen Vuokranantajien vuoden 2021 vuokranantajakyselyn tulokset suodatettuna kysymyksen ”Minkälaista tuoton ja riskin suhdetta tavoittelet asuntosijoittamisessa?” vastaajilla. Tämän opinnäytetyön laatijalla ei ole sidonnaisuuksia Suomen Vuokranantajiin. Opinnäytetyön laatijalla ei myöskään ole sijoitusasuntoja.

1.2 Työn tavoite ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyön tavoitteena on kuvata Suomen asuntomarkkinoilla suurella riskinotto- ja tuotto-odotuksella toimivia asuntosijoittajia. Näitä sijoittajia nimitetään opportunisteiksi. Tavoitetta kohden edetään Suomen asuntomarkkinoita kuvaamalla ja Suomen Vuokranantajien 2021 vuoden vuokranantajakyselyä analysoimalla tutkimuskysymysten avulla. Opinnäytetyön päätavoite ei ole tuoda esille kestävyys ja ympäristöteemaa erityisesti. Jatkossa ympäristöasiat muuttunevat entistäkin tärkeämmiksi myös asuntosijoittajille.

Analyysin pohjustuksena on käytetty seuraavia tutkimuskysymyksiä:

- Minkälaiset toimijat harjoittavat opportunistisia strategioita ja millä paikkakunnilla?
- Minkälaisilla sijoitusstrategioilla haetaan suurta tuottoa ja otetaan suurta riskiä Suomen asuntomarkkinoilla (ns. opportunistiset strategiat)?
- Minkälaisia riskejä opportunististen strategioiden seuraajat pitävät erityisen suurina tulevan viiden vuoden aikana (2021-2025)?
- Miten kestävyysnäkökulmat on huomioitu sijoituspäätöksissä, eli onko opportunistinen strategia yhdistettävissä kestävyden teemaan? Nähdäänkö tähän muutosta seuraavan viiden vuoden aikana?

2 Teoreettinen viitekehys ja tietoperusta

Asuntosijoittamisella on oma tärkeä roolinsa kansantaloudessa. Hyvin toimiva yksityinen asuntovuokramarkkina ja neutraliteetti valtakunnallisessa asuntopolitiikassa voivat edistää koko asuntomarkkinan toimintaa. Yksityiset vuokranantajat voivat vaikuttaa talouteen ja työvoiman liikkuvuuteen positiivisesti, vähentäen omistusasumiseen ja julkisrahoitteiseen vuokraustoimintaan liittyvää tehottomuutta ja riskejä. (De Boer & Bitetti 2014, 3).

Jo 2000-luvun alkuun tultaessa tutkimuksissa oli saatu tuloksia, jotka indikoivat, että kiinteistö-sijoittamisella voidaan saavuttaa hajautushyötyjä, ja että kiinteistöomaisuus kannattaa huomioida sijoitusomaisuuksien jakamisessa eri omaisuusluokkiin (Sirmans & Worzala 2003, 1099). Sittemmin erityisesti instituutioille kiinteistöomaisuudesta on rahoitusmarkkinoiden kehityksen myötä tullut yhä suuremmissa määrin omaisuusluokka muiden rinnalle (Van Loon & Aalbers 2017, 1).

Suomessa asuntomarkkinaan liittyvät reformit 1990-luvun alussa stimuloivat yksityistä asuntovuokramarkkinaa niin että siitä on tullut kilpailukykyinen ja tärkeä osa asuntomarkkinoita (De Boer & Bitetti 2014, 17). Uudelleen sääntelyn vaiheet on dokumentoitu Kettusen ja Ruonavaaran tutkimuksessa. Euroopan kontekstissa täysimittainen vuokrasääntelyn vapauttaminen oli poikkeuksellista. Regulaatiosta vapautettu vuokraustoiminta tuli nopeasti vakiintuneeksi osaksi asuntomarkkinoita niin, että vuokrasääntelyn palauttamista ei ole sittemmin vakavissaan harkittu. (Kettunen & Ruonavaara 2015, 187-204.) Asuntotarjontaan suhteutettuna yksityinen vuokramarkkina kasvoi 1990-luvun alun 12 % osuudesta noin 16 %:n osuuteen 2000-luvun alkuun tultaessa, joskin kasvua on hillinnyt laaja julkisrahoitteinen vuokra-asuntotuotanto (Andre & Garcia 2013, 13). Yksityishenkilöiden ja pienten yritysten omistamien vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta oli noin 13 % vuoden 2019 loppuun tultaessa (KTI Kiinteistötieto 2021, 46-47).

Asuntomarkkinoilla toimivien sijoittajien profiilit ovat maailmanlaajuisessa mittakaavassa erittäin heterogeenisiä, eikä ole olemassa laajalti vakiintunutta lähestymistapaa eri sijoittajatyypin tarkastelemiseen. Özogul ja Tasank-Kok (2020, 484-485) tarkastelevat laajassa kirjallisuuskatsauksessaan vuosien 2000-2019 välillä tehdyssä tutkimuksessa esiintyviä kategorioita, ja korostavat sitä, että asuntosijoittajien ei tulisi ajatella muodostavan homogeenista sijoittajaryhmää. Heidän katsauksestaan käy ilmi, että tässä opinnäytetyössä käytetty termi ”opportunistinen sijoittaja” on esiintynyt kansainvälisessä tutkimuksessa aikaisemmin, mutta tällöin määritelmä on ollut hieman erilainen kuin tässä opinnäytetyössä käytetty. Clarkin, Duran-Fernandezin ja Straussin tutkimuksessa opportunisteilla viitataan sijoittajiin, joiden toiminta tapahtuu globaalissa mittakaavassa, on huonosti informoitua ja uhkapelin

omaista. (Clark, Duran-Fernandez & Strauss 2010, Özogul & Tasank-Kok 2020, 484-485 mukaan.) Tässä opinnäytetyössä opportunistien riskinottohalukkuudessa on samoja kaikuja, mutta toiminta rajoittuu vain Suomen markkinaan.

2.1 Asuntomarkkinoiden kuvausta

Tässä luvussa käsitellään uusimman suomenkielisen kirjallisuuden ja sähköisten lähteiden valossa asuntosijoittamisen taustateorioita. Tämä on keskeistä, koska asuntosijoittamisen perusteiden läpikäymisen kautta kasvaa myös kyky ymmärtää korkeaa tuottoa havittelevia ja suurta riskiä ottavia asuntosijoittajia. Samalla taustateorian kuvaaminen suomalaisen kirjallisuuden kautta alle 10-vuotta vanhoja lähteitä käyttämällä tuottaa saturaation kautta keskeisen kontekstin käsiteltävään aiheeseen. Alle 10-vuotta vanhoja lähteitä pidetään tyyppisesti riittävän ajantasaisina (Jyväskylän yliopisto 2020).

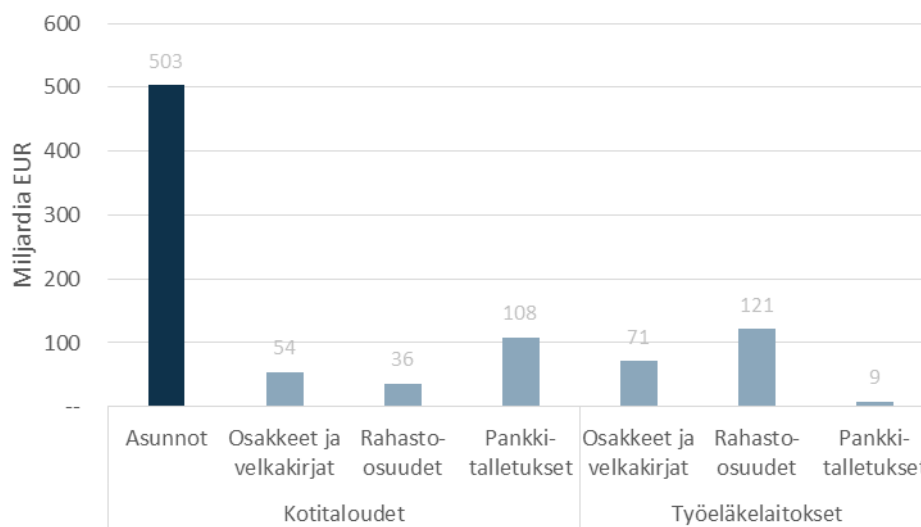
Yksinkertaisuudessaan asuntosijoittaminen sisältää kahdenlaista toimintaa. Yksi tapa on ostaa asuntoja ja vuokrata niitä eteenpäin hinnalla, jolla syntyneet kulut voidaan kattaa niin että toiminta on voitollista. Toinen lähestymistapa on pyrkiä hyötymään asuntojen arvonnoususta, joka saavutetaan joko remontoimalla tai markkinasuhdanteilla, jolloin voitto tehdään asuntoja myydessä. (Kaarto 2015, 22-23, 158; Roininen 2018, 74). Tässä työssä ei erikseen syvennytä jälkimmäiseen strategiaan.

Suuntaa asuntosijoitustoiminnan kokoluokasta

Tilastokeskuksen mukaan asuntoja oli vuonna 2019 Suomessa noin 3 076 000 ja keskimääräinen huoneistoala oli 79,3 neliometriä. Tilastokeskuksen aineistosta on laskettavissa, että kaikista asunnoista kerrostaloja oli 1 443 000 eli 46,91 %, rivitaloja oli 13,49 % eli 415 000 ja pientaloja 37,91 % eli 1 166 000. (Tilastokeskus 2020a1.) Vanhan velattoman osakeasunnon keskineliöhinta oli 2021 huhtikuussa koko maan osalta 2400 € neliömetriltä, velattoman rivitalon keskineliöhinta oli samalla tarkastelujaksolla 2114 € neliömetriltä ja vanhan omakotitalon eli pientalon keskineliöhinta oli 1751 € neliömetriltä. (Tilastokeskus 2021a); Tilastokeskus 2021b; Tilastokeskus 2021c). Vanha osakeasunto kattaa Tilastokeskuksen luokituksessa kaikki osakeyhtiömuotoiset kerros- ja rivitalot, jotka eivät ole valmistuneet tarkasteluvuonna tai sitä edeltävänä vuotena (Tilastokeskus 2021d). Vanha omakotitaloasunto on määritetty tilastokeskuksen mukaan sellaiseksi omakotitalokaupaksi, jolle on haettu lainhuutoa eli kiinteistön omistaja on vaihtunut ja rekisteröinti on tehty Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Tilastokeskus 2021e; Maanmittauslaitos 2021).

Edellä mainittuja tilastokeskuksen tietoja hyödyntäen kerros, rivi ja pientalon keskihinnaksi on laskettavissa 165 604,83 €. Tästä saadaan suomalaisen asuntokannan arvoksi noin 506 106 556 800 € eli reilut 506 miljardia euroa. Luku on tietysti hypoteettinen, mutta antaa kuvaa asuntomarkkinoiden koosta. Roinisen kirjan kirjoittamisen ajankohtana vastaava luku hänen

laskelmiensa perustella suomalaisen asuntokannan arvosta oli 460 miljardia. Tuona ajankohdalla asuntokannan koko oli 2,8 miljoonaa asuntoa. Roininen kertoo vuonna 2018 julkaistussa kirjassaan ”Asunto elämäsi tärkein sijoitus”, että Nordea arvioi suomalaisen asunnon keskihinnaksi 164 000 €. (Roininen 2018, 17.) Asuntomarkkinan kasvu on ollut ainakin rahan arvossa mitattuna suurta, vain muutaman vuoden ajanjaksolla tarkasteltuna. On perusteltua sanoa, että suomalaisten suurin varallisuus on asunnoissa, koska esimerkiksi vuoden 2021 kesäkuun lopussa suomalaisten osakkeisiin, velkakirjoihin ja rahasto-osuuksiin kerrytetty varallisuus oli yhteensä 91 miljardia euroa ja työeläkelaitosten hallinnoimien varojen määrä samoissa omaisuusluokissa oli 192 miljardia euroa (Suomen Pankki 2021a)



Kuvio 1: Suomalaisilla varallisuutta on eniten asunnoissa (Hautala / Suomen vuokranantajat 2021.)

Kaikista asunnoista vuokra-asuntoja vuoden 2019 lopulla oli 1 008 000 (Tilastokeskus 2020a1). Noin 1/3 asuntokannasta on vuokra-asuntoja ja se tarkoittaa reilun 506 miljardin asuntokannasta noin 168,6 miljardia euroa. Vuokra-asunnoista on noin 320 000 yksityishenkilön vuokraamia asuntoja, joissa asuu noin 500 000 asukasta (Suomen vuokranantajat 2021a). Tilastokeskus määrittelee vapaarahoitteisen asunnon sellaiseksi, jonka vuokra määräytyy markkinakäytännön mukaan. Lisäksi vapaarahoitteisen asunnon hintaluokituksessa rajauksena on ARA- ja HITAS sääntelyn/tuen ulkopuoliset asunnot (Tilastokeskus 2021f; Tilastokeskus 2021g). Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli 614 000 viimeisimmän tilastokeskuksen tiedon mukaan vuodelta 2019 (Tilastokeskus 2020a2). Yhden asunnon 165 604,83 € keskihintaoletuksen mukaan kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen arvoksi voidaan määrittää havainnollistamismielessä noin 101,68 miljardia euroa. Samaa laskentaperiaatetta käyttäen pelkästään yksityishenkilöiden omistamien vuokra-asuntojen markkina-arvoksi saadaan noin 52,99 miljardia euroa.

Varallisuuteen liittyy usein myös velka. Velka on vierasta pääomaa, joka pitää maksaa sovitun mukaisesti takaisin. Velka mahdollistaa varallisuuden kasvattamista nopeasti, mutta väärin käytettynä voi olla, että varallisuutta ei saada kasvatettua velkoja suuremmiksi ja ollaan maksuvaikeuksien takia ongelmissa. Suomen kotitalouksien asuntolainakannan arvo oli 104,399 miljardia euroa toukokuussa 2021 samalla kun koko suomen kaikki lainat kattava lainakanta oli 235 692 miljardia euroa. Tästä summasta yritysten lainoja oli 59,058 miljardia euroa. Asuntoyhteisön lainoja oli taas 38,1 miljardia euroa. Muita kuin asuntolainoja kotitalouksilla oli 32,135 miljardia euroa. Koko lainakannasta 142,499 miljardia euroa liittyy asuntoihin ja asumiseen asuntolainojen, sijoitusasuntolainojen (8,255 miljardia euroa) ja asuntoyhteisöjen lainojen kautta. Lainkannasta oli siis toukokuussa 2021 ja on todennäköisesti edelleen yli 50 % asumiseen ja asuntosijoittamiseen liittyvää lainaa. (Suomen Pankki 2021b.) Suomen lainamarkkinaa hallitsee kiistatta asuntomarkkina. Siellä suuri velkarahan käyttämisen mahdollisuus tekee etenkin yksityissijoittajan näkökulmasta asuntosijoittamisesta mielenkiintoista.

Asuntosijoitustoiminnan tuoton muodostuminen

Asuntosijoitustoiminnan tuotto koostuu kahdesta pääkomponentista, jotka ovat vuokratuotto ja arvonmuutos. Yhdessä nämä muodostavat nettotuoton. (Roininen 2015, 50-51) Nettotuoton osat ovat jaettavissa vielä ainakin seitsemään eri komponenttiin: huoneisto, tontti, asunto-osakeyhtiön hallitsemat tilat ja osuus yhtiölainoista, pysäköintipaikat, autohallit, ja piilokomponentit. Viimeisimpänä mainittuja voidaan pitää tekijöitä, jotka voivat olla tuottoja tai kuluja. Tällaisia ovat asunto-osakeyhtiön peruskorjaukset ja asuntojen ajanmukaistusinvestoinnit, joilla asunto saatetaan vastamaan laadultaan nykyvaatimuksia. (Roininen 2018, 52-57, 62-64.) Mielestäni vuokralainenkin on yksi asuntosijoittamisen tuoton komponenteista.



Kuvio 2: Asuntosijoittamisen tuotto koostuu useista komponenteista. (Roininen 2018, 52-57, 62-64, mukaillen)

Vuokratuotto eli kassavirta

Vakaimman tuoton tarjoaa positiivinen kassavirta. Se tarkoittaa, että vuokratuotto on niin hyvä, että vuokraustoiminnasta jää kaikkien kulujen ja verojen jälkeen voittoa eli toiminta on liiketaloudellisesti kannattavaa. Voi olla niin, että kassavirtaisen sijoituskohteen arvonnousu itsessään ei ole niin suurta pitkällä aikavälillä kuin vuokratuotto. (Orava & Turunen 2016, 25.) Poikkeuksia on toki olemassa, se kannattaa sijoittajan pitää mielessä.

Vuokratuoton laskemiseen on useampia laskutapoja. Laskutavat eroavat usein sen mukaan, onko niissä huomioitu vuokraustoiminnan veroja, vuosikorjauksia ja erilaisia sijoitustoiminnan riskejä. Yksinkertaisin ja nopein malli vuokratuoton laskemiseen tehdään pelkistetyllä kaavalla, joka huomioi 12 kuukauden vuokrat ja hoitovastikkeet ja asunnon velattoman hinnan (Kaarto 2015, 42).

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{asunnon velaton hinta}} = \text{vuokratuottoprosentti}$$

Kuvio 3: Karkea vuokratuottoprosentin laskentakaava (Kaarto 2015, 46, mukaillen)

Ammattimaisesti toimiva yksityisasuntosijoittaja käyttää yksinkertaista vuokratuoton laskutapaa yleensä työkaluna määrittääkseen kannattaako tietyn asunnon hankkimisen harkintaan käyttää aikaa. Riittävän ja oikean vuokratuoton määrittävät asuntosijoittajan päämäärät ja strategia. (Orava & Turunen 2016, 117). Lisäksi on hyvä selvittää oletettavissa oleva vuoden paras- ja vuoden alin vuokrahinta, jotta saa selville vuokratuottohaitarin. Tämä helpottaa luomaan käsitystä rahoituksesta ja auttaa asunnon oston suunnittelua. Yksi tapa selvittää so-piva vuokratuotto on laskea se huomioiden tiedossa olevat kulut ja ennakoiden lähes varmuudella tulevia kuluja, sekä huomioiden mahdollisesti tulevia kuluja. Marko Kaarto nimittää tätä vuokratuoton laskutapaa realistisen vuokratuoton kaavaksi (Kaarto 2015, 47-52; Orava & Turunen 2016, 71).

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut (12kk), kuten pintaremontti (4 vuoden välein) ja kodinkoneiden uusinta (10 vuoden välein)}}{\text{asunnon velaton hinta (kauppahinta + yhtiölaina) + vsv (varainsiirtovero) + 10 vuoden sisällä tulevat asunnon maksettavaksi kohdistuvat remontit}} = \text{odotettavissa oleva vuokratuottoprosentti}$$

Kuvio 4: Realistinen vuokratuottoprosentin kaava (Kaarto 2015, 47-52; Orava & Turunen 2016, 71, mukaillen)

Asuntojen kokonaistuotto ammattimaisessa asuntosijoitusmarkkinassa on ollut vuonna 2020 7,1 %. Tästä nettotuottoa on ollut vajaa 4 % ja 3 % on positiivista arvonnoususta KTI Kiinteis-

tötieto Oy:n tuottaman raportin mukaan, joka kattaa 39 % suomen ammattimaisesta asuntosijoitusmarkkinasta. Luvut käsittävät 32 miljardin euron kiinteistösijoitusomaisuuden (KTI Markkinakatsaus kevät 2021, 2021, 7; KTI 2021.) Tämä on selkeä esimerkki vuokrien tuoton jakautumisesta kahteen pääkomponenttiin.

Koko maan tasolla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta vuokrat ovat nousseet 7,1 % vertailuvuodesta 2015 vuoteen 2021 ensimmäiseen vuosineljännekseen (Tilastokeskus 2021h). Vielä pidemmän aikavälin tarkastelu on mielekästä tehdä vuodesta 1995 lähtien, koska vuokrat olivat tämän vuoden vapusta lähtien ilman vuokrasääntelyä (Orava & Turunen 2016, 40). Vuoden 1995 jälkeen vuokrat ovat kehittyneet vapaasti kysynnän ja tarjonnan mukaan. Vuodesta 1995 vuoteen 2015 vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset vuokrat nousivat inflaatiolla korjattuna keskimäärin 1,9 % vuodessa eli olivat 1,9 % yleistä hintatason nousua korkeammalla (Orava & Turunen 2016, 41).

Viimeistään vuonna 2021 on kuitenkin nähtävissä loivennus vuokrien nousussa, koska vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien kohoaminen ylöspäin on hidastunut vuoteen 2020 verrattuna (Tilastokeskus 2021h). Suurimpana vaikuttavana tekijänä on ollut koronapandemia, joka on pakottanut osan vuokranantajista laskemaan vuokriaan vuokra-asuntojen tarjonnan kasvaessa. Osa vuokranantajista on taas luopunut vuokrankorotuksista ja osa on sopinut maksujärjestelyistä, mutta vuokran maksamattajättämisistä on ollut vain tavanomainen määrä. Tarjonnan kasvu on johtunut lyhytaikaisen majoittamisen tarpeen vähenemisestä kotimaisen matkailun vähennyttyä etenkin koronapandemian alkupuoliskolla ja ulkomaisen matkailun vähennyttyä. Näiden tekijöiden johdosta lyhytaikaista majoittamista (kuten Airbnb yms.) harjoittaneet asuntosijoittajat ovat ryhtyneet vuokranantajiksi. Osaltaan etätyöskentelysuositus kaikessa mahdollisessa toiminnassa on vaikuttanut osassa opiskelijakuntaa sen, että vuokra-asunnosta on siirrytty kotipaikkakunnalle vanhempien tai muiden sukulaisten luokse. Se on ollut yksi vuokra-asuntojen tarjontaa lisäävä tekijä. Toisaalta tilanne on kevään 2021 ja kesän aikana mennyt parempaan suuntaan Koronapandemian suhteen. Kun tartuntoja on vähemmän, rokotettuja enemmän ja koronarajoituksia purettu, on odotettavissa, että vuokramarkkina palaa ennalleen. (Vuokramarkkinakatsaus 2021, 6-7.) Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat heilahdelleet ennenkin. Kuitenkin varsinaista vuokrien laskua suhteessa elinkustannusindeksiin on ollut vuosien 1995-2021 välillä vain kolme kertaa vuonna 1995, 2008 ja 2011 (Orava & Turunen 2016, 41; Tilastokeskus 2021h; Tilastokeskus 2021i).

Vuokraustoiminnan kassavirta on erittäin vakaata ja kestää hyvin toimintaympäristön muutoksia. Turunen ja Orava esittävätkin, että vaikka asuntojen hinnat romahtaisivat 30 %, niin vuokratuoton määrä ei vähene. (Orava & Turunen 2016, 38-43.) Siksi monelle asuntosijoittajalle hyvän vuokralaisen jälkeen riittävä vuokratuotto on yksi kannattavan vuokraustoiminnan avaintekijöistä. Yleisesti ottaen vuokratuotto on keskimäärin 3-7 % remonttikulut huomioiden

ja jopa kaksinumeroinen lukema joissakin sijoituksissa. On todennäköistä, että vuokratuotto kasvaa asuntosijoittamisen riskien kasvaessa. (Orava & Turunen 2016, 50.).

Huomionarvoista on myös se, että hyvällä vuokratuotolla voidaan kompensoida asunnon arvon laskua ja jopa asunnon arvon romahdus, jos vain vuokransa maksava vuokralainen saadaan kattamaan hankintahinta ja muut vuokraustoiminnan kulut. Tällöin poistuu myös se riski, että asunto olisi kannattavaa kaupata pois millä tahansa hinnalla, jotta saadaan edes jotakin sijoitetuista rahoista takaisin.

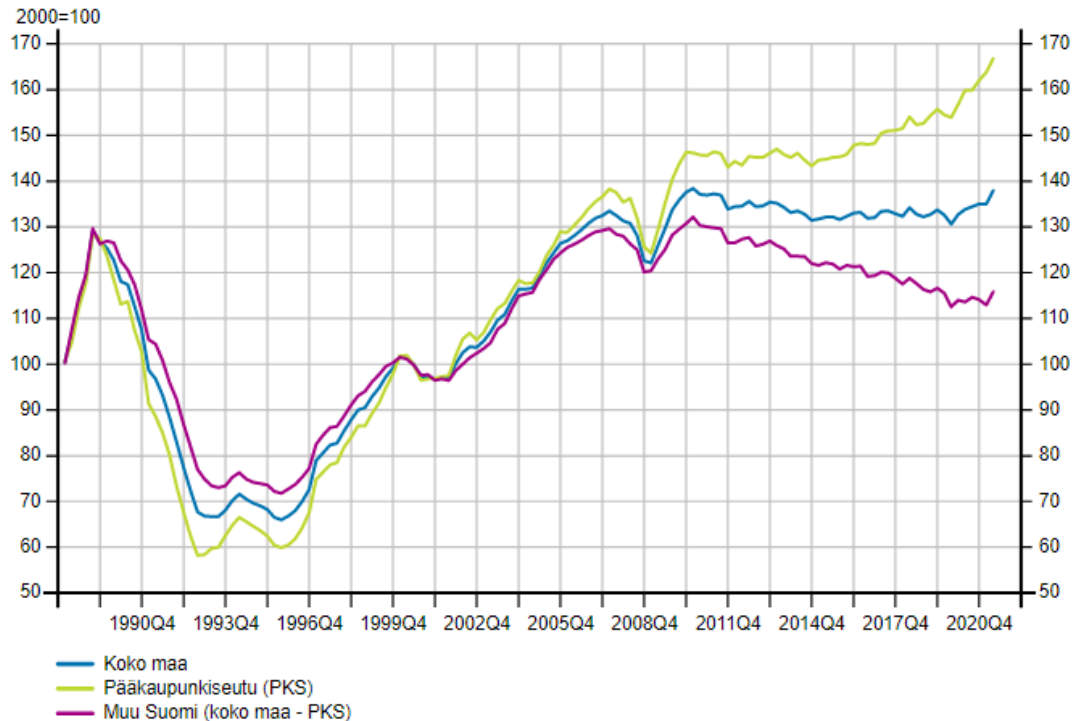
Arvonmuutos

Arvonmuutos on vaikeammin laskettavissa oleva muuttuja, mutta alueellisia ennusteita arvonmuutoksista voidaan tehdä. Arvonmuutokseen vaikuttavat monet asiat, kuten yhteiskunnallinen kehitys ja siinä asuntopoliittiset tekijät, työmarkkinatilanne ja ylipäänsä ihmisten arvotukset.

Positiivisesta arvonmuutoksesta pääsee nauttimaan, mikäli onnistuu syystä tai toisesta hankkimaan asunnon alle senhetkisen yleisen hintatason tai esimerkiksi remontoimalla asuntoa arvoa nostavasti (Kaarto 2015, 68). Ajan kuluminen myös tekee tehtävänsä, jolloin asunnon arvo voi muuttua esimerkiksi muuttoliikkeen ja siitä seuraavan kysynnän muutoksen kautta. Tästä on esimerkkinä tilastokeskuksen tieto siitä, että koko Suomessa vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kivunneet 8,3 % ylöspäin vertailuvuodesta 2015 vuoden 2021 huhtikuuhun. Kuitenkin tilaston tarkastelu isojen maantieteellisten alueiden kautta kertoo, että samalla tarkastelujaksolla Itä-Suomessa hinnat ovat menneet alaspäin, Länsi- ja Pohjois-Suomessa hinnat ovat menneet loivasti alaspäin ja Etelä-Suomessa hinnat ovat kavunneet ylöspäin.

Koronapandemian aikana etätyöskentely on kasvanut ja oman tilan tarve niin työ- kuin vapaaajalla on kasvanut rajoitustoimien seurauksena. Vaikka moni on ollut lomautettuna, irtisanotuna tai työttömänä, suurin osa kuluttajista on selvinnyt ilman suurempia taloudellisia tappioita sosiaaliturvajärjestelmän ja erilaisten väliaikaisten valtion elvytystoimien takia. Rajoituksista johtuva tilantarpeen kasvu on aiheuttanut kasvanutta kysyntää etenkin isommista asunnoista ja vapaa-ajan asunnoista. Tämän johdosta asuntojen hinnat ovat nousseet korkealle halutuimmilla alueilla. Lisäksi etenkin työllisten vakaa tulotaso on kasvattanut heidän säästöjään liikkumisrajoitusten aikana, joka on osaltaan auttanut asuntokauppaa. On ennustettu, että koronakriisin aikana paljon asunnosta maksaneet saavat odottaa yli kaksi vuotta mahdollista asuntojen arvonousua, kunnes asunnon myynnillä voi saada saman hinnan kuin mitä siitä on ostettaessa maksettu. (Kuusisto & Liukkonen 2021; Sibakov 2021; Kukkonen 2021; Jääri 2021, Martikainen 2021)

Asuntojen hintojen kehitystä pidemmällä aikavälillä kuvaa Tilastokeskuksen osakeasuntojen reaalihintaindeksi, joka eliminoi yleisen hintatason muutoksen eli inflaation vaikutuksen. Osakeasuntojen hintakehitys 1988Q1-2021Q1 kuvaajasta näkyy miten vanhojen rivi- ja kerrostaloasuntojen hintakehitys perusajankohtaan eli vuoteen 2000 verrattuna on ollut vuodesta 1996 alkaen vuoden 2008 finanssikriisiin saakka selkeästi nousujohteinen koko Suomen osalta. Vuoden 2008 jälkeen hinnat ovat kehittyneet pääkaupunkiseudun eduksi, koko maan kehityksen ollessa paikallaan polkevaa ja muun Suomen laskusuhdanteista (Findikaattori 2021). Tilastokeskuksen kuvaajasta, joka kattaa vuodet 1988-2016 nähdään, että asuntojen hinnat ovat kehittyneet vuodesta 1989-1992 pääkaupunkiseudulla -56 % ja muualla Suomessa -42 % alaspäin. Vuoden 1992 lopusta vuoteen 2016 hinnat pääkaupunkiseudulla ovat nousseet 175 % ja muualla Suomessa 68 %. (Orava & Turunen 2016, 30.) Vaikka asuntojen hintojen kehitys on ollut pääosin liki pelkästään positiivista ja kuvaajista voidaan helposti nähdä suuri kuva trendiviivan perusteella, on hyvä huomata, että asuntojen hinnat ovat heilahdelleet. Vuosien 2000 ensimmäisestä vuosineljänneksestä vuoden 2016 kolmanteen vuosineljännekseen saadaan yhteensä 65 vuosineljänneksestä. Niistä 47:sä ovat hinnat nousseet pääkaupunkiseudulla ja muualla suomessa 39:lä vuosineljänneksellä on ollut nousua asuntojen hinnoissa (Orava & Turunen 2016, 33). Laskua asuntojen hinnoissa pääkaupunkiseudulla on ollut vain 18:ta vuosineljänneksellä ja muualla suomessa 26:la vuosineljänneksellä tällä aikavälillä.



Kuvio 5: Osakeasuntojen hintakehitys 1988Q1-2021Q2 reaali-hintaindeksi (2000=100) neljännesvuosittain (Findikaattori 2021)

1980-luvun lopun ja 1990-luvun alkupuoliskon osakeasuntojen hintojen laskua selittää osin laman vaikutuksesta aiheutunut ihmisten taloudellinen ahdinko, joka pakotti myymään asuntoja edulliseen hintaan. Vuodesta 1992 alkanut asuntojen hintojen nousu selittyy sittemmin osin laman loppumisella, mutta paljolti myös pankkien uusilla lainanantoperiaatteilla. Lisäksi vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen poikkeuksellisen matalat korot ja osin 1980-luvulta alkanut kaupunkikeskittymien kasvu selittävät osaltaan osakeasuntojen hintojen nousua. Yksittäisenä keskeisenä tekijänä voidaan pitää sitä, että kun pankista on mahdollista saada lainaa pitkällä maksuajalla ja matalalla korkotasolla, se lisää käytettävissä olevan rahan määrää, joka heijastuu asuntojen hintoihin. (Roininen 2018, 42; Orava & Turunen 2016, 35-36)

2.2 Vuokranantajat

Asuntosijoittamiseen liittyy keskeisesti vuokranantajana toimiminen. Vuokralla asuminen on varsin tyypillistä, sillä kolmasosa suomalaisista on vuokra-asujia. Tyypillisesti vuokranantajana toimii joko yksityishenkilö, yritys, yhdistys tai säätiö. (Mistä Kira-ala puhuu 2018, 3-5). Vuokranantajana voivat toimia myös erikoissijoitusrahastot ja vuonna 2020 toiminnassa oli neljä erikoissijoitusrahastoa, joiden liiketoimintaan kuului asuinkiinteistöt (Kiinteistöihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot 2020, 9). Yksityishenkilöistä tavallisin suomalainen vuokranantaja oli vuonna 2020 mies tai nainen, joka oli keskituloinen ja keski-ikäinen ja jolla oli vuokralla yksi tai kaksi asuntoa (Suomen Vuokranantajat 2021b). Muista kuin yksityisistä asuntosijoittajista suurin on Helsingin kaupunki 63 000 asunnollaan, joka vastaa 17 % Helsingin asuntokannasta (Helsinki 2020). Muita suuria vuokranantajia ovat esimerkiksi Kojamo Oyj, Sato Oyj ja Y-Säätiö/M2-Kodit. Näillä vuokranantajilla oli arviolta yli 70 000 asuntoa vuokralla vuoden 2018 KTI:n raportin mukaan. (Mistä Kira-ala puhuu 2018, 3)

Koska yksityishenkilön vuokraamia sijoitusasuntoja on yli 320 000, niin suurin ja kirjavin vuokranantajajoukko on yksityisissä vuokranantajissa. Heidän etujaan ajaa Suomen Vuokranantajat Ry, jonka varsinainen jäsenmäärä oli vuoden 2019 lopussa 16 622 (Suomen Vuokranantajat Ry 2020).

2.3 Sijoitusasunnon hankkiminen

Sijoitusasunnon hankintaan vaikuttaa keskeisesti toiminnan tarkoitus. Jokaisen on sijoitusasuntoa hankkiessaan mietittävä mitä sijoitusasunnolta havittelee. Asuntosijoittajan on pohdittava, onko sijoitusasunnon hankkiminen osa muuta sijoitustoimintaa - esimerkiksi osakesijoittamista - ja halutaanko toiminnalla silloin saada aikaan riskien hajautusta, vai onko asuntosijoittamisella jokin muu päämäärä.

Asuntosijoittamiselle on esitetty motiiveiksi eläketurvaa, uutta uraa, puolikasta työviikkoa, mukavaa harrastusta, harrastuksen ja työn yhdistelmää ja taloudellista riippumattomuutta. Tärkeintä on alussa miettiä rauhassa omat päämäärät ja tavoitteet asuntosijoitustoiminnalle,

jotta voi luoda parhaat strategiat päämääriensä saavuttamiseen. (Orava & Turunen 2016, 20, 48-49, 57; Kaarto 2015, 84, 134; Roininen 2018, 27, 91; Ostan Asuntoja Podcast).

Tarvittava pääoma

Asuntosijoittamisessa keskeisessä asemassa on rahoitus, koska asuntojen hankintaan on mahdollista käyttää velkarahaa. Velkarahan eli vieraan pääoman hyödyntämistä sijoittamisessa käytetään nimitystä velkavipu (Kaarto 2015, 25, 36, 43; Orava & Turunen 2016, 378.). Velkarahaa asuntosijoituksissa käyttävät sekä yksityishenkilöt, että yritykset/institutionaaliset sijoittajat. Asuntorahastot käyttävät sijoitustoiminnassaan 50-80 % velkarahaa (Kaarto 2015, 42) ja yleisesti yksityiset yrittäjät toimivat rahoituksen suhteen niin, että toiminnasta velkaraha kattaa 45-50 % (Roininen 2018, 24). Julkisella puolella toimitaan jopa 95-100 % osuudella velkarahan turvin joidenkin kuntien- ja kaupunkien asuntoyhtiöissä, mikä on varsin riskialtista julkisen talouden kannalta (Roininen, 22-25). On selvää, että sekä yksityisellä asuntosijoituskentällä, että yritysten ja julkisen puolen asuntosijoituksissa velkarahan käyttö on keskeinen, ellei jopa merkityksellisin riskinoton väline.

Pääsääntö on, että yksityishenkilön on mahdollista saada rahoitusta sijoitusasunnon hankintaan, kun omaa pääomaa on 20-30 % sijoitusasunnon kauppahinnasta (Orava & Turunen 2016, 18, 44-45). Yksityishenkilön on hyvä pitää mielessä, että lähes kaikki on neuvoteltavissa. Suomessa pätee sopimusvapaus ja sen tuomat oikeudet ja velvoitteet (Kauppalaki 1987/355; Fondia 2021). Oman pääoman tarve määräytyy ostettavan sijoitusasunnon vakuusarvosta, jonka osuudeksi pankki määrittää yleensä 70-80 % asunnon hankintahinnasta. Vakuusarvo on yleensä se osuus, jonka verran ostettavaa sijoitusasuntoa kohden voi saada lainaa, mutta lisävakuuksilla tai takauksilla lainaa voi saada enemmänkin. (Orava & Turunen 2016, 18, 44-45; Säästöpankki 2021.)

Lainaa myönnetään tyypillisesti 1-25 vuoden laina-ajalla (Kaarto 2015, 94). Tästä poikkeuksena on S-pankki, jolta saa lainaa YIT:n ja Skanskan kohteisiin jopa 45-vuodeksi (Cygnel 2017). Kirjavista lainasopimuksista kertoo YLE:n nettiartikkeli vuodelta 2018, josta käy ilmi, että vertailussa kuuden eri pankin pisimmät laina-ajat vaihtelivat 25-60 vuoteen (Toivonen 2018). Kuitenkin talousjournalismin keskittyvän Salkunrakentaja nimellä löytyvän verkkojulkaisun päätoimittaja kirjoitti vuonna 2019 Oma talous - osion julkaisussa, että Handelsbanken luopui 60-vuoden lainatarjouksestaan vähäisen kysynnän takia (Erkkilä 2019). Myönnettävien lainojen pituuksissa on jatkuvasti muutoksia pankkien ja asiakasryhmien välillä.

Suomen pankin mukaan keskimääräinen uusien asuntolainojen takaisinmaksuaika oli 2020 lokakuussa 21 vuotta ja viisi kuukautta. Tyypillisin uusien asuntolainojen takaisinmaksuaika oli tuolloin 24-26 vuotta. (Suomen Pankki 2020.) Pitkää laina-aikaa selittänee maksukyvyyn parantuminen laina-ajan pidentyessä. Tämä muutos on peräisin jo 90-luvun lopulta pankkifuusioi-

den ajalta. Tällöin asuntojen hinnat alkoivat nousta sitä mukaa kun pankista sai pidempiaikaisia asuntolainoja ja suuremman määrän lainaa. Pidemmän lainan turvin on siis mahdollista hankkia arvokkaampi asunto, mutta luottokustannukset ovat tällöin korkeammat. (Roininen, 76-77.) Osaltaan poikkeuksellisen matalat korot, joista mm. hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2021 toisen kvartaalin asuntomarkkinakatsauksessa mainitaan, voivat selittää asunnonostajien ja asuntosijoittajien pitkiä laina-aikoja ja suuria lainasummia (Hypon asuntomarkkinakatsaus 2021, 2-5,8).

Sijainti

Asuntosijoittamisessa tuoton tuo vuokralainen eli asiakas. Tästä syystä asunto pitää hankkia sellaisesta sijainnista, josta löytyy vuokralaisia. Pääsääntöisesti asuntosijoittamisessa päästään korkeampiin tuottoihin, mitä kauempaa kasvukeskuksista asunto ostetaan. Samalla riski vuokrattavuudesta kasvaa. Mitä suuremmissa kasvukeskuksissa asunto on, sen parempi vuokrattavuus asunnossa on, mutta vuokratuotto voi olla pienempi asunnon suuremman hankintahinnan takia. Kasvukeskuksissa asunnot ovat kalliimpia ja lähiöissä ja maaseudulla edullisempia. (Orava & Turunen 2016, 76-77.)

Asunnon sijainnin sopivuutta on hyvä tarkastella oman asuinpaikkakunnan mukaan varsinkin, jos hoitaa sijoitusasunnon hallinnoinnin itse. Tällöin välimatkat sijoitusasunnoille pysyvät kohtuullisina, eivätkä vie liikaa aikaa. Sellaiselta paikkakunnalta, jonka tuntee ja jossa on kenties asunut, voi olla järkevää hankkia sijoitusasunto, koska silloin on esitietoja alueesta ja niin sanottu kotikenttäetu. Keskittyminen yhteen tai muutamaankaupunkiin, lähiöön tai alueeseen tai postinumeroalueeseen on järkevää riittävän hyvän paikallistuntemuksen saamisen kannalta. (Orava & Turunen 2016, 88-89, 107.) Toiminnan kasvaessa on turvallisempaa hajauttaa sijoituksia useampaan paikkaan, tietenkin edellyttäen, että ensimmäiset sijoitukset ovat onnistuneita.

Paikkakunnan, kaupungin, ja kaupunginosan valinnassa auttavat ainakin Tilastokeskuksen, Vuokraoven ja Oikotien nettisivuilta saatava tieto. Tilastokeskuksen maksuttomasta tietokannasta voi tarkastella esimerkiksi kuntien välistä muuttoliikettä haluamallaan alueella (Tilastokeskus 2021k). Lisäksi Tilastokeskuksen palvelusta voi tarkastella esimerkiksi 30 suurinta kaupunkia ja niiden väkiluvun muutosta, kuntien välistä nettomuuttoa, suurimpia opiskelijakaupunkeja ja muutoksia niiden opiskelijamäärissä, opiskelijoiden määrää suhteessa kaupungin väkilukuun, yhden hengen talouksien osuutta muista talouksista, vapaita vuokra-asuntoja suhteessa asukasluvuun 30 suurimmassa kaupungissa ja niin edelleen. (Orava & Turunen 2016, 78-79, 81-84, 86-87.) Nettisivuilta Oikotie ja Vuokraovi voi maksutta selailta asuntojen vuokrailmoituksia ja tätä kautta voi puntaroida alueen vuokrien nykyistä hintatasoa (Oikotie 2021, Etuovi 2021). On todennäköistä löytää sopiva alue asuntosijoittamiselle, tutkimalla edellä mainittuja asioita ja muistaen selvittää paikkakunnan asuntotarjonnan määrää.

Yleistäen hyvät sijoitusasunto-kohteet ovat usein yksioitää kasvavista kaupungeista, joissa yksinasuvien määrä on suuri ja opiskelijoiden määrä on kasvava (Orava & Turunen 2016, 84). Käytännössä asuntosijoitus kannattaa hankkia oikeasta sijainnista vuokrattavuuden ja tuoton kannalta oman sijoitusstrategian mukaisesti.

Hinta

Sijoitusasunnoilla tehdään positiivista tulosta pääosin kahdella tavalla, jotka ovat kassavirta ja arvonnousu. Tästä johtuen sijoitusasunnon hankinnassa pääsee parhaille katteille ostamalla asunto mahdollisimman edullisesti. Tämä on ensiarvoisen tärkeää, sillä riittävän edullisesti ostamalla saadaan turvaa hinnan muutoksille. Riittävän edullinen on sellainen, että taskulaskin tai Excel ei huijaa kassavirran tai arvonnousupotentiaalin suhteen, vaan näyttää kulujen jälkeen omaan sijoitusstrategiaan sopivaa tuottoa. Toisaalta arvonnousumielessä myyntivoitto on tulevaisuudessa mahdollisimman iso ja vuokratuotto mahdollisimman korkea, jos asunto onnistutaan ostamaan alle markkinahinnan. (Orava & Turunen 2016, 63-64, 142-143; Kaarto 2015, 25-26, 33.) Alle markkinahinnan ostaminen tarkoittaa asunnon ostamista yleistä hintatasoa alemmalla hinnalla. Tämä on mahdollista, koska asuntomarkkinat eivät ole tehokkaat markkinat, kuten esimerkiksi pörssissä ja siksi hinnoissa on neuvotteluvaraa (Kaarto, 2015, 90; Orava & Turunen 2016, 69). Asunnon ostaminen alle markkinahinnan on vuokraustoiminnan kannattavuuden suhteen avaintekijä (Huru & Kaarto 2021, 106).

Taloyhtiö

Asunto-osakeyhtiöt eli taloyhtiöt ovat yksilöitä ja siksi muun muassa niiden kunto, energialuokitus, tontin omistussuhde, tuloslaskelma ja tase ovat erilaisia. Koska taloyhtiön osakkaat ovat vastuussa asunto-osakeyhtiön hallinnoinnista ja päättävät taloyhtiön yhteisten tilojen käytöstä, niin samoin mahdolliset taloyhtiön tuotot ja velat jakaantuvat osakkaiden kesken (Järvinen 2020; Orava & Turunen 2016, 374). Asunto-osakeyhtiön menot katetaan hoito- ja rahoitus-/pääomavastikkeella, käyttökorvauksilla ja vuokratuloilla, jotka kerätään taloyhtiön osakkailta tai taloyhtiön vuokralaisilta. Hoito- ja pääoma-/rahoitusvastike jaetaan asuinpinta-alan tai osakkeiden mukaisessa suhteessa (Järvinen 2020). Tilastokeskuksen mukaan keskimääräiset kulut kerrostaloyhtiöissä ovat jakaantuneet vuonna 2020 seuraavasti: korjaukset 23,6 %, Palvelut ja huolto 20,4 %, Lämmitys 20 %, Muut 17 % (hallinto, sähkö ja kaasu, vahinkovakuutus sekä muut hoitokulut), Vesi 8 %, Kiinteistövero 7,6 %, Vuokrat 2,4 % ja henkilöstö 1 % (Tilastokeskus 2021l; Tilastokeskus 2021m). Vaikka tilastokeskuksen esittämät hoitokulut ovat keksimääräisiä kuluja, niin tiedoista voi olla suuntaa antavasti apua taloyhtiön kulurakennetta pohdittaessa (Järvinen 2020). Selkeänä kuluna voi pitää talon alhaista energialuokitusta ja on suositeltavaa, että alle D- energialuokan taloyhtiöitä sijoituskohteena kannattaa tarkastella energiatehokkuusremonttien suhteen todella tarkasti (Kaarto 2015, 100-101) Lisäksi on muistettava, että taloyhtiön ikä vaikuttaa keskeisesti perittävän hoitovastikkeen ja

toteutuneen hoitokulun määrään (Orava & Turunen 2016, 73). Siksi taloyhtiön kuluja kannattaa pohtia myös sen ikä huomioiden.

Taloyhtiön vastuulla olevat remontit jaetaan osakkaiden kesken joko pinta-ala tai osakeperusteisesti. Poikkeuksena on vain hissi, jonka osalta osakkaan kustannuksiin vaikuttaa asuinkerros. (Orava & Turunen 2016, 147-149) Tästä syystä on ensiarvoisen tärkeää hankkia asunto sellaisesta taloyhtiöstä, joka on hoidettu hyvin ja jossa kaikki tarpeellinen taloyhtiön kunnossapitoon liittyen tehdään. Tämä tarkoittaa käytännössä suunnitelmallisuutta, oikean suuruista vastiketta, siistiä yleisilmettä, hyvää henkeä ja järjestelmällistä päätöksentekoa (Orava & Turunen 2016, 124). Lisäksi taloyhtiön on suositeltavaa olla oikean kokoinen neliöissä kustannussyistä (Aloittelevan asutosijoittajan opas 2021, 11). Keskimäärin taloyhtiössä on 2000 asuin-neliömetriä. Suuresta taloyhtiöstä saa mittakaavaetua remonteissa, jolloin vastiketaso pysyy maltillisena. Vain muutaman asunnon taloyhtiössä vastikekustannukset voivat nousta liian korkeiksi. (Orava & Turunen 2016, 122-124.) Tässä on toki huomioitava se, että jos taloyhtiö on asukasmäärältään vajaa, silloin remonteista aiheutuvat kustannukset voivat olla korkeita, koska kulut jakautuvat pienelle asukasmäärälle. Parhaimmillaan taloyhtiössä on liiketiloja, tai vuokra-asuntoja, joiden tuoton takia osakkaan ei tarvitse maksaa yhtiövastiketta tai se on hyvin pieni (Järvinen 2020; Orava & Turunen 2016, 171). Lisäksi taloyhtiössä voi olla iso tontti, josta osa voidaan myydä ja myynnillä rahoittaa tulevia korjaushankkeita. Sekin on mahdollista, että taloyhtiöllä on ullakko, jonne voi tehdä täydennysrakentamista. Ullakkohuoneistojen myynnillä tai vuokraamisella voidaan kattaa taloyhtiön remonttikustannuksia. (Orava & Turunen 2016, 172). On myös mahdollista, että taloyhtiön taseessa on aikaisemmin korjausvastikkeena tai muiden remonttien yhteydessä kerättyä varallisuutta, jota ei ole vielä käytetty mihinkään. Silloin uutena taloyhtiön osakkeita ostava voi päästä huoneiston hallinnointiaikana nauttimaan taloyhtiön osakkaana jo kerätyistä taloyhtiön yhteisistä varoista, esimerkiksi uusien hissien muodossa. Tällaisia taloyhtiöön liittyviä osakkeen ostajan kannalta positiivisia asioita, ei aina osata hinnoitella myytävän huoneiston kauppahintaan.

Hyvin hoidetussa taloyhtiössä remontit tehdään ajallaan ja siksi niiden ennakointi on helppoa. Sääntölisessä taloyhtiön toiminta pitää yhtiövastikkeen tason maltillisena. Hyvästä taloyhtiöstä ostettu sijoitusasunto pienentää vastike- ja remonttiriskiä ja luo ennustettavuutta.

Huonekoko

Asuntosijoittajan tuottoon paljon vaikuttava tekijä on hankittavan huoneiston koko pinta- alassa mitattuna. Vaikutus tulee yhtiövastikkeen eli hoito- ja rahoitus-/pääomavastikkeen määräytymisestä pinta-alan tai osakkeiden mukaan. Tästä syystä asuntosijoittajat suosivat etenkin yksiöitä ja myös kaksioita, sillä niistä saatava vuokratuotto on usein korkeampi kuin muiden asuntojen kohdalla. Suurempi tuotto tulee pienemmistä yhtiövastikekustannuksista ja siitä, että vuokra ei kasva samassa suhteessa suurempien asuntojen kohdalla (Orava & Turunen 2016, 100-105, 380.)

Toisaalta yksiön kohdalla vuokralaisten kanssa saa olla tekemisissä useammin verrattuna isompiin asuntoihin, koska yksioissa asutaan jossain määrin tilapäisemmin esimerkiksi opintojen, työn tai ei parisuhteisten vuosien ajan (Kaarto 2015, 142). Yksiön vuokratuotoissa oikealla vuokratasolla voidaan kuitenkin päästä laskelmiin, joissa vuokraustoimintaan käytetty aika ylittää hyvinkin keskimääräisen suomalaisen tuntipalkan, joka voi motivoida tekemään lisätöitä (Orava & Turunen 2016, 196-197).

Tilastokeskuksen mukaan kaikista rivi-, ketju- ja kerrostalo vuokra-asunnoista vuonna 2019 yksioissa yksin asuvia oli noin 250 000. Tiedot ovat päätelty tilastokeskuksen asunnot ja asuinolot tietokannoista. (Tilastokeskus 2021n.) Ketjutalo tarkoittaa rakennusta, jossa on vähintään kolme asuntoa toisissaan kiinni (Tilastokeskus 2021o). Kaikista asumismuodoista sellaisia asuntoja, joissa asui vakituisesti vain yksi henkilö, oli vuonna 2020 yhteensä 1'254'300 (Tilastokeskus 2021p). Karkeasti sanottuna suomalaisista joka viides asuu yksin. Asumisen trendin muutos on havaittavissa hyvin esimerkiksi jo vuodesta 1990 lähtien kun yksioissa asumisen suosio on kasvanut. Vuonna 1990 yksin asuvia oli kaikki asumismuodot huomioiden 646 229 (Tilastokeskus 2021p). Osasyynä muutokseen on Suomen väestörakenne ja viimeisimpänä selkeänä muutostekijänä opinto- ja asumistukimuutos vuodelta 2017 (Tilastokeskus 2021q.). Roininen kuvaa osuvasti yksioiden suurta kysyntää kasvukeskuksissa. Yksioitä haluavat nuoret, joilla ei ole rahaa suurempiin asuntoihin; niitä haluavat eläkeläiset, jotka kaipaavat vähemmän tilaa, mutta enemmän palveluita; ja niitä haluavat eronneet vanhemmat (Roininen 2018, 39).

Asunnon vuokrattavuuteen, laskennallisiin kuluihin ja vuokratuottoon vaikuttaa olennaisesti asunnon koko. Tulevaisuudessa isommat asunnot voivat olla houkuttelevia esimerkiksi työhuoneen mahdollistajina (Toivonen 2021). Toisaalta hyvälle perheasunnoille voi olla kysyntää. Tätä tukee se, että syntyvyys on hienoisessa kasvussa ja byrokratia on johtanut osaltaan perheasuntojen vähyyteen (Luola 2021; Roininen 2018, 40). Usean vaikuttavan asiayhteyden takia sijoitusasunnon koko on mietittävä oman strategian mukaisesti.

Remontit

Taloyhtiötä kohtaavat remontit voivat tehdä todella ison loven vuokratuottoon. Remontit voivat kyllä nostaa asunnon arvoa, mutta vanhoissa asunnoissa remontin arvo ei näy useinkaan suoraan kauppahinnassa (Orava & Turunen 2016, 75). Tämän johdosta asunto-osakeyhtiön tehtyihin, tuleviin ja menossa oleviin remontteihin on erityisen tärkeä tutustua, jotta niiden kustannukset voidaan arvioida, jos ne eivät ole tiedossa. Sijoitusasunnon hankinnassa taloyhtiön remonttien vaikutus tulevaisuuden tuotoille tulee selvittää. (Orava & Turunen 2016, 56.) Tästä syystä tavanomaisimmat remontit on hyvä tuntee vähintään nimeltä ja kustannuksiltaan. Huomionarvoista on se, että isännöitsijäntodistuksen pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) ja kunnossapitotarvesuunnitelma eivät ole aina tiedoiltaan riittäviä. Sen sijaan hinnaltaan kalliimpi kuntotutkimusraportti on luotettavampi. Varmuuden vuoksi kannattaa olla remonteista yhteydessä taloyhtiön isännöitsijään ja hallituksen puheenjohtajaan. Heiltä voi

saada tietoja, jotka eivät selviä internetin myynti-ilmoituksista, paperisesta myyntiesitteestä, isännöitsijän todistuksesta, kunnossapitotarveselvityksestä, toimintakertomuksesta ja tilinpäätöksestä tai muista taloyhtiön ja huoneiston virallisista ja epävirallisista asiakirjoista (Orava & Turunen 2016, 150-153). Myös kiinteistönvälittäjän ilmoittamat tiedot voivat olla ylimalkaisia inhimillisen virheen tai muun syyn takia, jolloin remontin arvioitu kustannus ei välttämättä vastaa todellisuutta.

Remontit ovat myös ajallisesti eri pituisia ja asumishaitaltaan erilaisia. Osa remonteista ei vaikuta vuokralaisen asumiseen, jolloin negatiivinen vaikutus vuokratuottoon jää vähäisemmäksi verrattuna tilanteeseen, jossa vuokralaisen pitää muuttaa remontin tieltä pois. Isommissa remonteissa kuten putkiremontissa asuminen saattaa mennä kokonaan katkolle, jolloin vuokratulo loppuu (Kaarto 2015, 195-196). Jokainen taloyhtiön remontti on yksilöllinen, mutta remonttien keskimääräisistä hinnoista voi laskea karkean arvion tulevista kustannuksista. Toisinaan remontin asumishaitta on sellainen, että vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen. Erilaisten rakennusmateriaalien käyttöikä myös vaihtelee, ja tämän perusteella voi myös arvioida tulevia remonttitarpeita. (Orava & Turunen 2016, 164-166.) Oman osansa remonttitarpeiden arviointiin tekee muuttuva ilmasto, joka vaikuttaa jo osassa Suomea taloyhtiön rakenteiden kestävyys (Kotakorpi 2021).

Taloyhtiön remontti	Keskimääräinen kustannus €/ m2	Tekninen käyttöikä vuosina
LVIS (lämpö, vesi, ilma sähkö)	450-900	tapauskohtainen
Putki	150-400	40 - 60
Sähkö	60-100	30 - 50
Julkisivu	100-500	30 - 50
Vesikatto	15-80	20 - 80
Ikkuuna	50-120	30 - 70
Parveke	50-200	30 - 70
Hissi	20 000- 250 000	20-80 (nykyhissit 20-30)
Märkätila	80-120	10 - 40
Salaojat, perustukset, pihakannet	tapauskohtainen	tapauskohtainen

Taulukko 1: Suuntaa antavia kustannuksia taloyhtiön isoimmista remonteista ja suuntaa antavat tekniset käyttöiät. (Kaarto 2015, 184-196; Orava & Turunen 2016, 154-165; KH 90-0040, LVI 01-10424 kiinteistön tekniset käyttöajat ja kunnossapitotaksot- ohjetiedosto 2008; Arvonosturi 2021 & Takala 2019.)

Taloyhtiön pienemmistä remonteista päätetään asunto-osakeyhtiön hallituksessa ja isoimmista yhtiökokouksissa (Opas osakkaalle asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukseen, 2021). Osakas voi vaikuttaa, joskus paljonkin taloyhtiön yhtiökokouksessa, jos siellä ei ole paljon osakkeita edustettuna (Orava & Turunen 2016, 274). Suurin vaikutusvalta taloyhtiön osakkaalla on niiden huoneiston remonteihin, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet hänellä on.

Mikäli asuntosijoittaja kykenee tekemään vuokra-asuntojen remontit itse, voi hän vaikuttaa asuntojensa remonttien kustannuksiin huomattavasti ja sitä kautta vaikuttaa positiivisesti

vuokratuottoon (Kaarto 2015, 53). Vaikka huoneiston remonteista tekisi vain osan itse, tai remontit ulkoistettaisiin kokonaan, laskimen kanssa ostaessa voi saada ostettua hyvän sijoitusasunnon (Kaarto 2015, 33). Tästä syystä huoneistojen remonteista on hyvä ymmärtää perinteisimmät ainakin kulutasolla. Remonteille on hyvä osata laskea työn tekemiseen menevä aika-arvio ja kuluarvio materiaalien ja ulkoistusten osalta, jotta pystyy arvioimaan realistisesti sijoitusasunnon hankinnan järkevyyttä (Kaarto 2015, 47-52, 158-175; Orava & Turunen 2016, 71).

Lisäksi taloyhtiöissä on muistettava tehdä etenkin maalausta, tapetointia, ja keittiön pintamateriaalien vaihtoa suuremmat remontit isännöitsijälle toimitettavan remonti-ilmoituksen jälkeen. Tärkeää on myös remonttien ulkoistuksissa tehdä urakkasopimus ja valita laskutyöurakka, kokonaishintaurakka, yksikköhintaurakka tai tavoitehintaurakka sen mukaan mikä itselle parhaiten sopii. Ainakin kokemattomammalle remontin teettäjälle sopinee paremmin yksikkö- ja tavoitehintaurakka, jolloin riskit ovat suurelta osin remontoijalla. Sopimusten riskit liittyvät etenkin remontin hintaan. (Orava & Turunen 2016, 181,182)

Myös remonttien tekijöissä on eroa. Kilpailu ja kuluttajavirasto KKV suosittelee muun muassa tekemään suunnitelman remontista, pyytämään tarjouksia, varmistamaan yrityksen ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta Verottajalta mahdollista kotitalousvähennyksen saamista varten, tekemään tarjoukset aina kirjallisina huolellisesti, kirjaamaan sopimukseen aliurakoitsijat ja sopimaan hinnasta tarkasti kirjallisesti. Lisäksi KKV muistuttaa, että remonttilaskua ei kannata maksaa etukäteen, vaan remontin valmistuttua. KKV suosittaa lisätöistä ja niiden hinnasta sopimista kirjallisesti ja kehottaa sopimaan valmistusajasta ja sopimaan viivästymisestä johtuvan viivästyskoron (KKV 2014).

Näiden lisäksi on huomioitava tilaajavastuulaki. Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006), eli tilaajavastuulaki on tiivistettynä seuraava:

”...Tilaajavastuulain 5 § edellyttää, että tilaajan on pyydettävä sopimuspuolelta ja tämän on annettava tilaajalle:

- 1) selvitys siitä, onko yritys merkitty ennakkoperintälain (1118/1996) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain (1501/1993) mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin;
- 2) kaupparekisteriote;
- 3) todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty;
- 4) todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty; sekä

5) selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista...”

Tilaajavastuulaki (1233/2006) velvoittaa kaikkia yritysmuotoisia työn teettäjiä silloin kuin teetettävän työn arvo on yli 7500 € arvonlisäveroineen (HE 193/2012). Muussa tapauksessa luettelossa mainittuja (kohdat 1-5) asioita ei tarvitse selvittää. Kuitenkin yksityishenkilönä asuntoihin sijoittavan on mahdollista pienentää teetettävän remontin riskejä tarkastamalla remontoivan yrityksen tilaajavastuunalaisia asioita, vaikka siihen ei ole luonnolliselta henkilöltä velvollisuutta. Osa tiedoista löytyy Vastuu Group Oy:n sivuston Zeckit -palvelusta. Yrittäjänä palvelusta voi hakea maksutta samalla kertaa kaikki tilaajavastuulain mukaiset selvitykset kootusti. (Zeckit 2021.) Zeckit palvelun tietoja voi vielä verrata esimerkiksi yritystietojärjestelmän tietoihin, josta näkee muun muassa verovelkarekisterin ja ennakkoperintärekisterin tietoja (Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä YTJ 2021a).

Remontti 30m2 yksiö	Työaika ammattilaiselta	Työ € (40€/h)	Materiaalit €	Yhteensä €
Laminaattityöt ja listoitus (C)	16	640	350	990
Tapettien uusiminen tai seinien maalaus (CD)	24	960	500	1460
Keittiökaapistojen purku ja uusien asennus (BC)	16	800	1700	2500
Pintaremontti (AB)	52	2080	1000	3080
Kylpyhuoneremontti (AB)	50	2000	1250	3250
Täydellinen keittiöremontti (AB)	68	2720	2900	5620

A= Ammattilainen noutaa valmiiksi tilatut materiaalit
 B = työ vaatii sähkö ja / tai putkimiestä
 C = Materiaalit hankintaan itse valmiiksi huoneistoon
 D = poikkeuksena ei vaadi ilmoitusta taloyhtiölle

Taulukko 2: Esimerkki mahdollisista kustannuksista 30m2 yksiön remontissa (mukailen Kaarto, 2015, 171-175)

Vaikka kustannukset ja palkat muuttuvat joka vuosi ja vaihtelevat Suomessa alueellisestikin, ovat Taulukon 2 mukaiset kustannukset vielä hyvin suuntaa antavia. Asuntosijoittajan on tärkeää on huomata, että isojen remonttien kuten keittiön ja kylpyhuoneen kustannukset ovat suhteessa lähempänä toisiaan huoneiston koosta riippumatta.

Vuokraustoiminta

Sitten kun sijoitusasunto tai useampi on hankittu, alkaa viimeistään vuokraustoiminta. Vuokralainen on se, joka maksaa vuokrat ja käyttää vuokra-asuntoa. Siksi ei ole liioiteltua pitää vuokraustoimintaa yhtenä asuntosijoittamisen avaintekijöistä sijoitusasunnon analysointi-hankinta- ja hallinnointiprosessien ynnä muiden sellaisten ohessa. Vuokralaiseen tulisi suhtautua sellaisella asenteella, että hän on asiakas ja mielellään avainasiakas (Orava & Turunen 2016, 235; Kaarto 2015, 118).

Ensinnä on syytä miettiä, haluaako tehdä työn itse, vai käyttääkö vuokravälittäjää. Molemmilla on puolensa. Suositeltavaa on käyttää vuokravälittäjää, jos itsellä, ei ole halua tehdä ihmishuuhdetyötä, ei ole aikaa (esim. sijoitusasunto sijaitsee kaukana), haluaa ammattilaisen

tekemään työn tai jos vuokratuotto ei kärsi liikaa vuokravälittäjää käyttämällä. (Orava & Turunen 2016, 193-195; Kaarto 2015, 53-56)

Vuokralaisen löytäminen ja asioista sopiminen

Onnistuneen vuokrauksen avainasia on löytää hyvä vuokralainen (Kaarto 2015, 118-119). Tässä auttaa oikea-aikainen selkeän vuokrailmoituksen tekeminen oikean hinnoittelun ja kuvien kanssa tyypillisimmille markkinapaikoille nettiin, kuten oikotie, etuovi ja tori (Orava & Turunen 2016, 197, 201-203). Mikäli hyväkuntoinen asunto sijaitsee keskeisellä paikalla ydinkeskustassa tai lähellä opiskelupaikkoja hakemusten sumaa voi helpottaa luomalla Google Forms-lomakkeen, jonka laittaa netin vuokrailmoitukseensa (Orava & Turunen 2016, 209-210). Vuokrailmoitukseen kannattaa aina laittaa tiedoksi, että ”luottotiedot tarkistetaan” ja ne tulee tarkastaa aina (Orava & Turunen 2016, 191, 201,203). Tällä voi osin varmistaa sen, mitä vuokralainen kertoo itsestään. Ongelmat joskus kasautuvat yhdelle henkilölle, ja luottohäiriömerkinnät antavat ongelmista viitteitä, sillä osa vuokralaisista on ongelmiaan piilottelevia hankalia vuokralaisia (Orava & Turunen 2016, 192). Vuokralaiselta kannattaa myös kysyä tuloista, koska se on sallittua vuokranmaksukykyyn liittyvänä seikkana ja voit näin arvioida vuokralaisen maksukykyä (Orava & Turunen 2016, 208). Ainakin vuokralaiselta kannattaa kysyä vähintään nämä: ”miksi muutat”, ”mistä tulet” ja ”mitä teet elämässä”, näin saat oleellista lisätietoa vuokralaisesta ja voit arvioida vuokralaiskandidaatin elämäntilannetta ja tulevaisuuden suunnitelmia ja maksukykyä (Orava & Turunen 2016, 207). Luottotiedottomille kannattaa vuokrata, mikäli vuokralaisella on uskottava ja selkeä selitys tilanteelle ja pidempi historia maksukykyisestä vuokralaisuudesta (Orava & Turunen 2016, 208). Lisäksi sosiaalietuksia saava henkilö, joka maksaa valtaosan vuokrastaan maksusitoumuksella, voi olla hyvä vuokralainen. Tässä on kuitenkin muistettava tarkastaa maksusitoumuksen sisältö, jotta pahimman sattua vuokranantaja saa kaiken mahdollisen vuokratulon itselleen. (Orava & Turunen 2016, 220-221.)

Vuokralaisen kanssa asioista kannattaa sopia aina kirjallisesti, koska riita- ja oikeustapauksissa vain kirjallisiin dokumentteihin ja muihin tallennettaviin dokumentteihin, kuten valokuviin voidaan vedota (Orava & Turunen 2016, 237; Kaarto 2015, 118). Siksi kannattaa tehdä vuokralaisen kanssa kuntotarkastuslomake vuokrauksen yhteydessä, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat (Orava & Turunen 2016, 217, 2019, 231-232). Lisäksi lainsäädäntö on vuokralaisen puolella, siten että vaikeatulkintaiset sopimukset tulkitaan heikoimman osapuolen eduksi, eli vuokralaisen eduksi (Orava & Turunen 2016, 212). Lainsäädännöllisten seikkojen ja oikeiden asioiden huomioimisen takia vuokrasopimukset kannattaa tehdä ammattimaisiin vuokrasopimus pohjiin, kuten Suomen vuokranantajien vuokrasopimuslomakkeeseen (Orava & Turunen 2016, 215). Suositeltavaa on käyttää määräaikaaisia vuokrasopimuksia hyvän vuokratavuuden takia. Lisäksi kannattaa tehdä vuokrasopimukseen pykälä, jossa yhden kuukauden

vuokraa vastaavalla vuokralla voi irtautua vuokrasopimuksesta ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä. Tämä tuo vuokralaiselle joustavuutta elämäntilanteisiin, ja muutoinkin joustaminen eri tilanteissa vuokralaisen ja vuokranantajan tahoilta tuo varmasti vuokraustoimintaan inhimillisyyttä ja luo pohjaa hyvälle vuokrasuhteelle. (Orava & Turunen 2016, 211-213, 237.) Vuokrasopimus kannattaa tehdä Asuinhuoneenvuokralaista (AHVL) (31.3.1995/481) poikkeavasti, siten, että muuttopäivä on erikseen määritetty päivä esimerkiksi kuun viimeinen päivä. Tämä näin, koska asuntosijoittaja pyrkii mahdollisimman korkeaan vuokrattavuuteen. AHVL:n mukaan muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen seuraava arkipäivä. Tämä tarkoittaa pahimmillaan sitä, että vuokrahuoneisto on maksutta poismuuttavan vuokralaisen käytössä ja uusi vuokralainenkaan ei voi muuttaa sisälle, tai esimerkiksi viikonloppuna ei voida remontoida asunnon pintoja, koska vuokralainen käyttää lakiin kirjattua oikeuttaan käyttää vuokrattua asuntoa/huoneistoa kotinaan. Tällainen aiheuttaa vuokratuoton laskua, mitä asuntosijoittaja ei tahdo. (Orava & Turunen 2016, 212, 218-219.)

Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Vuokrasopimuksen irtisanomis- ja purkamistilanteet ovat erilaisia suhteessa vuokranantajaan ja vuokralaiseen. Vuokrasopimuksen irtisanominen tapahtuu irtisanomisaikaa noudattaen ja vuokrasopimuksen purkaminen astuu voimaan heti. Vuokranantajalla on velvollisuus ilmoittaa irtisanomisen syy vuokralaiselle ja syyn täytyy olla sellainen, että se täyttää lakipykälät. Vuokralaisella tällaista selvitysvelvollisuutta ei ole. Vuokrasopimuksen purkamisessa vuokranantajalla ja vuokralaisella pitää olla lain mukainen peruste, jos jompikumpi purkaa vuokrasopimuksen. Laki on tässä heikomman puolella, joten aina irtisanottaessa tai purettaessa vuokrasopimusta, on oltava tarkkana tehdyn vuokrasopimuksen ja lain suhteen. Mikäli vuokralainen haluaa viedä vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamisen oikeuteen, se voi tulla kalliiksi kustannukseksi vuokranantajaa kohden. (Orava & Turunen 2016, 226-228.)

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan puitteissa (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 51 §). Lain mukaan vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatettava irtisanomisaika lasketaan kalenterikuukauden viimeisestä päivästä siitä kuukaudesta, jona irtisanominen on suoritettu, ellei toisin ole sovittu. Mikäli vuokrasopimus on kestänyt yli vuoden ja vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, on irtisanomisaika kuusi kuukautta. Jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen ja vuokrasopimus on kestänyt alle vuoden, on irtisanomisaika kolme kuukautta. Irtisanomisaika on yhden kuukauden, mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 52 §.) Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta sanotaan myös (31.3.1995/481, § 54), että irtisanominen on suoritettava todisteellisesti, toisin sanoen vuokralaisen ja vuokranantajan kannattaa ilmoittaa irtisanominen kirjallisessa muodossa.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen osalta se osapuoli, joka ei ole vuokrasopimuksen irtisanomista ilmoittanut on oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen sen osalta, mitä sopimuksen enenaikainen päättymisen on vahinkoa aiheuttanut. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan irtisanoa erityisellä perusteella. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 55 §.) Syitä määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomiseen on useita ja niihin on syytä tutustua viimeistään irtisanomistilanteen ollessa ajankohtainen. Syyt löytyvät lain (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481) pykälistä 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 ja esimerkkinä tällaiseen syyhyn on 44 § mainittu vuokraoikeuden siirtäminen. Mikäli vuokrasopimus on vuokraoikeuden siirron mahdollistanut, eikä vuokranantaja ole kuukauden kuluessa reagoinut vuokrasopimuksen siirtopyyntöön, on vuokralaisella oikeus irtisanoa sopimus. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.)

Vuokrasopimuksen purkaminen vuokranantajan toimesta on mahdollista lain pykälien mukaan. Se edellyttää vuokranantajalta kirjallista varoitusta ennen purkamista, ellei ole toimittu todella moitittavasti. Lisäksi edellytetään vetoamista purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa, sen jälkeen, kun purkamisperusteen mukainen menettely on tullut vuokranantajan tietoon. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 61-62.) Samanlaista varoitusta ei edellytetä vuokralaisen purkaessa vuokrasopimuksen (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 63). Vuokrasopimusta ei kuitenkaan voi purkaa vuokranantajan toimesta, mikäli purkamisperusteen mukainen menettely on ollut vähäistä. Lisäksi vuokranantajan oikeudesta purkaa sopimus on säädetty myös lain kohdissa pykälissä: 8, 38, 40 ja 49. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, § 61). Esimerkiksi kahdeksannessa pykälässä kerrotaan, että mikäli vuokravakuutta ei ole maksettu sovitusti ja tästä vuokranantaja on antanut vuokralaiselle kirjallisen varoituksen, eikä vuokralainen ole siitä huolimatta vakuutta maksanut, on vuokranantaja oikeutettu purkamaan vuokrasopimus (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481).

Monista syistä johtuen kannattaa olla erityisen huolellinen etenkin vuokranantajana vuokrasopimuksen irtisanomis- ja purkamistilanteissa. Lisäksi kannattaa lukea ko. tilanteissa lakia ja käyttää lakineuvontaa, mikäli se on mahdollista.

<p>Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen erityisellä perusteella</p> <p>Vuokranantaja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Huoneisto tarvitaan vuokranantajan tai hänen perheenjäsenensä käyttöön sellaisen tekijän johdosta, jota ei ole voitu ottaa huomioon sopimusta tehtäessä 2) tai muu ensimmäiseen kohtaan verrattava syy, jonka mukaan sopimuksen voimassaolo olisi kohtuutonta 	<p>Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen erityisellä perusteella</p> <p>Vuokralainen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Vuokralaisen tai hänen samassa huoneistossa asuvan perheenjäsenensä sairaus tai vamma aiheuttaa asumistarpeen muuttumisen tai lakkaamisen 2) muutto toiselle paikkakunnalle vuokralaisen työn tai opintojen takia taikka näistä syistä koskien vuokralaisen puolisoa 3) Tai jos näihin verrattavat syyt osoittavat vuokrasopimuksen jatkumisen sovitulla tavalla olevan kohtuutonta
---	---

Taulukko 3: Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen erityisellä perusteella (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 55 §, mukailten)

<p>Vuokrasopimuksen purkaminen</p> <p>Vuokranantaja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) vuokranmaksu on laiminlyöty sovitussa ajassa 2.) vuokraoikeus siirretään ilman mitä siitä laki sanoo 3.) vuokrahuoneistoa käytetään muulla tavalla kuin vuokrasopimus antaa sille oikeutta 4.) vuokralaisen häiritsevä elämä tai vuokralaisen sallima häiritsevä elämä 5.) huonosti hoidettu huoneisto 6.) vuokralainen rikkoo huoneistossa tai yhteisissä tiloissa sellaista mitä terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi laissa on määrätty tai säädetty 	<p>Vuokrasopimuksen purkaminen</p> <p>Vuokralainen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Huoneiston käytöstä aiheutuu terveydelle haittaa vuokralaiselle itselleen, hänen perheelleen tai vuokralaisen palveluksessa olevalle sen mukaan mitä vuokrasopimuksen tarkoitus käytöstä edellyttää 2.) Huoneisto tai sen osa on joutunut pois vuokralaisen käytöstä ja siitä on haittaa hänelle. Tämä oikeuttaa vuokrasopimuksen purkamiseen kuukauden kuluttua tilanteen syntyisestä
--	---

Taulukko 4: Vuokrasopimuksen purkaminen (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 61-63 §, mukailten)

Maksamattomat vuokrat

Vuokralaiselta kannattaa aina vaatia vakuus vuokrasopimusta tehtäessä, vuokravakuuden sijaan. Vakuudella voidaan kattaa muitakin kuluja kuin vain vuokranmaksuun liittyviä kuluja. Jos asiakas eli vuokralainen jättää vuokransa maksamatta, kannatta ensin tiedustella asiaa ystävällisesti sähköpostin tai tekstiviestin välityksellä. Tarvittaessa tämän jälkeen kannattaa toimia viemällä kirje vuokralaiselle henkilökohtaisesti ja yksilöidä siihen puuttuva vuokran määrä ja tilinumero mihin vuokran voi maksaa. Vasta tämän jälkeen kannattaa käyttää perintätoimistoa apuna. Mikäli perintätoimisto ei saa saatavia perittyä, niin viimeinen vaihtoehto on hakea käräjäoikeudesta vuokralaisen häätöä. Tämän jälkeen kaikki huoneistoon kohdistuvat toimenpiteet pitää tehdä ulosottomiehen kanssa, koska laki on vuokralaisen suojana. Ulosottomies häätää vuokralaisen ja tarvittaessa realisoi vuokralaisen omaisuuden, jotta vuokranantaja saa puuttuvia vuokranmaksuja/vahingonkorvausta. Mikäli vuokranantajan hallintaan

jäävän vakuuden lisäksi vuokralaiselle jää velkaa vuokranantajaa kohden vuokrista tai huoneiston huonosta käytöstä, ulosottomies huolehtii, että mikäli entinen vuokralainen saa tuloja, niistä tilitetään ensin vuokranantajalle vuokraa ja/tai vahingonkorvausta. Pääsääntöisesti vuokralaiset ovat asiallisia ja tunnollisia. Omalla toiminnalla voi vaikuttaa siihen, että saa hyviä vuokralaisia ja yhteistyö sujuu hyvin. (Orava & Turunen 2016, 223-225, 230; Kaarto 2015, 119-121.)

Maksuhäiriömerkinnät ja positiivinen luottorekisteri

Vuokrasopimusjuridiikan opiskelun lisäksi osana vuokraustoimintaa on hyvä tutkia alueen asukkaiden maksuhäiriömerkintöjä (Orava & Turunen 2016, 90). Nykyään samanlaista tilastodataa maksuhäiriöistä postinumeroittain, mitä Joonas Oravan ja Olli Turusen kirjassa esitetään ei ole saatavilla internetistä helposti maksutta. Kuitenkin on olemassa mahdollisuus tarkistaa vuokralaisen luottotiedot noin 10-20 euron hintaan esimerkiksi Bisnode Finland Oy:n tai Suomen Asiakastieto Oy:n tarjoamana internetin välityksellä (Bisnode Finland 2021, Suomen Asiakastieto 2021). Lisäksi Aalto-yliopisto on tutkinut maksuhäiriömerkintöjä tutkimuksessaan ja julkaissut tutkimusraportin Maksuhäiriöt Suomessa 2015-2020 (Aalto-yliopisto 2021). Tutkimusraportti kertoo, että maksuhäiriömerkintöjä oli vuonna 2020 jo 392 000 kappaletta. Raportin tiivistelmä luo yleiskuvaa tyypillisestä maksuhäiriömerkinnän saaneesta henkilöstä ja sen 19 kohdan kuvioiden ja taulukoiden pohjalta pystyy luomaan profiilia mahdollisesta maksuhäiriömerkinnän saaneesta henkilöstä (Luotonen, Puttonen & Rantapuska 2021). Raporttiin tutustumisesta voi olla hyötyä vuokralaisen valintatilanteessa. Tieto maksuhäiriömerkinnästä on tärkeä henkilön luottokelpoisuutta arvioitaessa (Isoaho 2020, 14). Kuitenkin on muistettava, että yksittäinen maksuhäiriömerkintä ei välttämättä tarkoita, että kyseinen ihminen olisi epäkelpo vuokralainen, joka jättää vuokrat maksamatta ja hajottaa huoneiston (Aloittelevan asuntosijoittajan opas 2021, 13). Henkilö on voinut esimerkiksi yrittäjänä joutua kokemaan menestyksen jälkeen konkurssin digitalisaation muutettua toimialaa rajusti ja on siksi joutunut tilanteeseen, jossa ulosoton ja muiden tekijöiden kautta tilapäinen maksukyvyyn menetys on merkitty rekisteriin maksuhäiriömerkintänä. Nykypäivänä identiteettivarkauksien yleistyessä on otettava huomioon, että vuokralaiskandidaatilla voi olla syystä omaehtoinen luottokielto, jotta hänen varastettuja henkilötietojansa ei käytettäisi väärin. Tällaisissa tapauksissa vuokralainen osaa todennäköisesti ottaa luottotietoasian itse puheeksi.

Huomionarvoista on myös se, että nykyhallitus on tekemässä muutoksia maksuhäiriömerkinnän pitoaikoihin rekisterissä ja lisäksi käyttöön ollaan ottamassa uusi rekisteri nimeltään positiivinen luottorekisteri. Rekisteri hyödyttää erityisesti luotonantajia, sillä rekisterissä tulisi näkymään henkilön tulot, luotot ja niiden marginaalit ja mahdollisesti muita luotonantoon liittyviä tietoja. Oikeusministeriön saamissa lausunnoissa esitetään huoli siitä, että maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentäminen rekisterissä ennen positiivisen luottorekisterin käyt-

töönottoa voisi aiheuttaa haasteita luotonannolle. Lisäksi esitetään, että positiivinen luottorekisteri ei korvaa maksuhäiriömerkinnän arvoa luottopäätöstä tehdessä, mutta voi pienentää maksuhäiriömerkinnän painoarvoa luottopäätökseen vaikuttavana tekijänä. (Oikeusministeriö, Valtioneuvoston viestintäosasto 2021; Isoaho 2020, 5, 9, 11-14.) Finanssiala Ry ja Finnvera ehdottavat lausunnoissaan maksuhäiriömerkinnän syyllä annettavan painoarvoa siten, että maksuhäiriömerkinnän syyllä olisi vaikutusta maksuhäiriömerkinnän rekisterissä oloikaan (Isoaho 2020, 25). Kaleva uutisoi, että positiivinen luottorekisteri otettaisiin todennäköisesti käyttöön aikaisintaan vuoden 2024 keväällä. Vuokranantajille, uudesta rekisteristä ja muuttuneista laeista luottotietojen/maksuhäiriömerkintöjen suhteen olisi haittaa, sillä positiivinen luottorekisteri olisi vain luotonantajien käyttöön, ei siis vuokranantajille. (Kuikka 2021.) Kuitenkin lain valmistelut ovat vielä käynnissä (Oikeusministeriö 2021). Siksi positiivisen luottorekisterin käyttöoikeudet ja sisältö voivat vielä muuttua, samoin maksuhäiriömerkintää koskeva lainsäädäntö voi muuttua. Asuntosijoittajan on seurattava aikaansa ja tutustuttava vuokralaiskandidaatteihin huolella saadakseen hyvät vuokralaiset.

2.4 Hallinnointi

Asuntojen omistaminen ja vuokraaminen luo tarpeen toiminnan hallinnoimiselle. Tämä korostuu etenkin, jos on enemmän kuin yksi tai kaksi asuntoa vuokralla. Lähtökohtaisesti voisi ajatella, että mitään erillistä hallinnointia ei tarvitse. Kuitenkin vuokraustoiminnan sujuvuuden ja kokonaisuuden hahmottamisen kannalta on järkevää luoda itselleen tapa hallinnoida omistamiaan huoneistoja/asuntoja.

Hallinnointia varten on olemassa erilaisia maksullisia hallinnointipalveluja. Kun toiminnan hoitaa itse, niin voi luoda omat tavat olla vuokralaiseen yhteydessä, on se sitten sähköpostilla, puhelimella, kasvotusten tai muulla tavoin. Vuokralaiseen kannattaa olla säännöllisesti yhteydessä ja luontevin tapa tavata vuokralainen on vuokrasopimusta tehtäessä. Mikäli vuokrasopimuksen tekee vuoden mittaiseksi määräaikaisena sopimuksena, niin vuokralainen on silloin helppo tavata uuden vuokrasopimuksen tekemisen merkeissä. (Orava & Turunen 2016, 235, 237; Kaarto 2015, 121.)

Vuokralaisen kohtuulliset toiveet asumisen suhteen kannattaa pyrkiä aina toteuttamaan, koska vuokralainen on asiakas ja hänen asumisensa laatu takaa vakaan vuokratulon. Esimerkiksi hajonnut roskalaatikon telakka kannattaa hankkia ja asentaa tai antaa vuokralaisen tehdä se itse kuittia vastaan sovitulla summalla. Sellaiset toimenpiteet, jotka kuuluvat taloyhtiön vastuulle voi pyytää vuokralaisen hoitamaan itse, jolloin turhia välikäsiä ei tule viestintään. (Orava & Turunen 2016, 236-237.) Vuokralaiseen kohdistuvassa asiakaspalvelutilanteessa on käytettävä harkintaa siitä, että olisiko tarpeellista päästä tarkistamaan hoidettava asia itse, vai voiko asian tarkistaa vuokralaisen vaihtuessa tai uutta vuokrasopimusta tehtäessä.

Oman asuntosijoitustoiminnan kannalta kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää. Sitä varten kannattaa vuokralaisen välisen yhteydenpidon lisäksi ottaa käyttöön toimintatapa ja työkalu sijoitusten seurantaan tulojen, menojen ja muun oleellisen datan suhteen. (Orava & Turunen 2016, 239-240, 242-244; Kaarto 2015, 119, 124-128.) Sijoitusten seurantaan on olemassa myös maksullisia työkaluja, mutta yhtä hyvin ilmainen tai lähes ilmainen työkalu kuten Microsoft Office, Libre Office tai Google Sheets voivat toimia sijoitustoiminnan seurannan työkaluna.

2.5 Verotus

Verotuksen kannalta ei ole yhdentekevää, miten asuntosijoitustoimintaa harjoittaa. Suomessa suurin osa tulon hankkimisesta tai saamisesta kuuluu verotuksen piiriin, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Vain luonnontuotetuotteiden verotukseen ja omaisuuden luovutusvoittojen verotukseen liittyy poikkeuksia. (Varonen & Leppäkumpu 2021, VH/8400/00.01.00/2020; Määttä & Salo 2016, A1/200/2016.) Luonnollisen henkilön tulojen verotus jaetaan ansio- ja pääomatulojen mukaan (Verohallinto 2019). Kun vuokraustoimintaa tarkastelee yritystoiminnan näkökulmasta, niin vuokraustoiminta ei kuulu arvonlisäverotuksen piiriin. Jos liiketoimintaa sen sijaan harjoittaa yksityishenkilönä, koskee toimintaa pääomatuloverotus ja yrittäjänä palkassa ansio- tai/ ja osingoissa pääomatulovero aivan normaaliin tapaan (Orava & Turunen 2016, 265, 272). Huomiona kuitenkin se, että asuntosijoittamisessa voittoa saadaan pääomatulon muodossa, joita kunnallisverot eivät koske (Veronmaksajat 2020). Pelkästään pääomatuoloilla elävät vapautuvat siten kunnallisverosta.

Muutamia eroja yksityishenkilönä ja osakeyhtiön kautta asuntoihin sijoittamisessa

Verotuksen puolesta kysymykseen tulee ainakin se, että tekeekö sijoitukset yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta. Tällä on merkitystä, sillä yhteisövero on ollut vuodesta 2014 lähtien 20 % (Veronmaksajat 2021) ja se on vähemmän kuin pääomatulon vero 30 % (30 000 euroon saakka) / 32 % (30 000 ylittävältä osalta) (Verohallinto 2017a). Koska luonnollisen oikeushenkilön ja yhtiön verotus ei ole aivan näin suoraviivaista veroseuraamusten osalta, alla oleva taulukko selventää asian moniulotteisuutta. Vertailukohteena on ainoastaan juoksevan vuokratulon (yleensä kuukausittainen kassavirta) verotus.

Sijoitusmuoto	Yhteisövero yhtiön tuloksesta	Vero palkan tai osingon maksusta osakkaalle	Kokonaisveroaste (yhtiö + osakas)
Yhtiö	20 %	ansiotulon tai pääomatulojen veroprosentin mukaan	yhtiö 20 % + osakas 1-60 % → riippuu tilanteesta
Henkilön suora omistus	-	nimellinen pääomatu- lon vero 30 % (30 000 euroon saakka) ja 32 % (30 000 ylittävältä osalta)	Reaalinen veropro- sentti 19,2 % - 32 %

Taulukko 5: Yksityishenkilön juoksevan vuokratulon verotus verrattuna osakeyhtiön juoksevan vuokratulon verotukseen (Veronmaksajat 2021 & Verohallinto 2021)

Kuten edellä todettiin luonnollisen henkilön ja yhtiön välinen verotus eroaa toisistaan. Täsmällisempään verotuksen vertailuun asuntosijoittamisessa yhtiön ja luonnollisen henkilön välillä olisi hyvä ottaa verokannan lisäksi tarkasteluun ainakin seuraavia asioita: sovellettava laki, omistusasjan vaikutus, hankintameno-olettaman käyttö, luovutustappiot ja verovapaat luovutukset (Ahsanullah & Malinen 2020, 39). Lisäksi yrityksen yhtiömuoto vaikuttaa verotukseen. Suomessa on viisi yhtiömuotoa, jotka ovat toiminimi, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö ja osuuskunta. (Suomi.fi 2021) On huomioitava myös, että kuudentena epävirallisena yritysmuotona voidaan pitää kevytyrittäjäyyttä, jossa yritystoimintaan liittyvä byrokratia ja viranomaisille tehtävä työ ulkoistetaan lähes kokonaan toiselle yritykselle (Elo 2021). Toisin, esimerkiksi OP-osuuskunnan kautta kevytyrittäjänä toimiessa ollaan virallisesti toiminniryittäjiä (OP ryhmä 2021). Jokainen verotettava asia luonnollisen henkilön ja yrityksen välillä on tulkittava voimassa olevan lain mukaan. Asuntosijoitustoiminnan laajuuden mukaan voidaan kuitenkin tarkastella toiminnan harjoittamisen eroja yksityishenkilön ja yhtiön kautta menemättä yksityiskohtiin.

Mikäli tähtää yhden miljoonan tai sitä suurempaan asuntovarallisuuteen, niin on kannattavampaa verohyödyn takia tehdä asuntosijoittamista osakeyhtiön kautta, jos yhtiöstä ei ole tarvetta nostaa paljoa varoja. Osakeyhtiön tuloksesta maksetaan 20 % vero, jonka lisäksi palkkaa nostettaessa maksetaan palkan sivukulut ja palkan vero (Suomi.fi 2021a). Miljoonaluokan asuntosijoitusomaisuutta tavoitellessa on otettava huomioon, että vasta lähempänä yhtä miljoonaa varojen nostaminen yhtiöstä itselleen osinkoina tuottaa merkittävämpää taloudellista hyötyä suhteessa yksityishenkilönä tehtävään asuntosijoitustoimintaan. Yhtenä syynä on se, että vasta suuremmista yrityksen tuotoista voidaan maksaa sen verran osinkoja suhteessa

palkkatuloon, että yrityksen omistajalle koituu huomionarvoista verohyötyä. Verotuksen lisäksi syynä osakeyhtiön merkittävämpään hyötyyn asuntosijoittamisen yritysmuotona vasta miljoonaluokan tuntumassa ovat osakeyhtiöön liittyvä pienimuotoinen hallinnoinnin vaiva ja yksityishenkilön paremmat lainansaannin mahdollisuudet perusteilla olevaan tai nuoreen yritykseen verrattuna.

Varsinkin alussa lainanhoitokustannusten ja pankin asiakaspalvelun laadun takia on hyödyllistä tehdä asuntosijoitukset yksityishenkilönä, ellei omista jo olevassa olevaa suhteellisen varakasta yritystä. Jos sijoitusasuntoja omistaa yksityishenkilönä, niin toiminnan kasvaessa asuntojen omistaminen sekä yksityishenkilönä että yrittäjänä (osakeyhtiön kautta) voi olla järkevää omasta tilanteesta ja tavoitteista riippuen, sillä myöhemmin henkilökohtaisessa omistuksessa olevien asuntojen ostaminen omalle osakeyhtiölle tuottaa varainsiirtoveroseuraamuksia. (Orava & Turunen 2016, 264-272, 281.) Toisaalta asuntojen omistaminen sekä yksityishenkilönä että yrittäjänä voi olla monessa suhteessa keino hajauttaa asuntosijoittamisen riskejä omien ja yritysten varojen suhteen. Osakeyhtiössä vastuut voidaan rajata kokonaan yhtiölle, jolloin riskiä henkilökohtaisen varallisuuden menetyksestä ei ole (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624).

Lisäksi Turusen ja Oravan kokemus asiakaspalvelun laadusta parempana henkilöasiakaspuolella on syytä ottaa huomioon tapauskohtaisena asiana. Voidaan ajatella, että lähtökohtaisesti pankit haluavat palvella asiakkaitaan yhdenvertaisesti, mutta koska kyseessä on liiketoiminta, niin varakkaammat asiakkaat saavat todennäköisesti toisinaan parempaa palvelua vastineeksi suuremmista pankin palveluihin käytettävistä summista. Asian hahmottamista yritys- ja yksityispankkipalveluiden puolella helpottanee ajatus siitä, että yksityistalouden puolella keskimääräistä suurempi asiakkuus ei todennäköisesti ole sitä yrityspuolella, missä rahan liikkeet ovat usein eri tasolla. Pankin näkökulmaa tarkasteltaessa erot yksityishenkilön ja yritysasiakkaan palvelukokemuksissa saattavat selittyä osin näiden asiakastyypin erilaisella konkurssiriskillä. Esimerkiksi osakeyhtiön voi perustaa helposti ja yhtiö voi joutua konkurssiin. Sen sijaan pitkään asiakkaana ollut luonnollinen henkilö ei voi tehdä konkurssia. Tästä johtuen yritysasiakkaan ja henkilöasiakkaan riskit ja mahdollisuudet ovat erilaiset.

Vuosikorjaus ja perusparannus verovähennyksinä

Yksinkertaisuudessaan tuloverolain (30.12.1992/1535) 3 osan 1 luvun 29 §:n kohdassa todetaan, että tulon hankkimisesta voidaan vähentää siihen kohdistuvat menot. Vuokraustoiminnan verovähennysten suhteen oikeus verovähennyksiin on lähes samanlainen luonnollisen henkilön ja osakeyhtiön suhteen. Näin kerrotaan Suomen Vuokranantajien ja Veronmaksajien järjestämän Webinaarin esitysmateriaalissa (Ahsanullah & Malinen 2020, 37). Verotukselliset seikat, joista kerron tässä ja tulevissa luvuissa koskettavat varmuudella yksityishenkilöä.

Verotus huomioi hyvin asuntosijoittajaa tarjoamalla verovähennyksiä vuokratulosta silloin kun asuntoon tehdään perusparannusta tai vuosikorjausta. Perusparannus on laajamittaisempaa uudistamista tai tilojen muuttamista, jossa huoneistoa päivitetään nykyaikaiseksi, tai alkupe- räistä vastaavaa parempaan tasoon. Yksi esimerkki perusparannuksesta on parvekelasituksen asentaminen ja maalämpöremontti. Yleensä asunto-osakeyhtiössä perusparannusremontit ovat taloyhtiön vastuulla. Vuosikorjaus tarkoittaa pienempiä parannuksia, kuten tapettien vaihtamisia ja seinien maalaamisia, joilla ylläpidetään asunnon kuntoa tai muutetaan se re- montin tekohetken yleistä vaatimustasoa vastaavaksi. (Verohallinto 2021a.)

Asunto-osakeyhtiössä vuosikorjaukset voi vähentää verotuksessa remontin toteutusvuoden vuokratulosta ja osakkaan vastuulla olevat perusparannukset 10 vuoden aikana vuotuisina ta- sapoistoina. Kiinteistössä vuosikorjausten vähennys menee samalla tavalla kuin osakehuoneis- tossa. Kiinteistössä perusparannusmenot lisätään hankintamenoon ja voidaan vähentää vuosit- taisina poistoina. Vähennys asuinkiinteistössä on 4 % jäljellä olevasta hankintahinnasta (Vero 2021a; Vero 2021b). Huomioitava on, että verovähennyksiä voi saada vain, mikäli vuokrattava asunto on ollut vuokraustoiminnan käytössä, eli vuokra-asunnossa on asunut vuokralainen. Muussa tapauksessa perusparannukset ja vuosikorjaukset lisätään asunnon hankintahintaan. Mikäli asunto joskus myydään voitollisesti, niin noussut hankintahinta pienentää myyntivoittoa ja se taas pienentää myyntivoiton pääomatuloveroa. (Verohallinto 2021b.) Tämä on yksi syy, miksi osa sijoittajista haluaa tehdä asuntosijoitustoimintaa osakeyhtiön kautta, sillä yritystoi- minnassa tulon hankkimisesta aiheutuneet menot voi vähentää verotuksessa ilman vaadetta vuokraustoiminnan käytöstä. Tämä tulon hankkimisesta aiheutuneiden menojen vähentäminen verotettavasta tuloksesta/tulosta on yleinen käytäntö liiketoiminnassa, eikä koske vain asun- tosijoitustoimintaa. (Suomi.fi 2021b.)

Mikäli asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa korjausmenoihin liittyvä laina on merkitty asunto-osa- keyhtiön tuloksi, eli tuloutettu, niin pääoma-/rahoitusvastikkeena maksettava remontin osuus yhtiölainasta on vähennettävissä verotuksessa vuokratulosta. Mikäli remontin laina on kirjan- pidossa rahastoitu, ei osakaskohtaista pääoma-/rahoitusvastike osuutta voi vähentää vuokra- tulon verotuksessa. (Orava & Turunen 2016, 277.) Antti Ruuska kuvaa vielä tarkemmin kirjan- pidollisia menettelyitä opinnäytetyössään ”Aktivointia ja rahastointia koskevan oppaan laati- minen asunto-osakeyhtiön päättäjille”. Tästä selviää ainakin neljä vaihtoehtoa, jotka vaikut- tavat pääomavastikkeen eli taloyhtiön pankkilainan kirjanpidolliseen käsittelyyn. Ensinnäkin on katsottava, onko kyseessä perusparannus, vuosikorjaus, suurehko vuosikorjaus vai perus- korjaus. Näistä perusparannus on selkeä, sillä se on aina kirjanpidossa merkittävä taseeseen ja yleensä siten, että aktivointi näkyy rakennuksen arvon lisäyksenä. Toisin sanoen peruspa- rannus kirjanpidossa rahastoidaan ja perusparannus on pääoman lisäystä. Vuosikorjaus kuuluu kirjanpidossa tulouttaa, eli merkitä yhtiön tuotoiksi. Kuitenkin, mikäli vuosikorjaus on laajuu- deltaan niin sanottu suurehko vuosikorjaus, voidaan se joko tulouttaa tai rahastoida. Vielä

poikkeuksena, että jos suurehkoa vuosikorjausta ei yhtiössä vaadita rahastoitavan ja se rahastoidaan, niin silti se voidaan verotuksessa käsitellä ikään kuin se olisi tuloutettu. Tällöin taloyhtiö voi vähentää menot vuosikuluina verotuksessaan, vaikka kirjanpidollinen menettely ei tätä tue. Peruskorjaus on taas sellaista taloyhtiön kunnossapitoa, jota täytyy tehdä harvoin, joka pidentää kiinteistön käyttöikää, mutta ei paranna merkittävästi kiinteistön laadun tasoa. Tällaisia ovat muun muassa lämmitys-, vesi-, julkisivu- ja viemärisaneeraukset. Peruskorjauksen osalta voidaan päättää, tuloutetaanko vai rahastoidaanko se. Huomionarvoista on, että kaikista taloyhtiön remonttien/ylläpidon lainakustannuksista käsittäen kaikki korjausmenot, voidaan osa rahastoida ja osa tulouttaa, pelkästään toista ei ole mahdollista toteuttaa. (Ruuska 2018, 9-10, 44-45, 47.) Työ- ja elinkeinoministeriön kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa koskien asunto-osakeyhtiöitä todetaan, että on hyvän kirjanpitotavan mukaista rahastoida (KILA 1680/2002) rakennuksen taloudellista pitoaikaa pidentävät korjausmenot. Kuitenkin se tarkoittaa samalla, että kaikkia korjausmenoja ei saa rahastoida ja esitetään esimerkiksi 90 % rahastointiosuus, jolloin jäljelle jää 10 % tuloutettu osuus. Kuitenkaan tämä hyvä kirjanpitotapa ei ole tältä kohdin pakottava. (Ruuska 2018, 43, 45, 46; Kirjanpitolautakunnan Yleisohje Asunto-Osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 2017.) Ruuskan opinnäytetyöstä ja Kirjanpitolautakunnan yleisohjeesta saa sen kuvan, että käytännön tasolla asunto-osakeyhtiön hallinnolla on mahdollisuus kirjanpidossa tulouttaa lähes 100 % saakka miltei kaikki korjausmenonsa tai käsitellä pääomavastikkeita verotuksen suhteen niin kuin ne olisi tuloutettu.

Taloyhtiön yhtiölainan kirjanpidollisella käsittelyllä on merkitystä

Monissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa uudiskohteissa tai sijoitusasuntoja myyvissä yrityksissä on paljon yhtiölainaa, joka on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Esimerkkinä JHS-Kiinteistöt Oy:n sijoitusasunnot.com sivustolla myytävistä sijoitusasunnoista kaikissa sellaisissa myytävissä sijoitusasunnoissa, missä yhtiölainaa on, se on tuloutettu asuntosijoittajaa varten (Neuvonen 2021). Tästä syystä taloyhtiölainansa tulouttavasta asunto-osakeyhtiöstä hankittu sijoitusasunto on sijoittajalle joskus erityisen houkutteleva, koska iso yhtiölaina mahdollistaa alhaisemman kauppahinnan, joka voi olla esimerkiksi kolmannes koko velattomasta hinnasta (Suojanen 2017). Lisäksi usein juuri tuloutetun yhtiölainan verovähennysoikeus tekee asunnosta vuokratuotoltaan positiivisen uudiskohteissa (Huru & Kaarto 2021, 218). Tähän saattaa olla tulossa jonkinlainen muutos, koska Rinteen hallitus on asiasta näin viestinyt. Nykyinen hallitus miettii taloyhtiölainan verovähennysoikeuden rajoittamista vuokratulosta. (Valtioneuvosto 2021; Huru & Kaarto 2021, 215.)

Eriyisen valveutuneet asuntosijoittajat ovat saattaneet ennustaa muutoksen jo aikaisemmin esimerkiksi perehtymällä oikeudellisiin ennakkotapauksiin. Peter Torikka tuo Pro gradu-tutkielmassaan ilmi miten lain verotusmenettelystä (18.12.1995/1558) 28 §, joka on poikkeusti-

lanteissa käytettävä veronkiertosäännös, on tullut toisinaan sellaisissa oikeustapauksissa käyttöön, jossa vuokratulon verotuksesta voi vähentää tuloutetut yhtiövastikkeet. Toisaalta tutkielmassa tuodaan esille, että verosuunnittelu on Suomen perustuslain 15 § (11.6.1999/731) mukaan sallittua ja todetaan, että se mikä ei ole yleisesti hyväksyttävää tai normien mukaista ei ole aina laissa kiellettyä. (Torikka 2020, II, 2-3, 12-14). Oikeustapausten kautta voidaan todeta, että kun asuntoihin/kiinteistöihin on sijoitettu omaa pääomaa 25 % tai vähemmän ol- laan harmaalla alueella. Mitä pienemmäksi omarahoitusosuus menee sitä, enemmän toiminta on lain valossa harmaalla alueella. Verotusmenettelylain 28 §:n mukainen veronkierron riski on suuri, kun omarahoitusosuus on enää 15 % ja siten yhtiölaina 85 %. Menemättä tämän pi- demmälle Torikan esittelemiin oikeustapauksiin hän toteaa, että lain tulkinta täytyy tehdä aina kokonaisarviointina. (Torikka 2020, 34-36.) Tästä syystä esitetyistä prosentuaalisista suh- deluvuista voidaan saada vain erittäin karkeita nyrkkisääntöjä asuntosijoitustoiminnan tueksi. Torikan pro gradu- tutkielmasta pystyy päättämään, että lain tulkinta pitää tehdä aina ko- konaisarviointina, vaikka vähennysmenettely täyttäisi verotuksen symmetriaperiaatteen. Sym- metria verotuksessa tarkoittaa, että tulon hankkimisesta aiheutuneet kulut voi vähentää vero- tuksessa.

Taloyhtiön tulouttama laina on verollista tuloa taloyhtiölle ja siksi on katsottu, että asuntosijoittaja voi vähentää tuloutetun yhtiölainan vuokratulosta, jolloin maksettava vero pienenee. (Suojanen 2017.) Tätä järjestelyä on perusteltu myös sillä, että asunto-osakeyhtiö kuuluu käy- tössä, kuten kiinteistö, josta voi tehdä verotuksessa vähennyksiä poistojen kautta. Tätä pois- tomenettelyä ei taas sovelleta asunto-osakeyhtiöihin. (Valkonen 2021). Käytännön tasolla kir- janpidossa tuloutetusta yhtiölainasta verohyöty syntyy täydellisesti, jos asuntosijoittaja ei myy asuntoa koskaan. Esimerkiksi hyöty sijoittajalle olisi noin 21 000 € sellaisessa asunnossa, jonka velaton hinta on 100 000 € ja yhtiölaina (enin osa tuloutettu) 70 000 €. (Huru & Kaarto 2021, 217.) Tuloutusjärjestely yhtiölainoissa siirtää veronmaksua mahdolliseen myyntitilan- teeseen (Torikka 2020, 2). Myynnissä asunnon hankintahinnaksi katsotaan kauppahinta, eikä velatonta hintaa. Muutoin asuntosijoittaja tai omistusasuja saisi etua asunnon myynnillä, koska hän voisi ostaa edullisemmalla kauppahinnalla, mutta verotuksessa myyntihinnaksi kat- sotaan kalliimpi velaton hinta, jolloin myynnissä syntyisi tappiota ja tappiosta ei tarvitse mak- saa veroa. (Suojanen 2017; Määttä & Kiuru 2019, luku 8.3). Verohallinnon syventävissä oh- jeissa esitetään kuitenkin poikkeustilanne, jossa taloyhtiön kirjanpidollisella menettelyllä ei ole vaikutusta, vaan yhtiölainat voidaan lisätä kauppahintaan asunnon myynnin eli luovutus- voiton verotuksessa. Tällainen tilanne on kyseessä, kun yhtiölaina on maksettu oston yhtey- dessä tai se on maksettu ennen myyntiä ja yhtiölaina on kuulunut omaisuuden hankintaan tai perusparannukseen. Poikkeukset esitetään perustuen kolmeen korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen. (Määttä & Kiuru 2019, luku 8.3.)

Koska on aikanaan luotu järjestelmä, jossa asunto-osakeyhtiön tuloutetut yhtiölainat voi vähentää vuokratulon verotuksesta, on todennäköistä, tai ainakin toivottavaa, että toimintamallia ei purettaisi nopeasti. Mikäli vuokraustoiminnan verotusta muutettaisiin nopeasti, seuraukset voisivat olla raskaita monille asutosijoittajille ja sitä kautta vuokralaisille. Vaikeudet alkaisivat todennäköisesti joidenkin vähemmän varakkaiden vuokranantajien vaikeuksina hoitaa lainanlyhennyksiä ja leviäisivät sitä kautta vuokralaiseen ja laajemmin yhteiskuntaan, kun asuminen vaikeutuisi. Esimerkiksi vuokralaisen asunto voitaisiin ottaa pankin haltuun, mikäli se olisi asutosijoittajan lainan vakuutena.

Harri Hurun ja Marko Kaarron kirjassa Lumipalloefekti pohditaan, että yhtiölainojen verovähennysoikeuden poistaminen voisi vähentää rakentamista ja asuntojen kysyntää, ainakin sijoittajien osalta. Syynä olisi monen sijoittajan ostopäätösten tekemättä jättäminen, koska yhtiölainan verovähennysoikeus on elementti, jolla uudiskohde-sijoitusasuntojen kassavirtaa on mahdollista pitää positiivisena. Verovähennysoikeuden purkamisen myötä todennäköisesti asunnon nouseva velaton hinta ja muuttunut verotuskäytäntö eivät enää tukisi uudiskohdesijoitusasuntojen hankintaa. Tässä on otettu huomioon se, että kaikista uusista asunnoista noin 75 % menee vuokrauskäyttöön ja rakennusala työllistää noin 250 000 henkilöä. (Huru & Kaarto 2021, 217-218.)

Hallituksella on todennäköisesti huoli taustalla, koska selvitetään vuokraustoiminnan verotuskäytäntöjen muuttamista. Toisaalta olen sitä mieltä, että taustalla voidaan nähdä myös vasemmistolaista ideologiaa, johon asutosijoittaminen kansankapitalismina ei sovi. Vuokratuovan toimitusjohtaja Timo Metsola kuvaa blogissaan nykyistä sijoitusasuntojen tuloutettua lainamallia ja taloyhtiölainoja ilmestyskirjan pedoksi. Metsola katuu, että on ollut aikanaan luomassa käytännön, jossa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen kirjataan asutosijoittajia varten tulouttaminen tavaksi käsitellä lainaa. Pelko tulee siitä, että aikanaan USA:n subprime-kriisi alkoi vastaavien kaltaisten lainajärjestelyjen pettäessä. Metsolan mukaan nykyisen järjestelmän pahin valuvika on se, että suuri yhtiölaina on suoraan asuntoon kohdistuva ja koko yhtiön harteilla. Tällöin pankkikaan ei kontrolloi asunnon ostajan maksukykyä riittävästi. Tällaisessa voimakkaasti lainansa tulouttaneen taloyhtiön asunnossa asuva omistusasuja on taloyhtiön lainajärjestelyjen takia asutosijoittaja. Mikäli jonkun tai joidenkin osakkaiden osalta tulee maksuvaikeuksia, niin lankeavat maksut muiden osakkaiden maksettavaksi. Pahimmillaan muutamien velkavaikeudet ajavat taloyhtiön velkojien käsiin. (Metsola 2017.) Yhdeltä kannalta tilannetta kuvaa se, että monissa uutisissa on puhuttu taloyhtiölainojen kasvusta, Valtioneuvoston nettisivuilla puhutaan yli 80 % velka-asteesta taloyhtiöissä ja Metsola arvioi velkajärjestelyiden takia osan taloyhtiölainoista olevan yli 90 % velka-asteella (Valtioneuvosto 2021, Metsola 2017). Huomionarvoista on, että 80 % suuruiset yhtiölainaosuudet ja sitä suuremmat yhtiölainat ylittävät niin sanotun tavanomaiseksi tulleen 70 % yhtiölainaosuuden, joka on jo lähellä sitä rajaa, jossa menettely voidaan erikoistapauksissa tulkita veronkierroksi (To-

rikka 2020, 35-36). Juuri edellä mainituista riskisistä syistä ostin omaksi kodiksi asunnon vanhemmasta taloyhtiöstä, jossa ei ollut sijoittajaa suosivaa tuloutusmenettelyä. Siinä oli isoimmat taloyhtiön remontit hoidettu, yhtiön pankkitilillä oli satojen tuhansien edestä rahaa ja yhtiölainan taso oli maltillinen, mutta riittävä taloyhtiön hyvän hallinnon, ylläpidon ja kehittämisen kannalta. Asunnon hankinnassa on hyvä ottaa huomioon ainakin taloyhtiölainan koko ja laatu ja pohdittava yhtiön maksukykyä tulevaisuudessa. Mielestäni raskaasti taloyhtiölainallisissa uusissa asunnoissa voidaan toisaalta nähdä se näkökulma, että mikäli asunnot sijaitsevat hyvillä sijainneilla, osakkaat ovat maksukykyisiä ja yleinen talouskehitys vakaata, ei pitäisi olla suurta riskiä asuntojen arvon laskusta, asuntojen pakkolunastuksista tai suomen Subprimekriisistä. Siksi on vaikea sanoa yksiselitteisesti, että kaikki tuloutetut yhtiölainalliset asunnot olisivat huonoja omistusasujille tai sijoittajille.

Laajemmalla yhteiskunnalliselta kannalta Harri Huru ja Marko Kaarto pohtivat kirjassaan, että nykyisen sijoittajille edullisen verojärjestelmän taustalla on kenties ollut ajatus mahdollistaa asuntosijoittajien kautta uusien asuntojen rakentamista ja vastata siten asuntojen kysyntään. Lisäksi kirjassa tuodaan esille, että kenties päättäjät ovat myös halunneet nykyisellä verojärjestelyllä nopeuttaa vanhojen kerrostalojen korjausvelan takaisinmaksuja, koska asuntosijoittajan kannalta tuloutetun yhtiövastikkeen vähennysoikeus vuokratulon verotuksesta on iso etu. Siksi asuntosijoittajalla on lainansa tulouttaviin asunto-osakeyhtiöihin useasti enemmän intressejä. Muun muassa näiden ajatusten valossa todetaan hallituksen suunnitelmien olevan nyt tässä asiassa epä johdonmukaista. (Huru & Kaarto 2021, 215-216.)

Suomessa on aikaisemminkin toteutettu hallittuja verovähennysten alasajoja kuten asuntolainan korkovähennyksen poistaminen asteittain vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2023 päättyen (Simola 2019). Marinin hallituksen ohjelmaan on kirjattu asuntolainojen korkovähennysoikeudesta luopuminen asteittain aikaisempien hallitusten päätösten mukaisesti (Valtioneuvosto 2021). Korkovähennysoikeus on kuitenkin yhä asuntosijoittajalla, mukaan lukien lainan sivukulujen vähentäminen vuokratulosta. Näin on, koska sijoitusasuntoa varten otettu laina on tulonhankkimislainaa (Verohallinto 2021c). Asuntolainan korkovähennyksen asteittainen purkaminen tukee sitä ajatusta, että tuloutetun yhtiölainan verovähennysoikeutta vuokratulosta ei tulla yhdellä kertaa poistamaan, jos hallitus päätyy sellaiseen ratkaisuun. Yhteiskunnan kannalta olisi viisasta tehdä harkittuja muutoksia verotukseen, koska vakaa toimintaympäristö auttaa kuluttajia ja yrityksiä selviämään paremmin taloudellisista haasteista ja kannustaa yrityksiä uudistumiseen ja kasvuun.

Kuitenkin tällä hetkellä hallituksen kaavailemat asuntosijoittajan toimintaympäristöön vaikuttavat lakimuutokset eivät ole vielä päätyneet uusiksi laeiksi (Säädösvalmistelu VM119:00/2018; Krabbe & Valta 2021). Suomen vuokranantajien lehtiartikkelin ja Harri Hurun podcastin n. 142 haastattelussa olleen Suomen Vuokranantajien yhteiskuntasuhdepäällikkö

Ville Valkosen viesti yhtiölainojen verovähennysoikeudesta on yhtenevä. Hallitusohjelmaa koskehtavan taloyhtiölainojen verovähennysoikeutta käsittelevän muistion sisällön ja aiheesta käydyin keskustelun perusteella vaikuttaa siltä, että taloyhtiön kirjanpidossa tuloutetun yhtiölainan verovähennysoikeus vuokratulosta päättyy aikaisintaan alkuvuodesta 2022 kaikilta asuntosijoittajilta, koskien myös yrittäjänä toimintaa harjoittavia tahoja. Tosin tieto perustuu siihen mitä muistiossa sanotaan tällä hetkellä ja varsinaisia päätöksiä ei ole vielä olemassa (Valkonen 2021; Krabbe & Valta 2021).

Valtionvarainministeriö on lisäksi pohtinut yksityishenkilöille 4,5 kertaista velkakattoa suhteessa bruttotuloihin, asuntolainojen takaisinmaksuajoille 25-vuoden rajaa, taloyhtiölainan rajoittamista 60 % velattomasta myyntihinnasta, 25-vuoden maksuaikaa taloyhtiölainoille ja lyhennysvapaiden mahdollistamista taloyhtiölainoihin vasta 5-vuoden jälkeen (Valtiovarainministeriö 2019). Tavoitteena lakimuutoksilla on koko kansantalouden hillintä eli makrovakauden ylläpitäminen (Työryhmän mietintö VM119:00/2018 2021, 39). Tällä hetkellä vaikuttaa siltä, että aito poliittisten riskien toteutuminen asuntosijoittamisen toimintaympäristössä on otettava huomioon.

Muita tärkeitä yksityishenkilön asuntosijoitustoiminnan verotukseen vaikuttavia tekijöitä

Muita verotuksellisia asioita perusparannuksen, vuosikorjauksen, tulonhankkimislainan, ansio-
tulon ja pääomatulon lisäksi, jotka koskevat asuntosijoittajia ovat muun muassa:

- kalustetun asunnon vuokraukseen liittyvät verohelpotukset (Verohallinto 2020a),
- asunnon arvonnousun tai/ ja arvon nostattamisesta johtuva veroton vakuusarvon kasvaminen/kasvattaminen, jota vastaan voi saada uutta lainaa sijoitusasuntoihin (Kaarto 2015, 26-28),
- tietyin ehdoin ensiasunnon ostajan vapautus varainsiirtoverosta (varainsiirtovero: osakehuoneisto 2 % velattomasta kauppahinnasta ja kiinteistö 4 % velattomasta kauppahinnasta) (Verohallinto 2017b, Verohallinto 2021d),
- Mikäli oma koti laitetaan vuokralle, ennen vuokrausta tehdyistä remonteista on voinut saada kotitalousvähennystä (Verohallinto 2021e)
- vapautus luovutusvoittojen verotuksesta asunnon myyntivoiton osalta, kun asunnossa on asunut puoliso, alaikäinen perheenjäsen tai siinä on asuttu itse ja asunto on omistettu itse vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti, eli asunto on ollut omana tai perheenjäsenen kotina (Verohallinto 2021f)
- lyhytaikainenkin koko asunnon vuokraus katkaisee asunnon yhtenäisen asumisen (yli 50 % pinta-alasta vuokralle), jolloin omassa asunnossa asumisen laskenta aloitetaan alusta. Tällä on merkitystä, mikäli omana kotina pidettävän asunnon haluaa myydä verovapaasti (Verohallinto 2018a, Määttä & Henttula 2015, luku 3.4)
- suuruudeltaan asuntoedun verotusarvon verran oleva vuokra katsotaan vuokraustoiminnaksi, jolloin voi tehdä pienimuotoista hyväntekeväisyyttä omalle lähipiirilleen tai

muille vuokraamalla asunto alle markkinahinnan, mutta säilyttäen vuokraustoimintaan liittyvät muut verotukselliset hyödyt (Verohallinto 2020b; Heikura & Kautto 2020, 1-2 §)

- Vuokraustoimintaan liittyvistä matkoista saa vähentää omalla autolla tehdyistä matkakustannuksia 0,25 €/km vuokratulon verotuksessa ja todelliset elantomenot, esimerkiksi majoituskustannukset (Määttä & Hakkarainen 2021, luku 3.4)
- Hankintameno-olettaman hyödyntäminen luovutusvoittojen verotuksessa (Verohallinto 2021f)
- Asunnon myyminen hinnalla mikä on yli 75 % markkinahinnasta mutta alle markkinahinnan, ei tee siitä lahjaveron piiriin kuuluvaa kauppaa, jolloin asuntosijoittaja tai asunnon omistaja voi suosia ketä haluaa ilman lahjaveroa ja myydä asunnon markkinahintaa edullisemmin (Verohallinto 2018b)
- Mikäli asunnon omistaja on ammatiltaan rakennusalan ammattilainen, on rakentanut talon itse, asunut talossa kaksi vuotta ja myy talon verovapaasti kahden vuoden kuluessa ja toistaa tätä, voidaan toiminta katsoa verolliseksi liiketoiminnaksi (Kaarto 2015, 149; Määttä & Henttula 2015, luku 7)
- Jos huoneisto tai kiinteistö on ollut vuokraustoiminnan käytössä, toisin sanoen vuokralainen on asunut vuokratusta asumuksessa, niin siihen liittyvät vuosikorjaukset ja perusparannusmenot ovat vähennyskelpoisia vuokratulosta (Määttä & Hakkarainen 2021, luku 3.7.3)
- Kun vuokraustoiminta voidaan osoittaa alkaneeksi todisteellisesti esimerkiksi vuokrailmoituksella oikotie.fi sivustolla, niin ovat vuokraustoimintaan liittyvät menot vähennyskelpoisia vuokratulosta (pois lukien vuosikorjaukset ja perusparannukset, ellei ole ollut vuokraustoiminnan käyttöä) (Määttä & Hakkarainen 2021, luku 3.1)

Asunnon vuokraamiseen, myymiseen, ostamiseen ja omistamiseen liittyy lukuisia verotuksellisia seikkoja. Niillä on suuri vaikutus asumiseen ja asuntosijoittamiseen. Tästä johtuen asuntosijoittajan ja asunnon omistajan on hyvä olla aktiivinen veromuutosten seuraaja ja kasvattaa omaa tietämystään verotuksesta.

2.6 Asuntosijoitustoiminnan riskejä

Elämä on täynnä erilaisia riskejä ja niinpä sijoitustoimintaan liittyy aina riski sijoitetun pääoman menettämisestä. Lisäksi, jos on sijoittanut velkarahalla yksityishenkilönä tai yrityksen kautta (niin että on käyttänyt vakuutena henkilökohtaista omaisuutta) on aina riski menettää henkilökohtaisessa hallinnassaan olevaa omaisuutta. Tämän takia on syytä ottaa vain sellaisia riskejä, joiden toteutuessa on valmistautunut niihin tavalla tai toisella. Selkeästi tunnistettavia riskejä on yhteensä 11 ja lisäksi tuntematon riski nimeltä Musta Joutsen. Tällä hetkellä Koronapandemiaa voisi kuvata toteen käyneenä mustan joutsenen riskinä asuntosijoittamisen kentällä.

Hintariski	Korkoriski	Tyhjien kuukausien riski	Vuokralaisriski
<p>Voi vaikuttaa oleellisesti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kun on ostamassa asuntoja -kun on myymässä asuntoja -kun velkaa on yli 70 % asutussijoituksissa kiinni suhteessa asuntojen markkina-arvoon -kun aikoo käyttää nykyisten sijoitusasuntojen vakuusarvoja lisälainan hakemiseen uusiin sijoitusasuntoihin -Pankilla on lakiin perustuva oikeus lainan eräännyttämiseen, jolloin se pitää maksaa pankin uusien ehtojen mukaan heti tai muutoin. Tämä ei lähtökohtaisesti voi realisoitua vuokranantajalle, jos hän on hoitanut velvoitteensa pankkia kohtaan kunolla -Lisäksi pankin sopimuksissa on ehto, jossa käy ilmi, että mikäli vakuuden haltija alentaa vakuuden arvoa tahallisesti pankki voi eräännyttää lainan takaisinmaksun. Tätä varten tarvitaan myös todennäköisesti merkittävä asuntojen arvon lasku, mikä tarkoittaa yli 30 % laskua. Tämän käydessä toteen pankin pitää pystyä osoittamaan tahallinen vakuuden arvon laskeminen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Korot voivat muuttua, mutta eivät päinvälissä - Jos korot nousevat liikaa, niin paljon, että rahat eivät riitä vastikkeen ja koron maksuun ja lopulta lainanlyhennykseenkään - Jos velan määrä ylittää yli 50 %, niin korkoriskistä tulisi olla tietoinen - Keinoja vähentää riskiä: <ul style="list-style-type: none"> - Kiinteä korko - korkokatto - Pienempi velkavipu, alle 50 % velkaa - Turvarahasto, jonka arvo on yli 30 % asutuksessa nähden ja on likvidiä eli helposti rahaksi muutettavaa esim. ETF-sijoitusinstrumentti 	<ul style="list-style-type: none"> -Yleensä mahdotonta saada 100 % vuokratavuus, mutta lähelle sitä hyvällä sijainnilla ja oikean kokoisilla asunnoilla voi päästä - Riskin mininointiin auttavat (joissain tapauksissa): <ul style="list-style-type: none"> - pieniin asuntoihin sijoittaminen - kasvukeskuksiin sijoittaminen - keskustoihin sijoittaminen - oikea vuokrataso, ei ala eikä yläkanttiin, noin 95 % markkinahinnasta (s.252,231,200) - kunto ja varustelu riittävän viihtyisäksi ja toisaalta neutraaliksi, jotta vuokrattavuus pysyy 	<ul style="list-style-type: none"> - Vuokralaisvalinnalla ja huolellisuudella voi saada lähes aina hyviä vuokralaisia Huomioi: <ul style="list-style-type: none"> - luottotietojen tarkastaminen - pyri keskusteluun paikan päällä kasvokkain, jos käytössä ei ole vuokravälittäjä - kirjaa vuokrasopimukseen vakuus, joka on 1–2 kuukauden vuokran määrä

Taulukko 6: Asutussijoittamiseen liittyviä riskejä. Riskit 1-4, mukaillen Oravan ja Turusen tekstiä (Orava & Turunen 2016, 245-255)

Vuokratasoriski	Vastikeriski	Remonttiriski	Pankkiriski
<ul style="list-style-type: none"> - selvittää oikea vuokrataso, ei ala eikä yläkanttiin, noin 95 % markkinahinnasta (s.252,231,200) - tutki vuokria netissä - käytä vuokravälittäjää - kysy vuokrasta paikalliselta kiinteistönvälittäjältä tai vuokravälittäjältä 	<ul style="list-style-type: none"> - Yllättävät korjaukset lisäävät tätä riskiä, verkkokaupan yleistymisen laskee kivijalasta taloyhtiölle tulevia tuottoja, jos asunto-osakeyhtiöllä on liiketiloja käytössään - isoissa taloyhtiöissä saadaan mittakaavaetua remonteihin, jolloin vastike laskee - noin 1/4 taloyhtiön kuluista tulee lämmityksestä, jolloin energiatehokkaan taloyhtiön kustannus on pienempi 	<ul style="list-style-type: none"> - Uudiskohteet ja/tai huolellinen remonttien arvioiminen ja laskeminen hintaan pienentää tätä riskiä 	<ul style="list-style-type: none"> - Pankki tai pankkivirkailija voi olla esteenä sijoitustoiminnan kasvattamiselle, jos se katsoo, että lisää lainaa ei myönnetä - Pankki voi tietyin erittäin painavin perustein nostaa lainan marginaalia (todella poikkeuksellista ja pankin täytyy olla kriisissä, jos se menettelee näin) - Pankki voi yritysasiakkaalle tietyin ehdoin muuttaa marginaalia korkeammaksi - Pankkiriskiä ei synny, jos varallisuutta on niin, että lainaa ei tarvita

Taulukko 7: Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Riskit 5-8, mukailen Oravan ja Turusen tekstiä (Orava & Turunen 2016, 255-259)

Poliittiset riskit	Luonnonilmiöriski	Osakasriski	Mustan Joutsenen riski
<ul style="list-style-type: none"> - Verotukseen, asuntorakentamiseen, koulutuksen leikkauksiin yms. liittyvät riskit, jotka epäsuorasti ohjautuvat asuntosijoittamiseen 	<ul style="list-style-type: none"> - Suomessa ne ovat lähinnä tulvariskejä ja myrskyvaurioita - Koskettavat enemmän omakotitalo ja mökkisijoittajaa 	<ul style="list-style-type: none"> - Asuntoyhtiön osakas tulee syystä tai toisesta maksuvaikeuksiin, ja kustannukset tulevat muiden osakaiden maksettaviksi - Asunto-osakeyhtiö voi ottaa asunnon hallintaansa 3 kuukauden maksamattomien vastikemaksujen toteutuessa ja laittaa huoneiston vuokralle 	<ul style="list-style-type: none"> - Nassim Talebin nimittämä musta Joutsen on tunnistamaton riski, jonka tunnistamattomuus riskin toteutumisen jälkeen näyttää epätodennäköiseltä, esimerkiksi Koronaviruspandemia

Taulukko 8: Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Riskit 9-12, mukailen Oravan ja Turusen tekstiä (Orava & Turunen 2016, 249, 259-260)

Riskien vuoksi asuntosijoitustoiminnassa on tärkeä ymmärtää oman henkilökohtaisen talouden kassavirta ja seurata sitä säännöllisesti. Käytännössä se tarkoittaa omien tulojen ja menojen koostumuksen ymmärtämistä ja vaikuttamista tuloihin ja menoihin, niin, että kassavirta eli tulopuoli on positiivinen. (Sjögren 51-53; Kaarto 2015, 73-76.) Asuntosijoittamisen riskit (elämän riskit) tiedostavan on hyvä varautua tulon menetyksiin kuten työttömyyteen tai terveyden heikkenemiseen ottamalla tarvittavat vakuutukset ja pitämällä puskurirahaa 2-6 kuukauden kuukausittaisten menojen verran. (Orava & Turunen 2016, 261-263; Sjögren 2013, 89) Sa-

man varautumisen voi ulottaa asuntosijoituksiin ainakin pienten riskien osalta varaamalla jokaiselle asunnolle esimerkiksi 1000-2000 € puskurirahaa pahimman varalle, kuten ennen aikaiseen jääkaapin hajoamiseen tai muuhun yllättävää menoerään. (Orava & Turunen 2016, 261-263.) Henkilökohtaisesti ajattelen, että se raha tai varallisuus mitä sijoitetaan, voidaan myös menettää kokonaan tai osittain. Korona mustana joutsenena ja monet muut elämäntapahtumat ovat osoittaneet itselleni, että ympärillä on riskejä, joita ei osaa ennakoita. Toisaalta pelkkiin riskeihin keskittyminen voi estää kannattavaan kohteeseen sijoittamisen. Mielestäni riskeihin tulee varautua aktiivisella toiminnalla niin, että riskien todennäköisyyksiä toteutua pienennetään ja toiminnalla, jossa riskien toteutuessa haittojen vaikutusta vähennetään. Asuntosijoittajan on tässäkin tehtävä itse päätös omasta riskinsietokyvystään ja siitä millä riskitasolla nukkuu yönsä hyvin.

2.7 Lyhyt kooste tyyppillisistä tavoista sijoittaa asuntoihin

Asuntosijoittamisen harjoittamismenetelmiä on lukuisia, mutta ne voidaan yleisellä tasolla jaotella neljään strategiaan. Marko Kaarto on kiteyttänyt nämä asuntosijoittamisen metodit yhdeksään sivuun kirjassaan *Sijoita Asuntoihin*. Käytännössä Kaarto jakaa strategiat niiden tuotto- ja riskiprofiilin mukaisesti.

Ensimmäinen tapa sijoittaa asuntoihin on tehdä kaikki itse ostamisesta vuokraamiseen ja hallinnointiin. Toinen tapa on ulkoistaa osa remonteista, ostoista, vuokraustoiminnasta, hallinnoinnista tai muusta asuntosijoittamiseen liittyvästä. Kolmantena vaihtoehtona on ulkoistaa koko vuokraustoiminta hallinnointiyritykselle. Neljäntenä vaihtoehtona on kaikkein helpoin, vain hieman omaa pääomaa vaativa ja vähiten perinteistä asuntosijoittamista muistuttava vaihtoehto, eli ostaa pörssinoteerattuja asuntosijoitusrahastoja Real Estate Investment Trust Exchange Traded Fund - eli REIT-ETF sijoitusinstrumentteja. Tässä vaihtoehdossa kulut suhteessa tuottoihin ovat korkeimmat, tuotot voivat olla kohtuullisia ja omistaminen ja hallinnointi on helppoa. Ulkoistamisen tasosta riippuen sijoitustoiminnan riski kasvaa tai pienenee ja samoin käy sijoitustoiminnan tuotoille. (Kaarto 2015, 53-61.) Sijoitustoiminnan riskit ja tuotot eivät kuitenkaan ole absoluuttisia vaan keskiarvoja kuvaavia malleja. Tämän takia niihin voi suhtautua oman riskinsietokyvyn ja sijoitusstrategian mukaan.

Korkea tuotto	<-- tuotto kasvaa	tuotto laskee -->	Matala tuotto
- Osta, vuokraa, remontoj, hallinnoi yms. Tee kaikki itse	- Osta, vuokraa, remontoj, hallinnoi yms. Ulkoista osa toimenpiteistä.	- Osta, vuokraa, remontoj, hallinnoi yms. Ulkoista kaikki hallinnointiyritykselle.	- Tee asuntosijoitukset REIT ETF - sijoitusinstrumentteihin.
Korkea riski	<-- riski kasvaa	riski laskee -->	Matala riski

Kuvio 6: Tuoton ja riskin suhde tavoissa sijoittaa asuntoihin, mukailen Kaarron kirjoitusta (Kaarto 2015, 53-61.)

2.8 Tyypilliset asuntosijoittamisstrategiat

Oma päämäärä on eniten strategiaan vaikuttava tekijä (Kaarto 2015, 134). Toinen varmasti etenkin asuntosijoitustoiminnan alussa vaikuttava tekijä on oma taloudellinen tilanne kuten nettovarallisuus ja työsuhde.

Sijoitussuunnitelma määrittää sen mihin sijoitetaan. Ehdottomasti tyypillisimmät strategiat asuntosijoittamisessa ovat sellaisia, jossa hankitaan pieniä yksioita aivan keskusta-alueilta. Vaihtoehtoisesti hankitaan pieniä kaksioita ydinkeskustasta. Tällainen strategia peilautuu yllä olevan neljän kategorian mukaan enemmän matalan riskin ja matalan tuoton kategoriaan ainakin kasvukeskuksissa asuntojen korkeiden hintojen takia. Näin on, vaikka asuntosijoittajana tekisi kaiken itse, ellei onnistu jollain tavalla hankkimaan alle markkinahinnan keskusta-alueen asuntoa hyvästä taloyhtiöstä. Kilpailu etenkin ydinkeskustojen pienistä yksioistä ja kaksioista on todella kovaa strategian suosion tähden. (Kaarto 2015, 141-142.) Suosio perustunee ainakin hyvään vuokratuottoon, hyvään vuokrattavuuteen ja arvonkehitysmahdollisuuteen. Toinen tyypillinen strategia on yksioiden hankkiminen kaupungin laidalta/lähiöstä hyvien liikenneyhteyksien varrelta (Kaarto 2015, 142; Orava & Turunen 2016, 105). Tällainen strategia ottaa jo hieman enemmän riskiä ja asemoituu enemmän tuottoa ja riskiä ottavaksi strategiseksi yllä olevan neljän kategorian mukaan. Näin on, sillä keskustan laidalla ja lähiöissä asuntojen arvo ja suosio sisältää enemmän vaihtelua, jolloin paikallistietämys ja remonttien kustannusten ymmärrys sijoitusasunnon hankinnassa kasvaa. Kauempaa ostettaessa todennäköisyys alle markkinahintaan ostamiselle kasvaa, jolloin vuokrattavuus pienenee, mutta vuokratuotto kasvaa.

Valittu strategia viitoittaa myös sitä, miten sijoitustoimintaa on aikomus tehdä pitkällä aikavälillä sijoitusasunon hankinnan jälkeen (Kaarto 2015, 134-140). Yksi strategia on myydä asunto ongelmien eteen sattuessa ja lopettaa asuntosijoitustoiminta ensimmäisten isompien haasteiden eteen sattuessa (Kaarto 2015, 134-137). Vaihtoehtoisesti vähemmän radikaalina strategiana on myydä sijoitusasunto niin sanotussa exit-tilanteessa, jossa asunnosta pitää päästä eroon, jos sitä ei ole saatu vuokralle tai sitä ei ole saatu jälleenrahoitettua tai tulee

äkillinen rahan tarve tai muu syy asunnosta luopumiseen myymällä se (Huru & Kaarto 2021, 184-185, 188; Orava & Turunen, 318). Kolmas vaihtoehto on niin sanottu ”osta ja pidä”-strategia. Siinä asunnon mahdollisen arvonnousun, kassavirran ja muiden tekijöiden kautta on saatu asunnon vakuusarvoa kasvatettua (esimerkiksi remontti on nostanut asunnon arvoa ja samalla vakuusarvo on kasvanut). ”Osta ja pidä”-strategiassa asunto rahoitetaan uudelleen mahdollisesti yhdistelemällä lainoja, uusimalla nykyinen laina tai ottamalla uusi laina vanhan asuntolainan rinnalle. Tällä lainalla ostetaan sitten uusia asuntoja. (Huru & Kaarto 2021, 175-179,188; Kaarto 2015, 137-140; Orava & Turunen, 293-295, 318) Harri Huru ja Marko Kaarto kutsuvat tätä menetelmää vielä osuvammin ”osta, vuokraa, remontoi, jälleenrahoita, toista”-strategiaksi. Kirjoittamisen helppouden vuoksi, he käyttävät tästä lyhennettä OVRJT-strategia ja kuvaavat strategiaa kasvavana ilmiönä, jota nimittävät lumipalloepektiksi. (Huru & Kaarto 2021, 1, 13, 24-33.) Neljäntenä on sellainen pidemmän tähtäimen strategia, että myydään osa asunnoista pois, joilla maksetaan jäljelle jäävien asuntojen lainat kerralla suorite-
tuiksi. Näin voidaan nauttia jäljelle jäävien asuntojen kasvaneista kassavirroista, koska niistä ei enää tämän jälkeen tarvitse maksaa lainaa ja lainan lyhennyksiä, jolloin vuokratuottoa vähentää vain pakollinen yhtiövastike (Kaarto 2015, 139). Huomionarvoista on, että yhtiövastike voi olla matala tai korkea tai jopa positiivinen riippuen taloyhtiöstä. Parhaimmillaan velattoman vuokra-asunnon yhtiövastike suhteessa vuokraan tarjoaa verojen jälkeen todella hyvän tuoton.

Kirjassaan ”Asunto elämäsi tärkein sijoitus” Petri Roininen linkittää yllä mainitut käytännön strategiset valinnat Marko Kaarton tavoin riskin ja tuoton määrittämään jatkumoon. Hän jakaa asuntosijoitusstrategiat kolmeen kiinteistösijoitusalueella tunnettuun luokkaan core, value added ja opportunistic. Core-strategiassa haetaan maltillista tuottoa pienellä riskillä. Sijoituskohteet tässä ovat usein kasvukeskusten uudisasunnot, jossa sijoituksen riski on yleensä pieni, mutta tuotto on myös pieni. Sijoituskohteissa on hyvä vuokrattavuus ja odotettavissa on arvonnousupotentiaalia. Core strategia on instituutioiden, säätiöiden ja varakkaiden henkilöiden suosiossa. Näin on, koska positiivisella kassavirralla on suuren oman pääoman vaade tässä strategiassa.

Opportunistic- strategia on nimensä mukaan opportunistinen. Opportunistic strategiassa otetaan riskiä sijoittamalla taantuvaan paikkakuntaan, rakennuttamalla, tai ylipäänsä sijoitetaan tavalla, joka sisältää enemmän riskiä. Strategiassa on mahdollista saada suuri kassavirta ja/tai sijoittajan ajatuksissa on odotettavissa oleva suurempi arvonnousu. Pääomavaateet eivät ole niin kovat, riippuen siitä ostaako taantuvan paikkakunnan asunnon vai rakennuttaako kokonaan uuden asuinrakennuksen. Suuremman riskin takia tässä strategiassa tuotto-odotus on suurempi, joskaan ei aina tuotto.

Value added strategia pyrkii hakemaan paikkaansa core ja opportunistic-strategian välillä tavoitellen arvonnousua ja suurta kassavirtaa pienillä riskeillä. Tässä korkeita tuottoja, mutta

pieniä riskejä havittelevassa mallissa on monia vaarallisia tekijöitä, joissa Value added -strategia voi muuttua huonoksi Core tai huonoksi Opportunistic -strategiaksi. (Roininen 2018, 91-94.)

Roininen kertoo, että Aalto-yliopiston lida Kuusenahon katsauksen mukaan vuodelta 2014, voidaan tehdä tulkinta, jossa reilut ¼ asuntorahastoista sijoittaa core- ja hieman opportunistic-strategialla. Vajaat 50 % sijoittaa taas value added strategialla. Ongelmana tässä jaottelussa on kuitenkin asentosijoittamisen aikaikkuna, jonka takia ei voida sanoa onko strategia nähtävissä vasta tuottojen realisoiduttua (Roininen 2018, 95-96).

Yksittäiset kokeneet asentosijoittajat näyttäytyvät sellaisina, joita eivät strategiat rajoita. Heillä näyttää olevan kyky sijoittaa intuitiivisesti kohteisiin, joista saa tuottoa, tai kyky sijoittaa asuntoihin, jotka voidaan muokata tuottaviksi. Tuotto-odotus näyttää menevän kokeneen asentosijoittajan mielessä tiukasti rajatun strategian edelle. (Roininen 97-99.)

Kuitenkin strategioissa on lukuisia vaihtoehtoja. Vaihtoehtoista on käytössä varmasti myös niiden yhdistelmiä. Eri strategioiden riskit ja tuotot vaihtelevat. Suomen Vuokranantajat Ry:n vuosittaisessa vuokranantajakyselyssä oli vuonna 2020 (nimellä vuokranantajakysely 2021) ensimmäisen kerran kysymys asentosijoittamistoiminnan riskin ja tuoton suhteesta. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan vuokranantajakyselyä riski ja tuotto -kysymyksen suodattamana ja suurta riskiä ottava ja suurta tuottoa havitteleva asentosijoittaja profiloidaan tämän mukaisesti. Analyysin pohjalta saadaan uutta tietoa ja kuvaa yksityisistä vuokranantajista ja kenties dataa voidaan hyödyntää tulevaisuudessa seuraavassa vuosittaisessa vuokranantajakyselyssä, taikka muutoin antamaan kuvaa yksityisistä vuokranantajista.

3 Kehittämisprosessin kuvaus ja tulokset

Työn tavoite, tiedonkeruumenetelmät ja tulokset tulee esittää tarkoituksenmukaisella tavalla. Aihepiirin rajaaminen ja eettinen pohdinta ovat osana työtä, jotta kokonaisuuden eheys ja selkeys paranevat. Tavoitteena on kokonaisuutena selkeä ja ymmärrettävä opinnäytetyö julkaistavaksi. (Salonen 2013, 9-10.) Opinnäytetyön tarkoituksena on lukijan näkökulmasta tuottaa ehyt kokonaisuus aiheesta, niin että lukija voi tehdä asioista omat johtopäätöksensä (Salonen 2013, 24). Professori Pertti V.J. Yli-Luoma (2021, 15) toteaaakin Ohjeita opinnäytetyön tekemiseen kirjassaan näin: ”Tutkimuksen teoreettinen viitekehys vaatii, että esitellään kaikki käytössä olevat käsitteet ja teoriat.”

3.1 Opinnäytetyön menetelmät

Opinnäytetyö koostuu integroivan kirjallisuuskatsauksen menetelmästä ja kvantitatiivisesta että kvalitatiivisesta analyysistä. Integroivan kirjallisuuskatsauksen elementtejä ovat vapaasti valitut painetut ja sähköiset lähteet ilman tiukkoja rajoituksia. Integroivan kirjallisuuskatsauksen hengessä työ sisältää kriittistä pohdintaa ja valikointia. Lisäksi analyysin tekemiseen on hyväksytty erilaisin menetelmin saadut tutkimustulokset. Menetelmävalinta näkyy myös narratiivisina katkelmina paikka paikoin. (Salminen 2011, 8-9.)

Kirjallisuuskatsaus on valittu osaksi opinnäytetyön menetelmävalintaa, koska kirjallisuuskatsauksella saadaan hyvä yleiskuva käsiteltävästä ilmiöstä mihin tässä opinnäytetyössä analysoidava data vuokranantajakyselyssä liittyy. Kuten Salminen (2011, 3) toteaa viitatessaan Baumeisteriin ja Learyyn (1997:312), keskeisiä perusteita kirjallisuuskatsauksen tekemiseen ovat muun muassa kokonaiskuvan hahmottaminen.

Lisäksi opinnäytetyön tietoperustan teemoista asuntosijoittaminen ja tavat sijoittaa asuntoihin on aikaisempaa tietoa, mutta kuitenkin rajallisesti juuri Suomalaiseen yksityishenkilön asuntosijoittamiseen liittyen. Opportunistisista asuntosijoittajista on erittäin vähän olemassa olevaa tietoa. Tämänkin takia työhön valitut menetelmälliset lähtökohdat ovat käytännöllisiä, sillä integroiva kirjallisuuskatsaus on yleisesti käytetty lähestymistapa asioihin, joista on jo olemassa olevaa tietoa, mutta josta halutaan tuottaa uutta tietoa (Salminen 2011, 8-9).

Tutkimusmenetelmissä painottuvat laadulliset eli kvalitatiiviset menetelmät, sillä integroiva kirjallisuuskatsaus on laadullinen menetelmä (Salminen 2011, 4, 6, 11). Laadullinen menetelmä tutkimuksessa pyrkii nimensä mukaan ymmärtämään muun muassa kohteen laatua, merkitystä, taustaa ja esiintymisympäristöä (Jyväskylän yliopisto 2021).

Työ sisältää myös kvantitatiivista analyysiä etenkin vuokranantajakyselyn analysoinnissa. Tällä pyritään ymmärtämään opportunististen sijoittajien ja muiden asuntosijoittajien välisiä eroja ja opportunististen sijoittajien erityispiirteitä. Mittaamiseen liittyviä asioita kutsutaan kvantitatiivisiksi ja usein niissä tutkitaan tutkimuksen kohteena tapahtunutta ilmiötä tai seuraamusta. Tästä käytetään nimitystä *ex post facto* tutkimus. (V.J. Yliluoma 2001, 10.) Termin kvantitatiivinen synonyymi on termi määrällinen. Määrällinen analyysi kuvaa kohdetta etenkin numeroiden ja tilastojen avulla (Jyväskylän yliopisto 2015b). Opinnäytetyöni toinen tutkimusmenetelmä on Suomen Vuokranantajien 2021 vuoden vuokranantajakyselyn kvantitatiivinen analyysi, joka sisältää myös kvalitatiivista analysointia. Kvalitatiivinen analyysi pyrkii ymmärtämään tutkimuskohteen laadullisia ominaisuuksia ja on luontelevaa, jos toisinaan laadullista ja määrällistä analyysiä esiintyy samassa tutkimuksessa (Jyväskylän yliopisto. 2015c).

Suomen Vuokranantajien vuoden 2021 vuokranantajakyselyyn tutustuttiin netissä. Tämän jälkeen määritettiin tutkimuskysymykset ja pyydettiin Suomen Vuokranantajilta lupaa tehdä opinnäytetyötä heidän vuokranantajakyselynsä perustuen. Lupa opinnäytetyön tekemiseen saatiin ja tätä varten pyydettiin vuokranantajakyselystä raportti tietystä muodossa.

Tämä muoto tarkoittaa vuokranantajakyselyn tuloksia suodatettuna kysymyksen ” Minkälaista tuoton ja riskin suhdetta tavoittelet asutosijoittamisessa?” vastaajilla. Tällä tavalla tarkasteluun saatu kysely kuvaa jokaisessa kysymyksessä kolmea eri vastaajasegmenttiä. Segmentit ovat pienen tuoton ja pienen riskin vastaajat; maltillisen tuoton ja maltillisen riskin vastaajat; ja suuren tuoton ja suuren riskin vastaajat.

Tämän jälkeen tutkimuskysymysten kannalta relevantteja kyselyn kysymyksiä siirrettiin Microsoft Office ohjelmaan muokattavaksi. Muokkauksen tarkoituksena oli suuressa osassa yhdistää pienen tuoton ja pienen riskin vastaajat yhteen joukkoon maltillisen tuoton ja maltillisen riskin vastaajien kanssa. Tästä yhdistetystä vastaajajoukosta saatiin uusi luokka, joka nimettiin muiksi asutosijoittajiksi. Suuren tuoton ja suuren riskin vastaajat nimettiin Opportunisteiksi. Tämän tarkoituksena oli tuoda paremmin esiin eroja ja yhtäläisyyksiä opportunistien ja muiden asutosijoittajien välillä, jotta opportunistien asutosijoittajien profiili saataisiin paremmin esille. Toinen tarkoitus kysymysten käsittelyssä Excel ohjelmalla oli se, että vuokranantajakyselyn kysymykset haluttiin yhtenäistää opinnäytetyön muun visuaalisen ilmeen kanssa. Tämä tehtiin opinnäytetyön luettavuuden parantamisen takia.

3.2 Aineisto

Valittujen menetelmien mukaisesti käytetyt lähteet ovat monipuolisia. Näitä ovat työssä opitut asiat, kirjallisuus, internetlähteet, podcastit, keskustelut ja erilaiset opintosisällöt. Tämä on ominaista integroivalle kirjallisuuskatsaukselle (Salminen 2011, 8).

Kirjallisuuskatsaus toteutettiin valitsemalla kerätystä tutkimusaineistosta keskeisimmät ja koamalla niistä opinnäytetyön teoreettinen viitekehys eli luku kaksi. Kirjallisuuden ja internetlähteiden valinta toteutettiin Laurea Finna, ProQuest, EBSCOhost, Google Scholar, Google hakukokeen, ja Helmet - pääkaupunkiseudun kirjaston haun kautta. Keskeisinä hakutekijöinä olivat asutosijoittaminen, asutosijoittaminen Suomessa ja Opportunistit. Samoja hakutermejä käytettiin myös englannin kielellä, kuten property investment in housing, real estate investment and high risk and high income, real estate and Finland. Käytetty kirjallisuus oli alle 10-vuotta vanhaa ja uusin kirjalähde oli vuodelta 2021. Internetlähteissä käytettiin pääosin samaa aikarajausta. Vain joidenkin lähteiden kohdalla tieto oli 10-vuotta vanhempaa sillä perusteella, että tieto ei ollut muuttunut, tieto oli yhä pätevää, tai uudempaa tietoa ei ollut saatavilla.

Suomen Vuokranantajien vuoden 2021 vuokranantajakysely on 115 kysymyksen kysely. Kysely sisältää sekä laadullisia että määrällisiä kysymyksiä. Kysymyksiin voivat vastata vuosittain Suomen Vuokranantajien jäsenet, joille kysely tehdään. Tämä kysely suodatettuna kysymyksen ”Minkälaista tuoton ja riskin suhdetta tavoittelet asuntosijoittamisessa?” vastaajilla oli oleellisena osana aineistoa.

Vuoden 2021 vuokranantajakyselyyn osallistui 2466 vuokranantajaa. Kysely toteutettiin 19.11.2020-7.12.2020 välisenä aikana. Suomen Vuokranantajien laaja kyselytutkimus selvittää suomalaisten vuokranantajien ajatuksia vuokra-asuntojen markkinoista ja heidän toimintatapojaan tässä markkinassa. (Suomen Vuokranantajat 2021b.)

3.3 Tulokset

Tutkimuskysymyksiin vastaavat osat lähdeaineistosta on jaoteltu omiin kategorioihinsa tutkimuskysymysotsikoiden alle. Analyysin tukena on käytetty luvun 2 kirjallisuuskatsausta. Analyysia ja kirjallisuuskatsausta on rikastettu käytännön elämässä opituilla ja kuulluilla tiedoilla sekä eri medioissa esitetyillä ajatuksilla.

Suomen Vuokranantajat on vuonna 1999 perustettu rekisteröity yhdistys (Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä YTJ 2021b). Yhdistyksen tavoitteena on karkeasti kiteyttäen seuraavat asiat: toimia jäsentensä yleisen ja yhteisen edun puolesta, edistää asuntosijoittamista, tuottaa vuokra-alasta tietoa ja järjestää jäsenilleen apua, tietoa ja koulutuksia vuokraustoimintaan liittyen (Suomen Vuokranantajat 2021c, 2 §). Suomen Vuokranantajat on valtakunnallisena toimialajärjestönä osa Kiinteistöliittoa (Suomen vuokranantajat 2021a). Kiinteistöliitto on taas kiinteistönomistajien edunvalvoja ja sen jäseniksi liittyneinä on asunto-osakeyhtiöitä, vuokranantajia, kiinteistöosakeyhtiöitä ja asuinvuokralojen omistajia. Kiinteistöliittoon kuuluu myös neljä tytäryhtiötä ja liitto on osakkaana Kiinteistötieto Oy:ssä ja Suomen Tilajavas-tuu Oy:ssä (Kiinteistöliitto 2021).

Suomen vuokranantajat toteuttaa yhden osan sääntömääräisistä tarkoituksistaan ja toiminnoistaan teettämällä jäsenilleen vuosittaisen vuokranantajakyselyn. Vuoden 2021 vuokranantajakysely tehtiin vuoden 2020 lopussa. Tässä 2021 vuoden kyselyssä kysyttiin vuokranantajakyselyn historiassa ensimmäistä kertaa tuoton ja riskin suhteesta. Tässä työssä on tehty analyysi vuoden 2021 vuokranantajakyselystä niin, että vastaukset ovat suodatettuna ”Tuoton ja riskin suhde” kysymyksen vastaajilla. Näin on saatu suuren tuoton ja korkean riskin sijoittajista eli opportunisteista koostuva data, jota pystytään vertaamaan maltillisen tuoton ja maltillisen riskin sekä pienen riskin ja pienen tuoton vastaajiin.

Analyysissa pyritään vastaamaan opinnäytetyön alussa asetettuihin kysymyksiin. Erojen ja yhtäläisyyksien paremman erottumisen takia asuntosijoittajien kolme edellä mainittua luokkaa

on uudelleenmuodostettu suuressa osassa kyselyn tuloksia kahteen kategoriaan - opportunisteihin ja muihin asuntosijoittajiin. Opportunistit on jätetty omaksi luokakseen ja kaksi muuta riskiryhmää on yhdistettynä yhdeksi, muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Jokaiseen lukuun on tehty alaotsikot, jotka kiteyttävät sen mitä tilastograafit ja tekstikappaleet kertovat. Pyrkimyksenä on tarjota helposti lähestyttävä analyysi, josta kokonaiskuvan hahmottaminen onnistuu nopeasti. Analyysin tulokset perustuvat tilastoista saatavaan informaatioon, opinnäytetyön teorian tietoon ja tutkimuksen laatijan subjektiivisiin näkemyksiin. Kirjoittajan näkemykset on tuotu esiin pohdiskelevana otteena, joten tieto ja mielipide erottuu analyysistä. Kuvioissa käytän Suomen Vuokranantajista lyhennettä SV ytimekkyyden ja luettavuuden vuoksi.

Kyselyyn vastasi vuonna 2020 yhteensä 2466 henkilöä. Tästä joukosta vain n. 6 % eli 148 henkilöä kuului joukkoon, joka tavoittelee suurta tuottoa korkeammalla riskinsietokyvykkyydellä (jatkossa myös ns. opportunistiset asuntosijoittajat tai lyhyesti "opportunistit", riskisijoittajat tai korkean tuoton tavoittelijat tai korkean tuoton asuntosijoittajat).

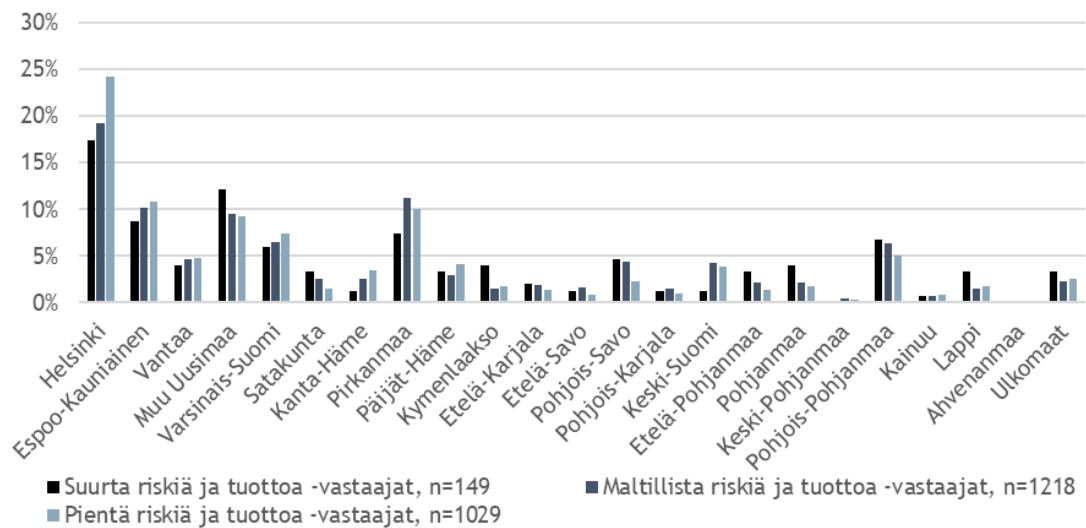
3.3.1 Minkälaiset toimijat harjoittavat opportunistisia strategioita ja millä paikkakunnilla?

Sukupuolijakauma, ikä ja kotipaikka: opportunistit ovat keskimäärin alle 50-vuotiaita miehiä kasvavien kaupunkien ympäristöistä

On merkillepantavaa, että ryhmän sukupuolijakauma on vahvasti miesvoittoinen - ainoastaan n. 20 % joukosta oli naisia. Opportunististen asuntosijoittajien joukko on merkittävästi vinoutunut myös ikäjakaumaltaan - suurin osa ryhmään kuuluvista on alle 50-vuotiaita. Yli 50-vuotiaita on ryhmästä vain 28,1 %

Suurta riskiä ja tuottoa tavoittelevien joukko ei poikkea muista asuntosijoittajista asuinpaikkajakaumansa osalta. Kategoriaan kuuluvia asuntosijoittajia on eniten Helsingissä, Vantaalla, Espoossa, Kauniaisissa ja muualla Uudenmaan alueella. Heistä on näillä paikkakunnilla yhteensä 41,8 %.

Maakuntia tarkastellessa opportunisteja on sangen suuri määrä kasvavien kaupunkien ympäristössä kuten Varsinais-Suomessa (Turku); Pirkanmaalla (Tampere); Pohjois-Savossa (Kuopio) ja Pohjois-Pohjanmaalla (Oulu). Yhteensä näissä maakunnissa on 24,8 % segmentin sijoittajista.

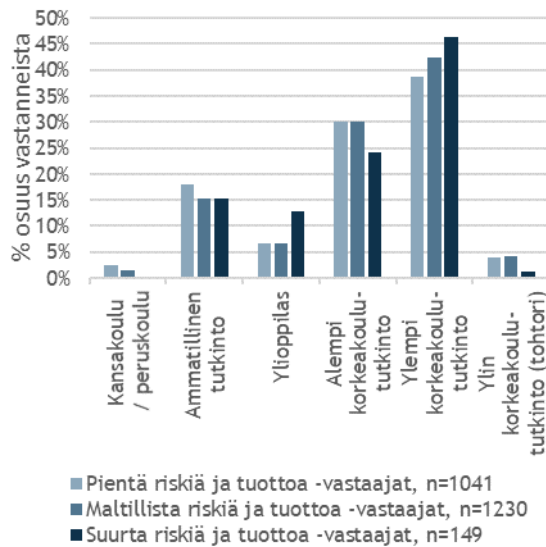


Kuvio 7: Asuntosijoittajien asuinpaikkakunnat (Suomen Vuokranantajat¹ & Hautala 2021)

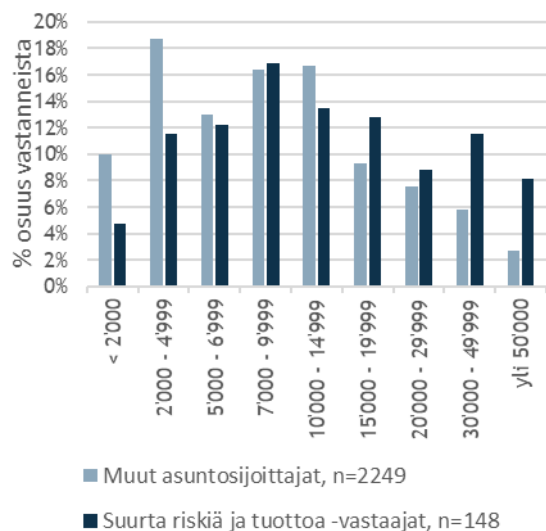
Koulutus ja tulotaso: koulutus ei juurikaan poikkea muista asuntosijoittajista, ansio- ja pääomatulot ovat muita suuremmat

Korkean tuoton tavoittelijoiden koulutustausta poikkeaa verrattain vähän muista asuntosijoittajien kategorioista. Puhtaasti peruskoulupohjalta näihin riskistrategioihin ei ole lähtenyt kukaan kyselyyn vastanneista, kun muissa asuntosijoittajien ryhmissä noin 2 % on mukana pelkän peruskoulun varassa. Ylioppilastutkinnon pohjalta riskistrategioiden parissa toimivia on tuoplasti enemmän kuin muissa asuntosijoittajien kategorioissa; -13 % verrattuna -7 % tasoon muissa asuntosijoittamisen suuntauksissa. Ylimmän korkeakoulututkinnon (tohtori) on opporuniteista suorittanut vain 1,3 % ryhmästä, kun muissa asuntosijoittajissa tämä koulutusluokka muodostaa n. 4 % sijoittajista. Väliin jäävissä alemman korkeakoulututkinnon suorittaneissa korkean tuoton tavoittelijoita on suhteessa vähemmän, kun taas ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneissa heitä on suhteessa enemmän.

¹ Suomen Vuokranantajat on lyhennetty kuvioden lähteenä jatkossa kirjaimiin SV



Kuvio 8: Asuntosijoittajien koulutustausta (SV & Hautala 2021)



Kuvio 9: Pääomatulot vuokratuloista (euroa) (SV & Hautala 2021)

Riskisijoittajat saavat suhteessa enemmän suuria pääomatuloja (sisältäen kaikki eri pääomatulojen lähteet) kuin asuntosijoittajat muissa kategorioissa. Noin 30 % opportunistiseen ryhmään kuuluvista saa vuodessa pääomatuloja 20'000 euroa tai enemmän, kun taas esim. pientä riskiä ja tuottoa tavoittelevien joukosta vastaavia pääomatuloja saa vain 16,7 % ryhmään kuuluvista.

Ei olekaan yllättävää, että tarkasteltaessa pelkästään vuokratuloista saatavia pääomatuloja, ansaitsevat opportunistit paremmin verrattuna muihin asuntosijoittajiin. Segmenttiin kuuluvista noin 41 % saa vuotuisia vuokratuloja 15'000 euroa tai enemmän, samalla kun pientä ris-

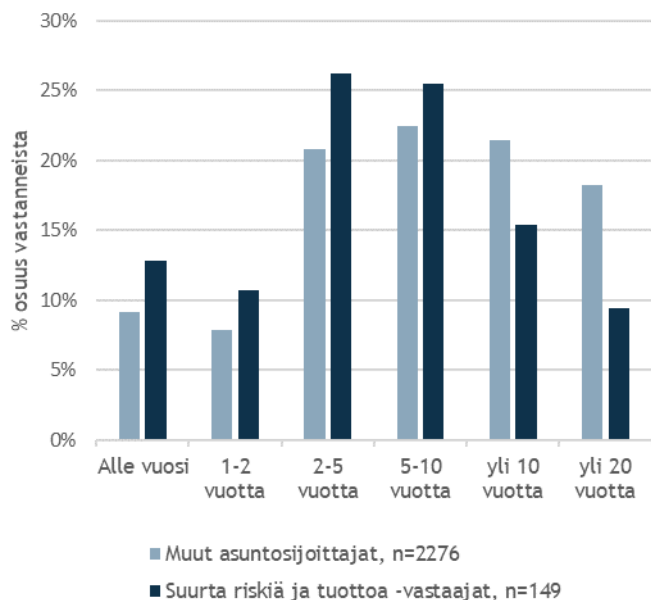
kiä ja tuottoa tavoittelevista samanlaisia vuokratuloja saa vain noin 20 %. Näiden väliin jäävästä maltillista riskiä ja tuottoa -vastaajajoukosta 30 % saa vuokratuloa noin 15'000 euroa tai enemmän.

Opportunistit saavat myös enemmän ansiotuloja kuin muut asuntosijoittajat. Alle 30 000 euron ansiotuloja saa pienen riskin ja tuoton asuntosijoittajien joukosta noin 21 % kun taas opportunisteilla osuus on noin 14 %. Käänteisesti yli 60 000 € ansiotuloja saa opportunisteista noin 49 %, kun muissa asuntosijoittajissa näin suuriin tuloihin pääsee 35 % vastaajista.

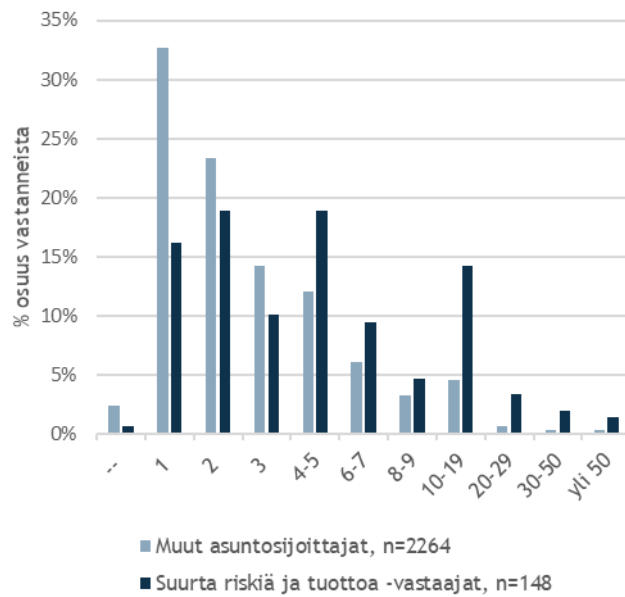
Kokemus vuokranantajana toimimisesta ja omistettujen vuokra-asuntojen määrä: opportunistit ovat kokemattomampia, mutta omistavat enemmän asuntoja

Korkean tuoton tavoittelijat ovat keskimäärin kokemattomampia vuokranantajia kuin muut asuntosijoittajat, eli kyselyyn vastanneet opportunistiset sijoittajat ovat toimineet keskimäärin lyhyemmän aikaa asuntosijoittajina. Tämä on ehkä yllättävää, ottaen huomioon, että ryhmällä on kuitenkin muita parempi profiili ansiotulojen ja pääomatulojen osalta.

Lisäksi opportunistisilla asuntosijoittajilla on selvästi enemmän vuokra-asuntoja kuin muita strategioita noudattavilla asuntosijoittajilla. Segmenttiin kuuluvat sijoittajat ovat aliedustettuina, kun tarkastellaan yhden, kahden tai kolmen asunnon omistajia.



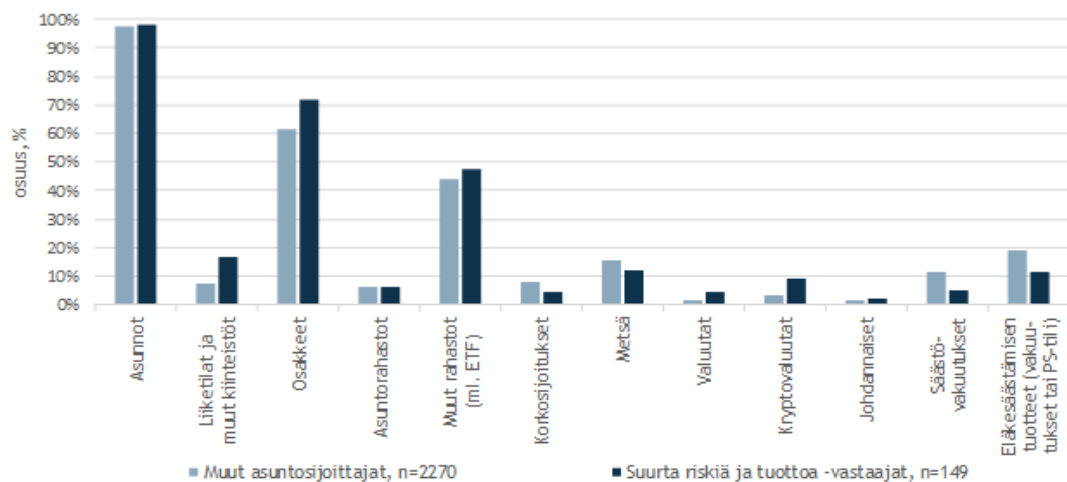
Kuvio 10: Kokemus vuokranantajana toimimisesta (SV & Hautala 2021)



Kuvio 11: Omistettujen vuokra-asuntojen lukumäärä (SV & Hautala 2021)

Opportunistien sijoittajaprofiili: kallellaan riskipitoisiin sijoituksiin eri omaisuusluokissa

Opportunisti asuntosijoittajilla ero muihin tulee esiin useassa omaisuusluokassa ja näkyy selvimmin osakesijoituksissa. On mielenkiintoista todeta, että opportunisteissa on myös suhteellisesti eniten riskipitoisiin kryptovaluuttoihin sijoittavia henkilöitä.



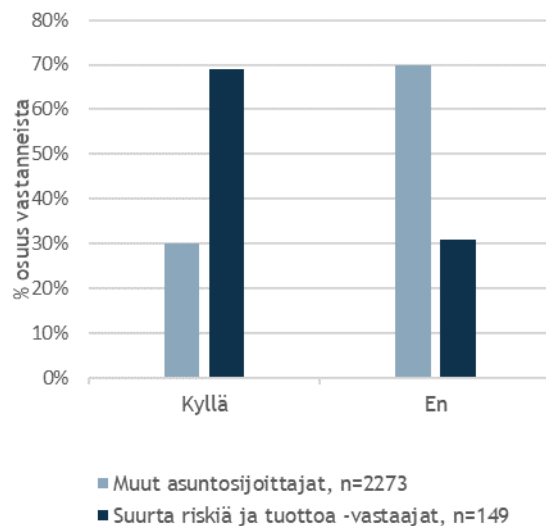
Kuvio 12: Asuntosijoittajien käyttämät sijoitusinstrumentit (SV & Hautala 2021)

Pienen riskin ja tuoton asuntosijoittajilla on melkein 20 % vähemmän sijoituksia osakkeisiin verrattuna korkean tuoton asuntosijoittajiin. Taas maltillisen tuoton ja riskin sijoittajilla ero

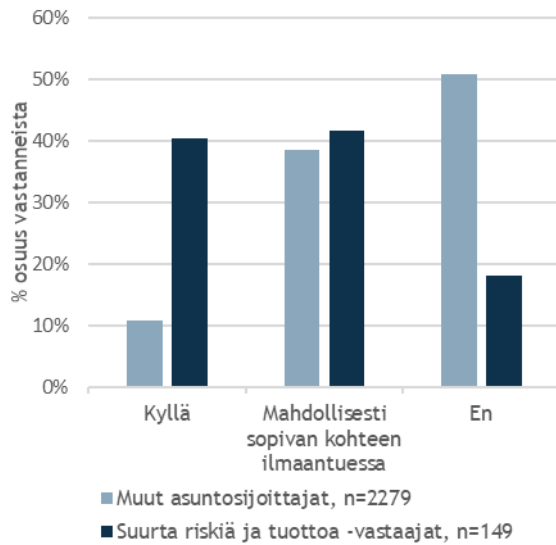
on huomattavasti pienempi, vain 3 % vähemmän osakesijoituksia verrattuna suuren riskin ja tuoton asuntosijoittajiin.

Korkean tuoton sijoittajien suuri vastausmäärä osakesijoitusten suhteen on mielenkiintoinen. Onkohan koko kyselyyn vastanneista enemmistö opportunistivastaaajissa työkseen finanssimaa-ilmassa? Mistä kumpuaa heidän korkea kiinnostuksensa osakesijoittamiseen? Ainakin korkea tulotaso antaa viitteitä siitä, että finanssisektori on yksi mahdollinen toimiala, jossa näitä korkean tuoton asuntosijoittajia voisi olla töissä.

Merkittävästi muista asuntosijoittajista poikkeava määrä opportunisteista on hankkinut sijoitusasunnon viimeisen 12kk aikana ja yhtä lailla merkittävästi poikkeava määrä aikoo hankkia sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana.



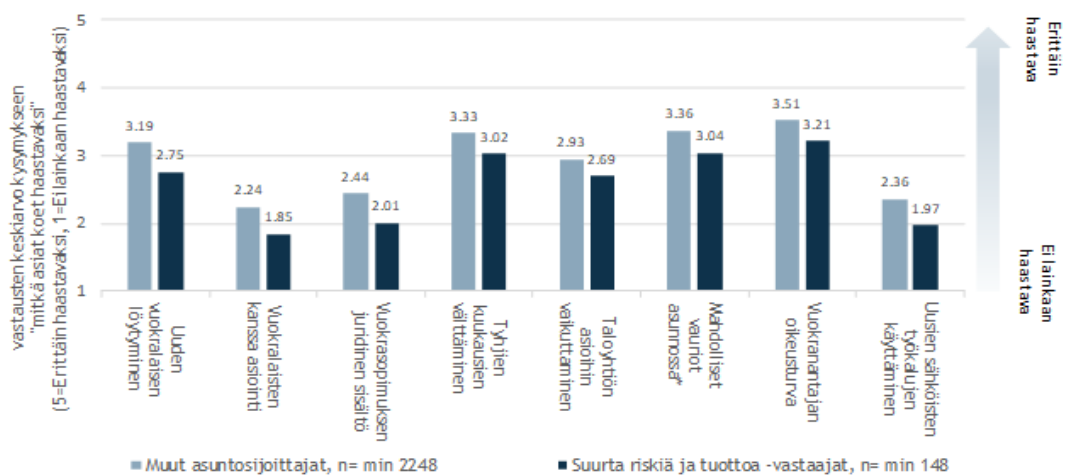
Kuvio 13: Sijoitusasunnon hankkineet viimeisen 12kk aikana (SV & Hautala 2021)



Kuvio 14: Aikomus hankkia sijoitusasunto tulevan 12kk aikana (SV & Hautala 2021)

Opportunistien kokemukset asuntosijoittamisesta: Vuokranantajana toimimisessa vähiten ongelmia muihin asuntosijoittajiin verrattuna. Sijoitusasuntojen löytämisessä ja rahoituksen saatavuudessa nähdään haasteita.

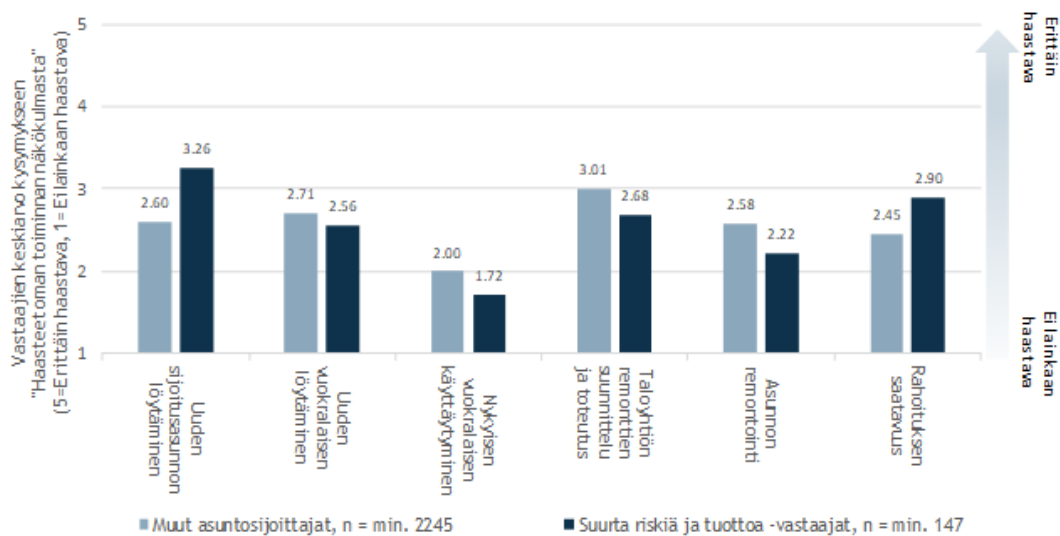
Vuokranantajien kyselyyn vastanneita pyydettiin määrittelemään mitkä asiat he kokevat haastaviksi vuokranantajana toimimisessa (asteikko 1-5, 1=Ei lainkaan haastavaksi, 5=Erittäin haastavaksi). Opportunistiset sijoittajat tuntevat näkevän kauttaaltaan vähemmän haasteita kuin muut asuntosijoittajat.



Kuvio 15: Vuokranantajakyselyyn vastanneiden näkemys vuokranantajana toimimisen haasteista (SV & Hautala 2021)

Riskisijoittajat eivät koe uuden vuokralaisen löytymistä, vuokralaisten kanssa asiointia, eikä vuokrasopimuksen juridista sisältöä haasteeksi samalla tavoin kuin muut asuntosijoittajat. Sama pätee tyhjen kuukausien välttämiseen, taloyhtiön asioihin vaikuttamiseen, mahdollisiin asuntoon kohdistuviin vahinkoihin ja niiltä suojautumiseen sekä vuokranantajan oikeusturvaan. Maininnan arvoista on myös se, että opportunistien suhtautuminen uusien sähköisten työkalujen käyttämiseen on positiivisempaa kuin muilla asuntosijoittajilla.

Kyselyssä kannanottoa pyydettiin myös seuraavaan: ”Mitkä asiat koet haastaviksi juuri nyt oman toimintasi näkökulmasta? (asteikko 1-5, 1= Ei lainkaan haastava, 5=Erittäin haastava)”.



Kuvio 16: Vuokranantajakyselyyn vastanneiden näkemys omaan toimintaan kohdistuvista haasteista (SV & Hautala 2021)

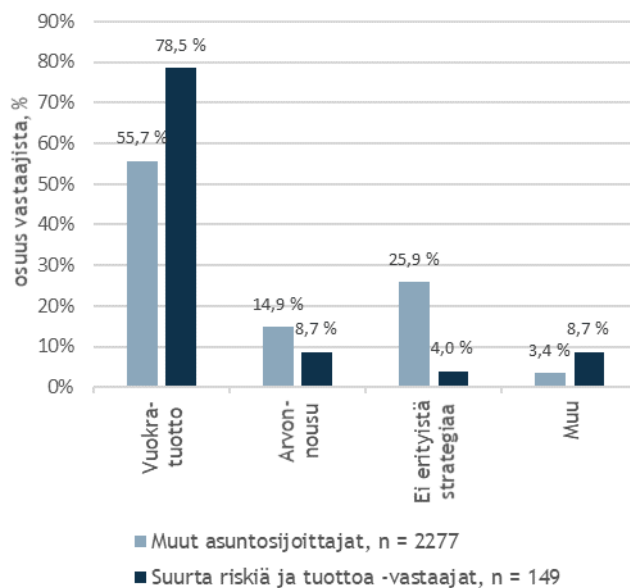
Uuden sijoitusasunnon löytäminen koetaan selvästi haastavampana kuin muissa segmenteissä. Opportunistisista asuntosijoittajista noin 50 % vastasi uuden sijoitusasunnon löytymisen olevan haastavaa tai erityisen haastavaa. Muiden vuokranantajien kohdalla vastausprosentti oli selvästi pienempi. Heillä uuden sijoitusasunnon löytäminen oli 29,3 %:lle haastavaa tai erityisen haastavaa. Opportunisteille rahoituksen saatavuus oli ~33 %:lle haastavaa tai erityisen haastavaa, kun taas muista asuntosijoittajista ~19,5 % koki näin.

Toisaalta taas uuden vuokralaisen löytäminen vaikuttaa opportunisteille hieman helpommalta verrattuna muihin asuntosijoittajiin. Nykyisten vuokralaisten käyttäytyminen nähdään opportunistien ryhmässä selvästi vähemmän haastavana, sillä korkean tuoton sijoittajista vain 16,9 % kokee nykyisten vuokralaisten käyttäytymisen asteikolla neutraali, haastava tai erityisen haastava. Muiden asuntosijoittajien joukossa noin 29 % kokee edellä kuvatulla tavalla. Taloyh-

tiön remonttien suunnittelu ja toteutus nähdään marginaalisesti vähemmän haastavana opportunistien keskuudessa kuin muiden sijoittajien joukossa. Lisäksi asunnon remontointi nähdään vaivattomampana opportunistien keskuudessa.

3.3.2 Minkälaisilla sijoitusstrategioilla haetaan suurta tuottoa ja otetaan suurta riskiä Suomen asuntomarkkinoilla (ns. opportunistiset strategiat)?

Sijoitusstrategian perusajatus: opportunistien tavoite on useammin vuokratuotto kuin arvonnousu



Kuvio 17: Asuntosijoittajien ensisijaiset ansaintastrategiat (SV & Hautala 2021)

Asuntosijoittajat, joilla on korkea tuoton ja riskin suhde toiminnassaan nojaavat eniten strategiassaan kassavirtaan. 78,5 % vastaajista luottaa tähän. Arvonnousu on tavoitteena vain vajaalla 9 %:lla. Ilman strategiaa sijoittaa 4 % ja n. 9 %:lla on jokin muu strategia.

Muiden asuntosijoittajien joukoista noin 10-30 prosenttiyksikköä pienempi joukko sijoittaa vuokratuottoon ja noin 5-10 %-y suurempi joukko sijoittaa arvonnousuun verrattuna suuren riskin ja tuoton asuntosijoittajiin. Matalan ja maltillisen tuoton tavoittelijoissa on selvästi suurempi osa ilman strategiaa, noin 13-30 %-y enemmän kuin opportunistien joukossa. Strategiana on jokin muu noin 5 %-y pienemmällä joukolla muiden asuntosijoittajien keskuudessa verrattuna opportunististen asuntosijoittajien joukkoon.

Mielenkiintoista olisi tietää miten ilman strategiaa toimivat asuntosijoittajat ovat sijoittaneet. Petri Roininen puhuu kirjassaan *Asunto Elämäsi sijoitus* (2018) juuri tästä konkarisijoittajien joukosta, joka sijoittaa ilman strategiaa intuitiolla, mutta saaden sijoituksilleen hyvää

tuottoa. Kuitenkin vuokranantajakyselyyn vastanneiden ilman strategiaa asuntoihin sijoittavien joukossa voi olla myös niitä, joiden olisi hyvä olla enemmän tietoisia asuntosijoittamisen strategisista ulottuvuuksista. Oletettavaa lienee se, että Suomen vuokranantajien jäsenet ovat keskimääräistä tietoisempia vuokraustoimintaan nojaavasta asuntosijoittamisesta.

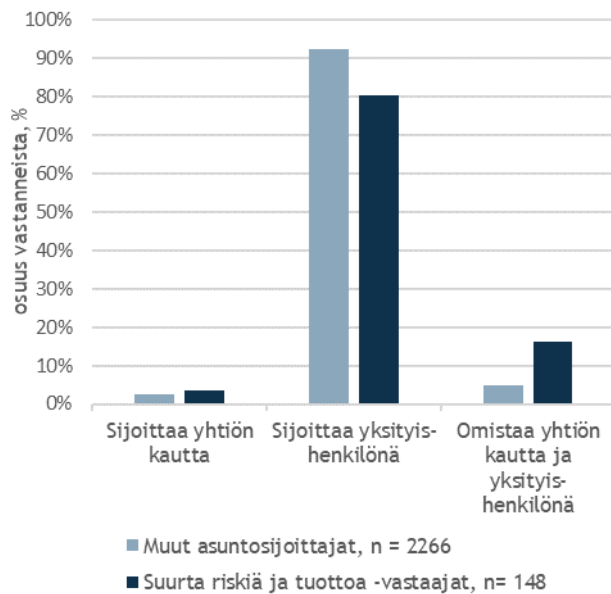
Selittävinä tekijöinä strategioiden erilaisuuteen vaikuttaa etenkin suhde riskiin ja tuottoon. Toisena vaikuttavana tekijänä voisi mahdollisesti olla sijoitusasuntojen määrä. Pientä riskiä ja tuottoa ja maltillista riskiä ja tuottoa - asuntosijoittajilla on vähemmän asuntoja yksittäistä sijoittajaa kohden verrattuna suuren riskin ja tuoton joukkoon. Mitä vähemmän on asuntoja, sitä vähemmän saattaa tulla miettineeksi asuntosijoitusstrategioita. Voisi ajatella, että kovin pienen asuntokannan kanssa asuntosijoitusstrategia tulee ikään kuin pakotettuna tai sivutuotteena - sitä strategiaa/toimintamallia käytetään, josta saa tuottoa. Tilanne kun voi olla esimerkiksi se, että oma asunto on jätetty vuokralle uuden asunnon tieltä, mutta vuokraamista ei olla lähtökohtaisesti nähty toimintana, jota halutaan kasvattaa. Vuokraustoimintaan on saatettu myös ryhtyä, jos asunto on saatu perinnöksi vuokrattuna. On selvää, että osa asuntosijoittajista on sijoittanut asuntoihin sattumalta piensijoittajan roolissa tai tarkoituksella pienimuotoisesti pyrkien esimerkiksi hajauttamaan muita sijoituksia tai keräämään vanhuudenpäiville lisäeläkettä. Ainakin osa arvonnousuun sijoittajista voisi olla sellaisia, jolla on tarkoitus eläkepäivinä saada esimerkiksi sijoitusasunnon myynnin kautta lisätuloja. Kassavirtaan sijoittajalla on taas yleensä suuremmat tavoitteet ja tarve jatkuvalla tulovirralla, joilla rahoittaa toimintaansa.

Yleisimmin käytetyt omistusrakenteet sijoituksille ja aktiivisuus taloyhtiöiden hallituksissa: opportunistit sijoittavat enimmäkseen yksityishenkilönä ja ovat useammin taloyhtiön hallituksessa

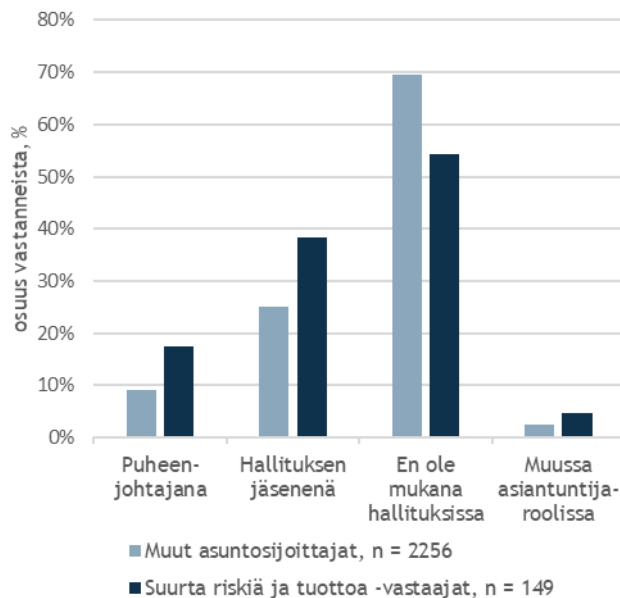
Opportunistisia strategioita noudattavien ja muiden asuntosijoittajien välillä ei ole merkittävää eroa asuntojen omistusrakenteiden osalta - marginaalisesti suurempi osa opportunisteista sijoittaa sekä yksityishenkilönä, että yhtiön kautta.

Suurta riskiä ja tuottoa vastaajista, pelkästään yhtiön kautta asuntosijoittamista harjoittaa hiukan yli 3 % ja pelkästään omissa nimissään toimintaa tekee noin 80 % kun taas noin 16 % omistaa asuntoja sekä suoraan että yhtiön kautta.

Yksityishenkilönä tehtävän asuntosijoittamisen suosiota selittänee yksityishenkilön helpompi lainansaanti ja verotuksen hyötyjen realisoituminen kunnolla vasta noin miljoonan euron asuntovarallisuudessa (koskien osakeyhtiömuotoista yritystä). Myös se, että enemmistöllä kaikista asuntosijoittajista (68,7 %) on vain 1-3 sijoitusasuntoa, vaikuttaa todennäköisesti siihen, että sijoitustoiminnan toteuttamista ei nähdä kannattavana tai mahdollisena yhtiön kautta verotuksen, yritystoimintaan liittyvien velvoitteiden ja lainansaannin periaatteiden takia.



Kuvio 18: Sijoitukset yhtiön kautta ja yksityishenkilönä (SV & Hautala 2021)



Kuvio 19: Asuntosijoittajien mukanaolo taloyhtiöiden hallituksissa (SV & Hautala 2021)

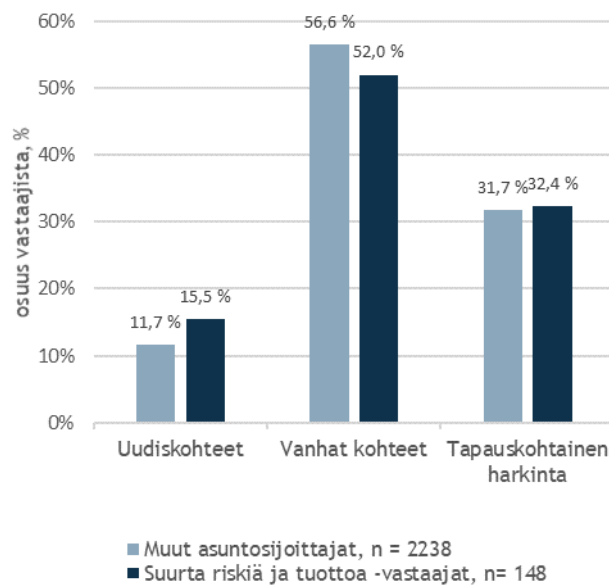
Opportunistisista asuntosijoittajista hieman suurempi osa on mukana taloyhtiön hallituksessa joko hallituksen jäsenenä tai puheenjohtajana.

Tämä on ymmärrettävää - riskien kasvaessa opportunisteilla on enemmän syytä osallistua aktiivisesti asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toimintaan, jotta sijoituksilla tavoitettu tuotto voidaan varmemmin realisoida. Toisaalta monelle asuntosijoittaminen on sivutoimi ja koko

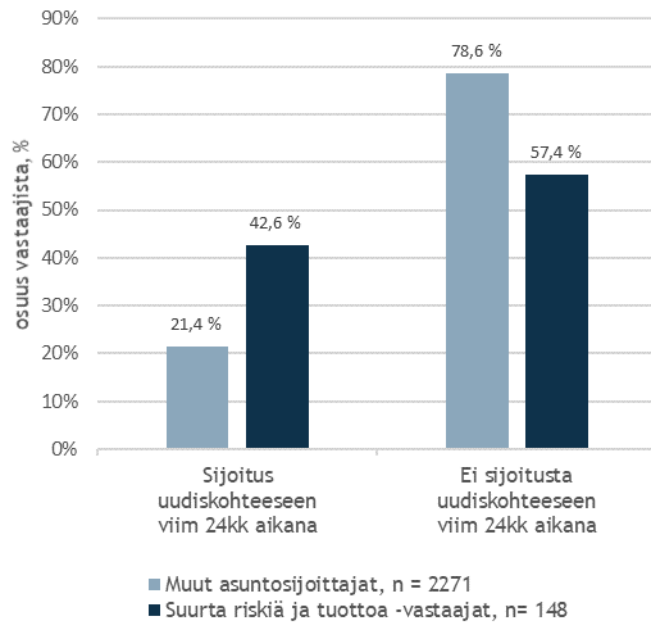
asuntosijoittaminen on voitu ulkoistaa hallinnointiyritykselle, jolloin hallituksessa ei haluta olla.

Opportunistien sijoituskohteet: Enemmän uudiskohteita, enemmän velkavipua ja suurempi regulaation vastustaminen

Suurta riskiä ja tuottoa -vastaajat suosivat jonkin verran enemmän uudiskohteita kuin muut asuntosijoittajat - tämä preferenssi on 15,5 %:lla opportunisteista, kun taas muissa asuntosijoittajissa uudiskohteita pitää ensisijaisena 11,7 %. Ero vaikuttaa paljon suuremmalta, kun tarkastellaan spesifisti kyselyä edeltäneen kahden vuoden ajanjaksoa. Tällä jaksolla hieman yli 40 % opportunisteista oli sijoittanut uudiskohteeseen, kun muiden vastaajien joukossa määrä oli hieman yli 20 %. Kenties viimeisimmässä hallitusohjelmassa käsitellyssä ollut taloyhtiön kirjanpidossa tuloutetun yhtiölainan verovähennysoikeuden poistaminen vuokratulosta näkyy vastauksissa. Tässä voi mahdollisesti havaita korrelaatiota asioiden välillä, sillä suuri yhtiölaina ja uudiskohteasunnot liittyvät usein toisiinsa.

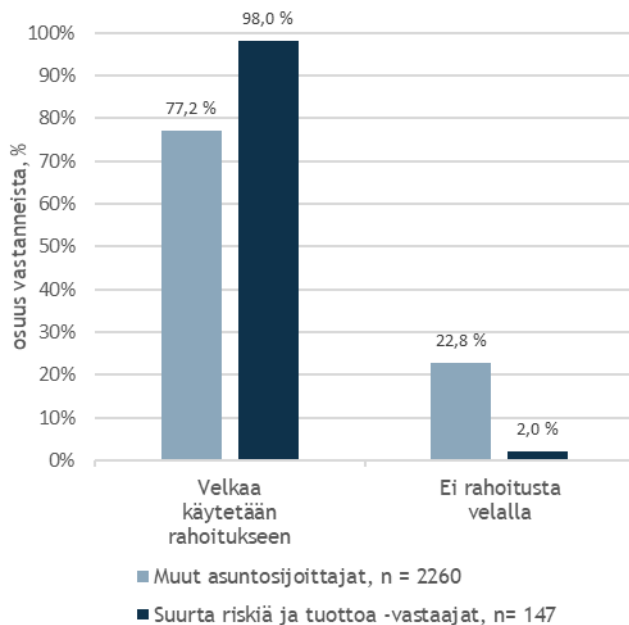


Kuvio 20: Preferenssit: minkälaiset kohteet ovat suosiossa (SV & Hautala 2021)

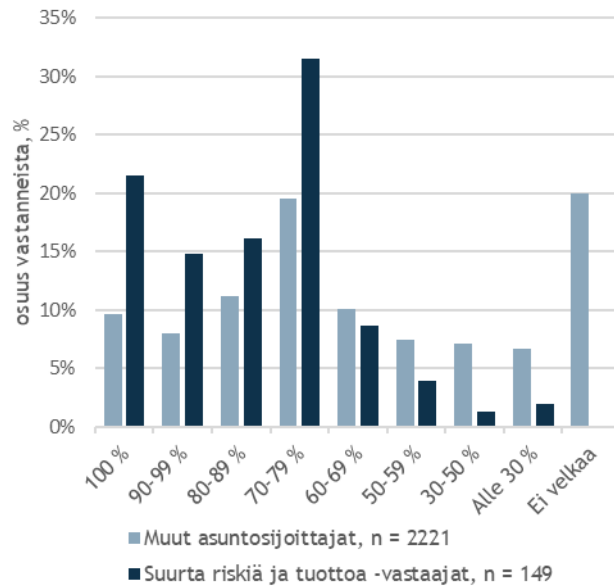


Kuvio 21: Sijoitukset uudiskohteisiin viimeisen kahden vuoden (24kk) aikana (SV & Hautala 2021)

Opportunisteilla on muihin asuntosijoittajiin verrattuna selvästi enemmän halukkuutta käyttää velkavipua. Osuus sijoittajista, joilla keskimääräinen velan määrä suhteessa asunnon velattomaan hintaan on 70 % tai enemmän on opportunistien joukossa noin 84 % kun taas muiden asuntosijoittajien keskuudessa näin on hieman vajaalla 50 %:lla. (kuvio 23)

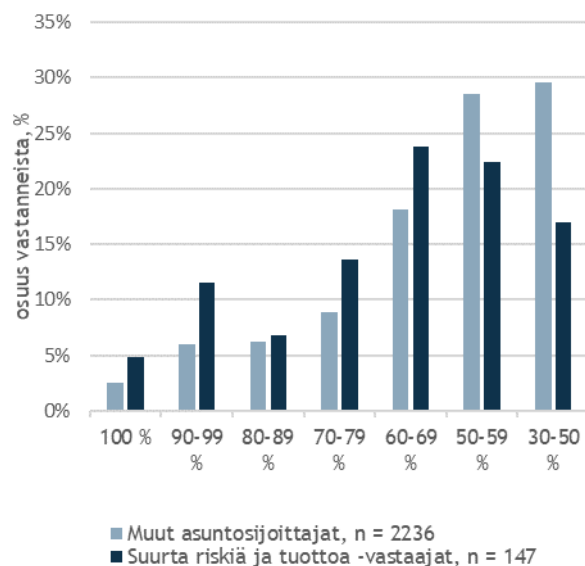


Kuvio 22: Velan käyttö asuntosijoitusten rahoituksessa (SV & Hautala 2021)

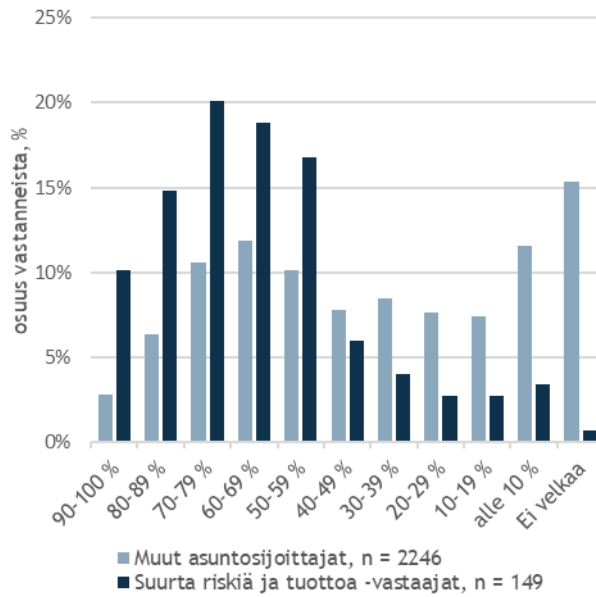


Kuvio 23: Velan määrä (taloyhtiölaina ja oma pankkilaina yhteensä) asunnon velattomasta hinnasta (SV & Hautala 2021)

Suurta riskiä ja tuottoa -vastaajilla on taloyhtiölainoja yhteensä suhteessa sijoitusasuntojen arvoon selvästi enemmän kuin muilla (kuvio 24), mikä osaltaan johtaa siihen, että lainaa yhteensä (taloyhtiölaina sekä oma pankkilaina) suhteessa sijoitusasuntojen markkina-arvoon on merkittävästi enemmän kuin muilla asuntosijoittajilla (kuvio 25).

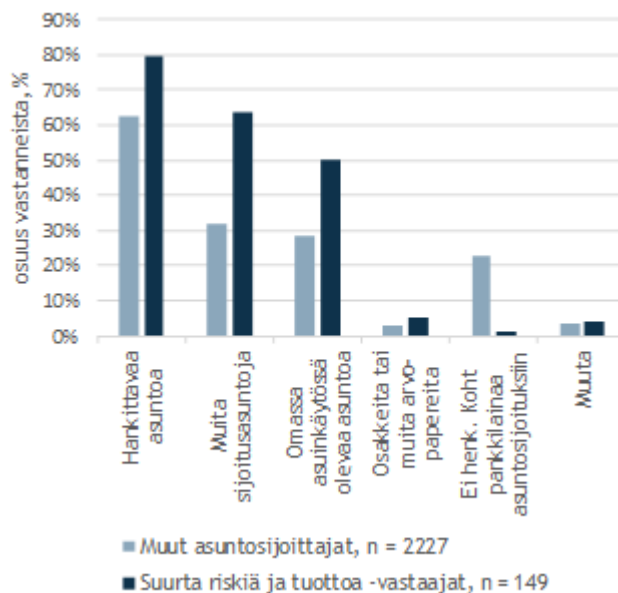


Kuvio 24: Taloyhtiölainat suhteessa sijoitusasuntojen arvoon (SV & Hautala 2021)



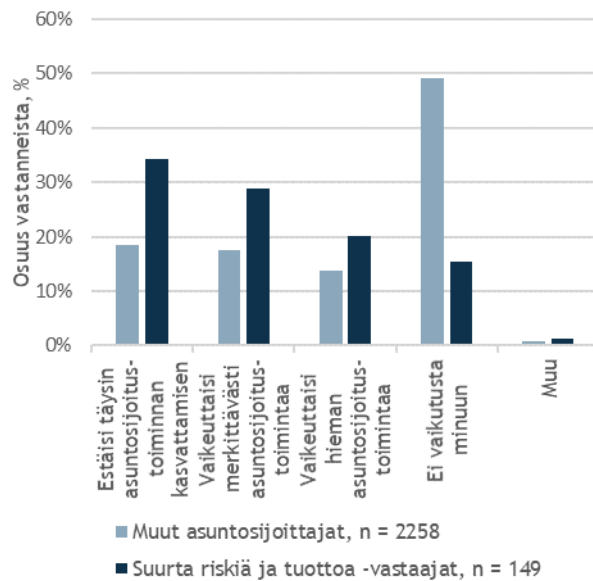
Kuvio 25: Lainat yhteensä, % sijoitusasuntojen markkina-arvosta (x-akseli) (SV & Hautala 2021)

Opportunistit käyttävät vakuuksina useammin omaa kotia ja muita sijoitusasuntoja. Muiden asuntosijoittajien oma pääoma näyttäisi olevan keskimäärin suurempi. Myös hankittavan asunnon käyttäminen vakuutena on yleisempää opportunististen sijoittajien keskuudessa.

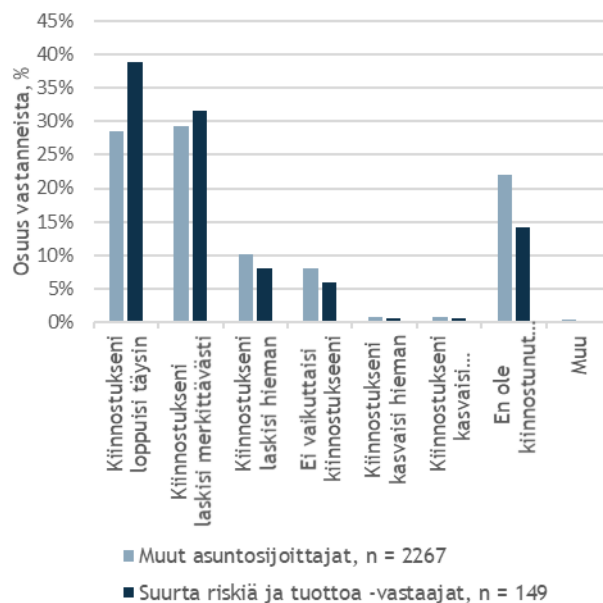


Kuvio 26: Asuntosijoituksiin käytettävät vakuudet (SV & Hautala 2021)

Regulaation vaikutuksiin opportunistiset sijoittajat suhtautuvat erittäin varauksellisesti. Ei ole yllättävää, että valtiovarainministeriön ehdotus 450 % enimmäisvelkasuhteesta nähdään opportunistien keskuudessa erittäin negatiivisena. Myös taloyhtiölainojen lyhennysten verovähennysoikeuden poistaminen vaikuttaisi heidän mielestään negatiivisesti uudiskohteissa, joissa on paljon rakentamiseen liittyvää yhtiölainaa.

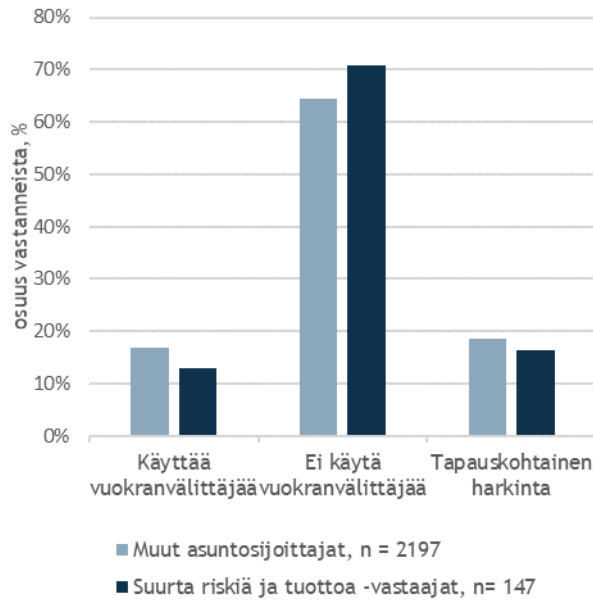


Kuvio 27: 450 % enimmäisvelkasuhteen vaikutus toimintaan (SV & Hautala 2021)

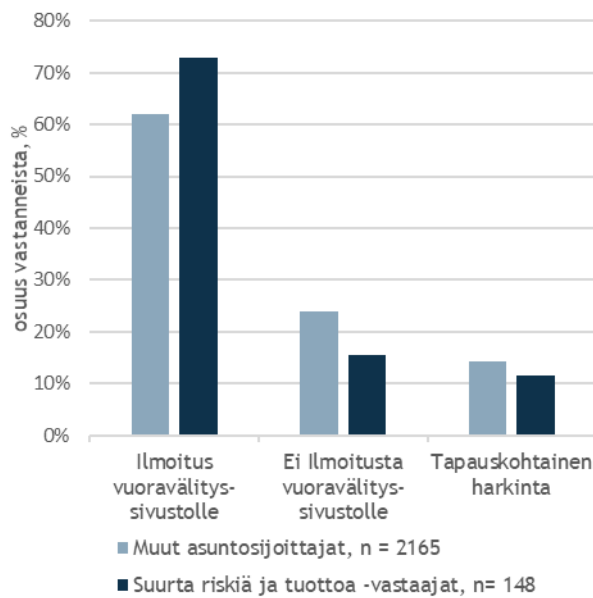


Kuvio 28: Verovähennysoikeuden poistaminen, vaikutus uudiskohteisiin sijoittamisessa (SV & Hautala 2021)

Opportunististen sijoittajien vuokraustoiminta ja sopimusehdot vuokralaisille: Enemmän itsevuokrausta, sallivampi suhtautuminen vuokralaiseen ja täsmällisempää vuokran korottamista

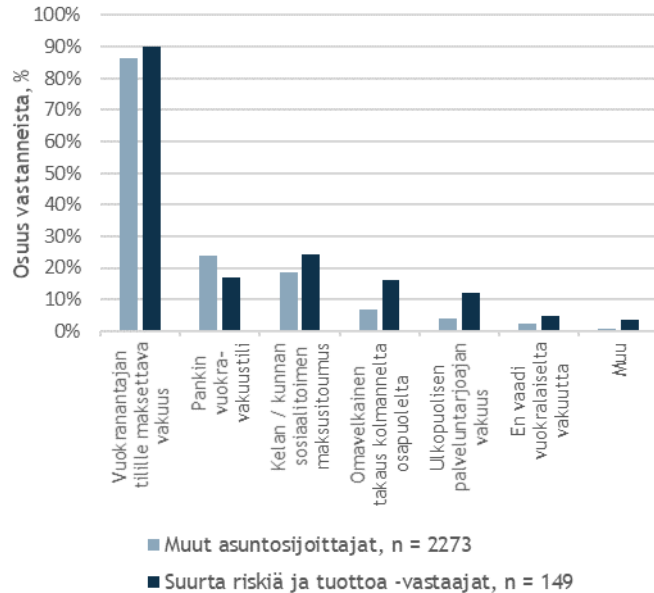


Kuvio 29: Vuokravälittäjän käyttö (SV & Hautala 2021)

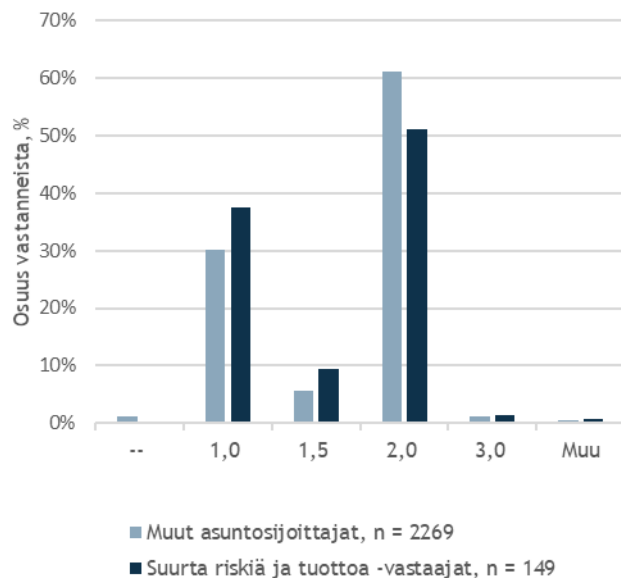


Kuvio 30: Ilmoittaminen vuokravälitys-sivustolle (SV & Hautala 2021)

Jonkin verran pienempi osuus opportunisteista käyttää vuokranvälittäjää (~4 %yks ero). Vastaavasti merkittävästi suurempi osuus hankkii vuokralaiset ilmoittamalla asunnosta vuokralityssivuston kautta (~10 %yks. ero). Nämä erot heijastuvat myös siinä, että opportunisteista moni on tarjonnut omaa asuntoaan vuokralle satunnaisesti majoitussivuston kautta.



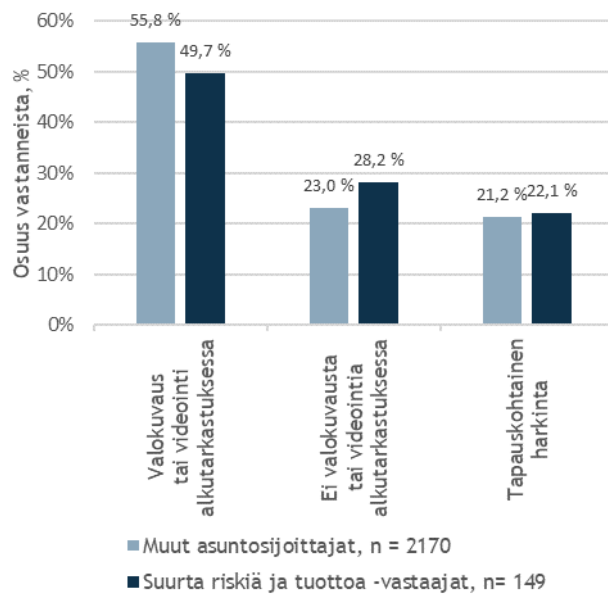
Kuvio 31: Vuokrasopimuksen vakuudet (SV & Hautala 2021)



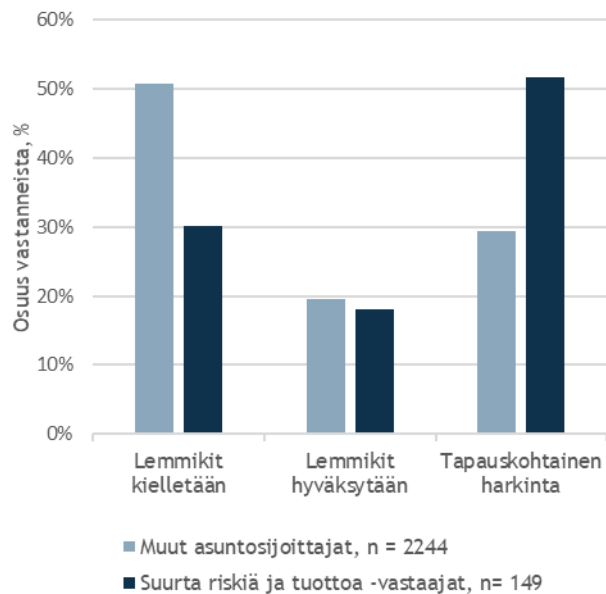
Kuvio 32: Tyypillisesti edellytetty vakuuden määrä kuukausina (SV & Hautala 2021)

Kyselyn mukaan erot vaadittavissa vakuuksissa ovat varsin rajallisia. Isoimmat erot lienevät siinä, että opportunistiset asuntosijoittajat edellyttävät muita enemmän omavelkaisia takauksia tai ulkopuolisen palveluntarjoajan vakuutta.

Opportunistisessa asuntosijoittajajoukossa käytetään eniten 1 ja 1,5 kuukauden vuokra- vakuuksia, ja muita vähemmän 2 kuukauden vakuuksia. Tämä voisi johtua siitä, että sijoittajat joutuvat riskisijoituksissa (esim. pikkupaikkakunta) tyytymään pienempään vakuuteen ja samalla he joutuvat ottamaan asiakkaan maksukykyyn liittyvän riskin. Vaikuttaa epätodennäköiseltä, että opportunistien vuokralaiset olisivat keskimääräistä luotettavampia ja opportunistiset sijoittajat tyytyisivät sen takia pienempään vakuuteen.

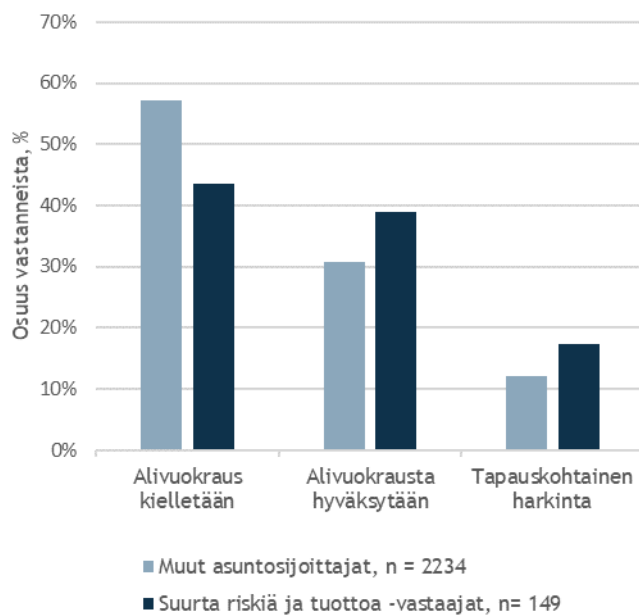


Kuvio 33: Valokuvaus tai videointi alkutarkastuksessa (SV & Hautala 2021)

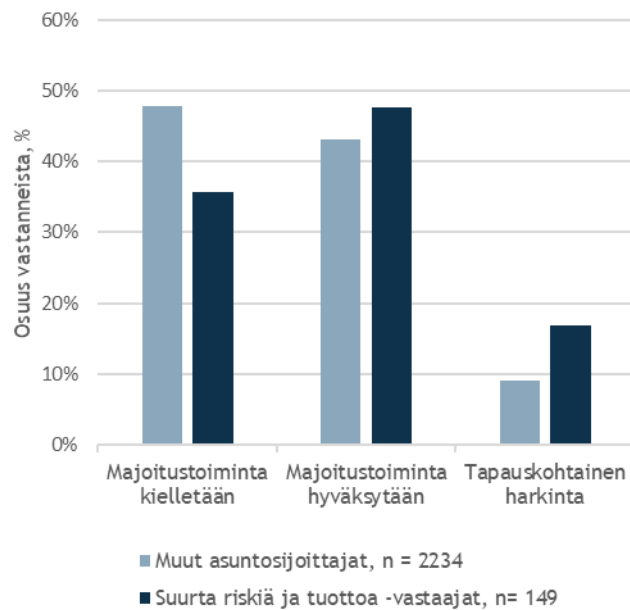


Kuvio 34: Lemmikkeihin suhtautuminen vuokrasopimuksessa (SV & Hautala 2021)

Opportunistisista sijoittajista harvempi valokuvaa tai videoi asunnon alkutarkastuksen yhteydessä (~6 %pt ero). Opportunistit soveltavat myös huomattavaa tapauskohtaisuutta sopimuspykälissä missä määritetään lemmikkieläimistä, alivuokrauksesta tai majoitustoiminnasta (esim. AirBnb, FridayFlats). Opportunistien asenne vuokralaisia kohtaan näyttää olevan sallivampi.

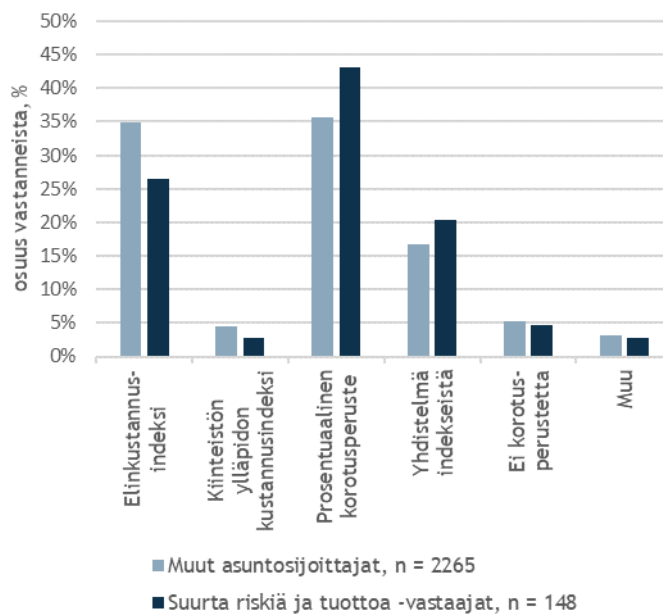


Kuvio 35: Suhtautuminen alivuokraukseen vuokraustoiminnassa (SV & Hautala 2021)

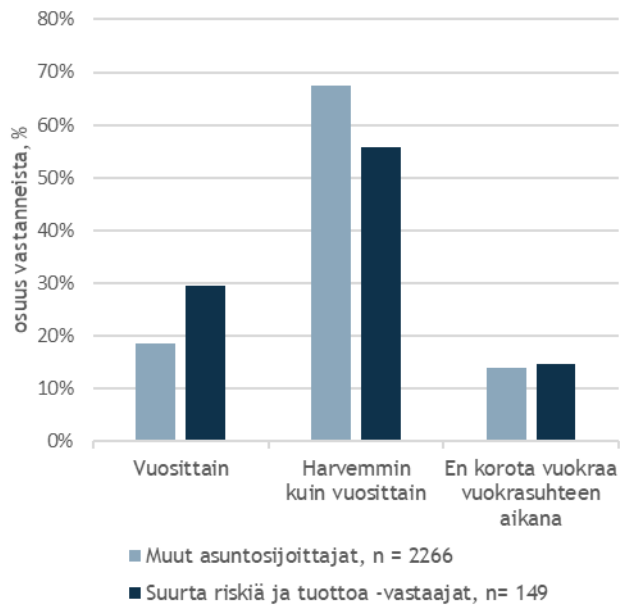


Kuvio 36: Suhtautuminen majoitustoimintaan vuokraustoiminnassa (SV & Hautala 2021)

Vuokrankorotusperusteena käytetään selvästi vähemmän elinkustannusindeksiä ja suuremmissa määrin prosentuaalista korotusperustetta. Opportunisteista selvästi isompi osa verrattuna muihin asutosijoittajiin korottaa vuokraa säännöllisesti vuosittain: korkean tuoton tavoittelijat pitävät huolen, että tuotto todella kertyy odotetusti.

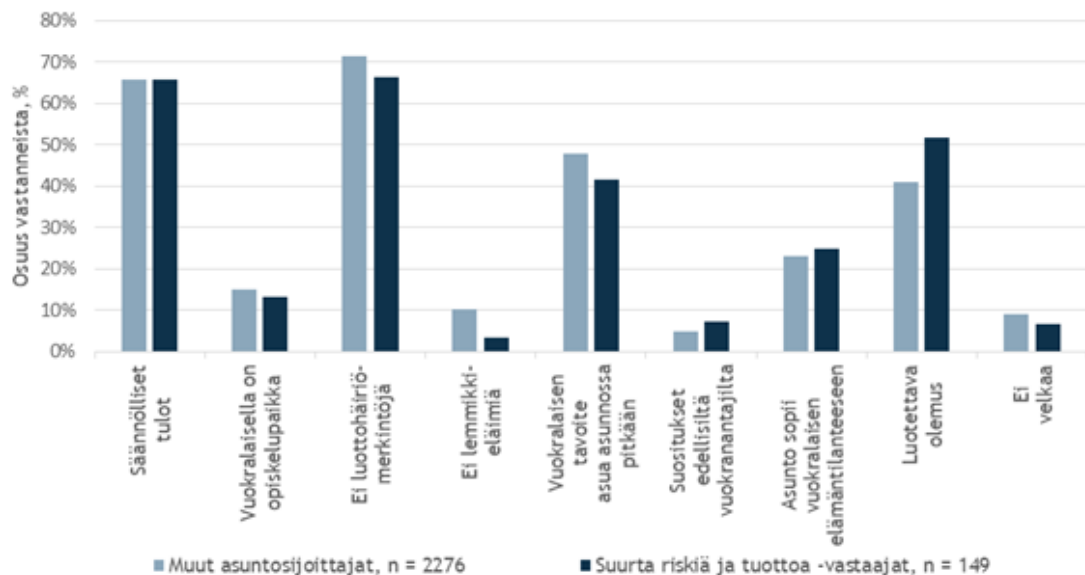


Kuvio 37: Vuokrankorotusperusteet (SV & Hautala 2021)



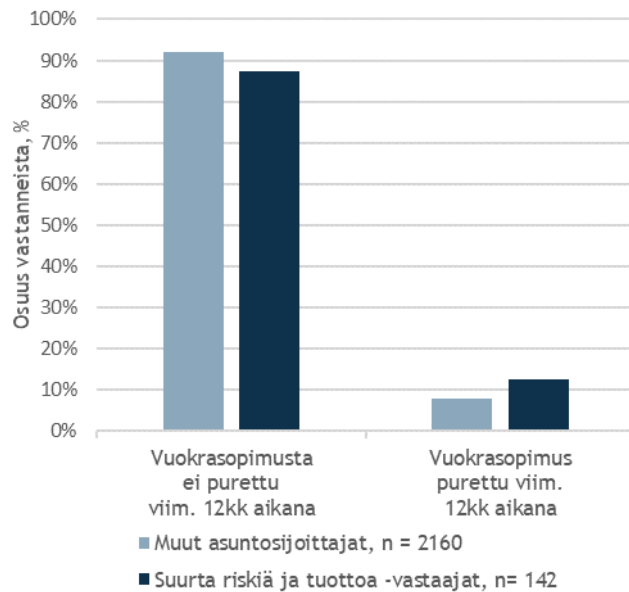
Kuvio 38: Vuokrankorotuksen säännöllisyys (SV & Hautala 2021)

Vuokralaisvalinta ja vuokrasuhteet: opportunistit luottavat kykyynsä arvioida ihmisiä, ja käyttävät mielellään sosiaalista mediaa yhteydenpitoon

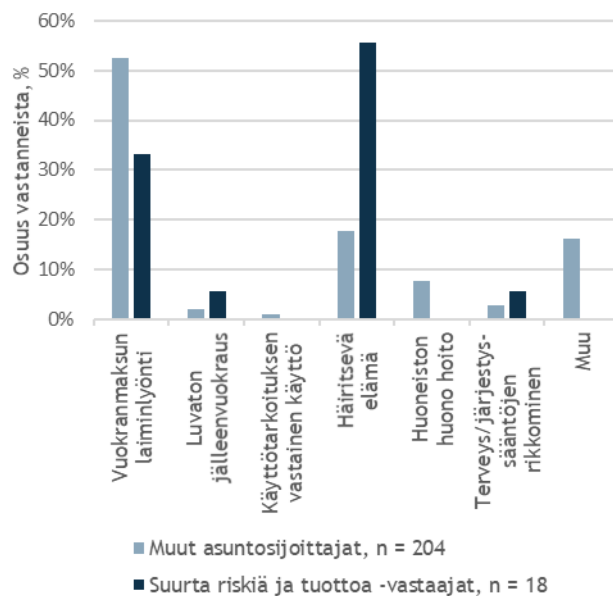


Kuvio 39: Kolme tärkeintä vuokralaisvalintaan vaikuttavaa asiaa (SV & Hautala 2021)

Yllättävästi vuokralaisen luotettava olemus on merkittävä tekijä vuokralaisvalinnassa hieman yli 50 %:lle opportunistisista sijoittajista, kun taas muille asuntosijoittajille se on mukana kolmen tärkeimmän vuokralaisvalintaan vaikuttavan tekijän joukossa noin 40 %:lle vastaajista. Vastaavasti nähdään marginaalinen ero “Ei luottohäiriömerkintöjä” vastauksen suhteen, jossa opportunisteilla on asiaan hieman sallivampi kanta.

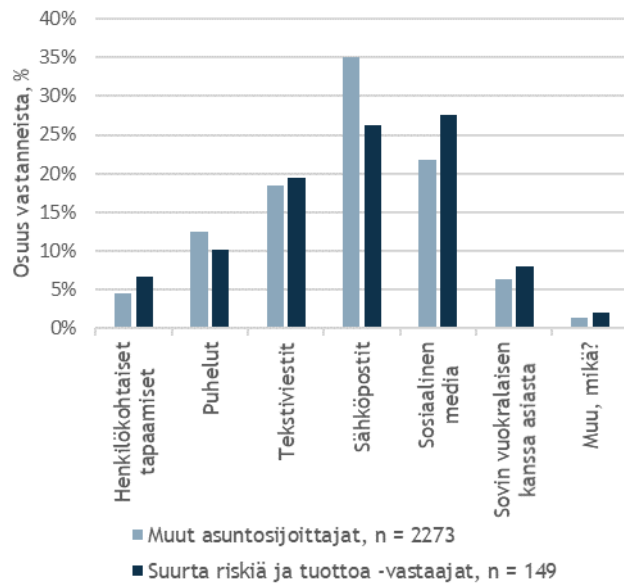


Kuvio 40: Vuokrasopimuksen purkaminen (SV & Hautala 2021)

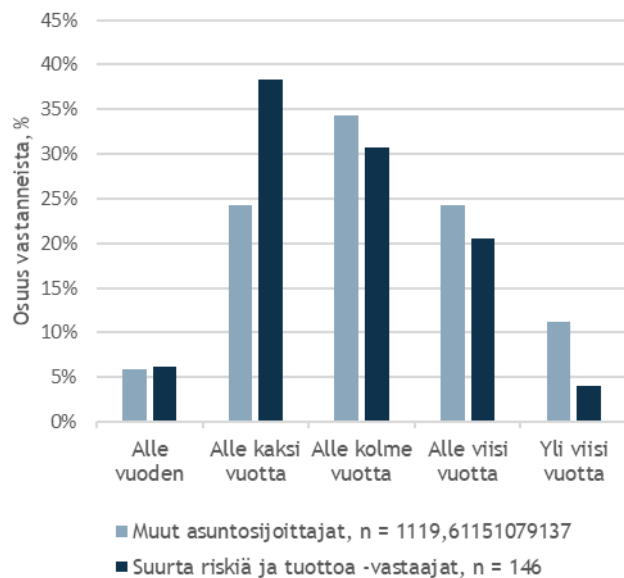


Kuvio 41: Vuokrasopimuksen purkamisperusteet (SV & Hautala 2021)

Vastapainona asentosijoitustoiminnan luonteen eroavaisuuteen muihin asentosijoittajiin nähden havaitaan, että vuokrasuhteen purkamisia on hieman enemmän opportunisteilla ja purkamisen syynä häiritsevä elämä on heidän vastauksissansa ylliedustettuna. Opportunisteilla se on 55 %:lla vuokrasuhteen purkamisen syynä, kun vastaavasti muilla asentosijoittajilla häiritsevä elämä on vuokrasuhteen purkamisen syynä vain noin 18 %:lla.



Kuvio 42: Pääasiallinen yhteydenpitotapa vuokralaiseen (SV & Hautala 2021)



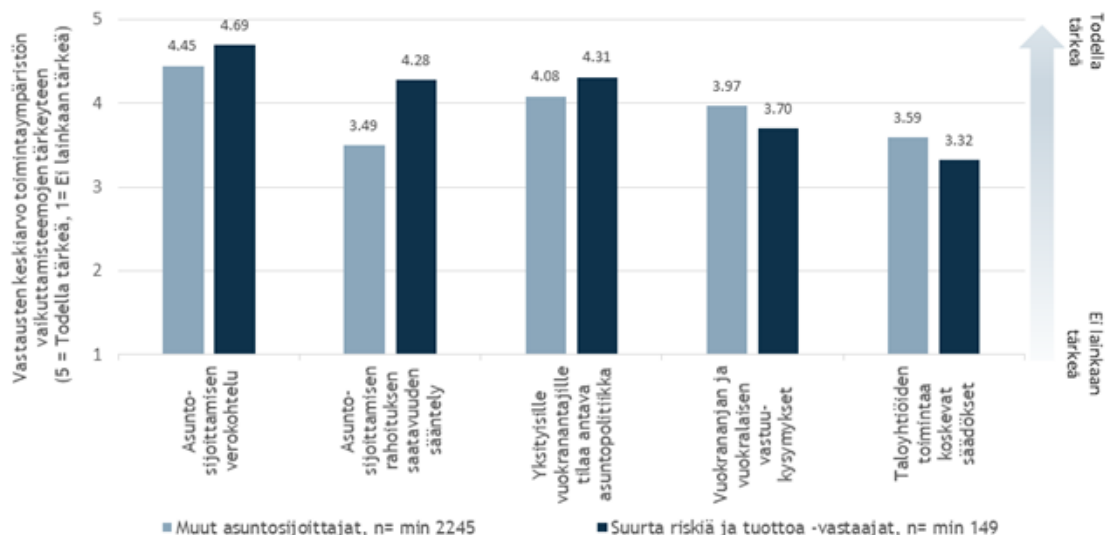
Kuvio 43: Vuokrasuhteen keskimääräinen kesto (SV & Hautala 2021)

Korkean tuoton tavoittelijat ovat hieman enemmän sosiaalisen median välityksellä vuokralai-
siinsa yhteydessä. Lisäksi opportunisteilla on alle kahden vuoden vuokrasopimuksia 38,4 %:lla,
kun taas muilla asuntosijoittajilla vastaavia vuokrasopimuksia on noin 24 %:lla. Opportunis-
teilla on huomattavasti useammin lyhyempiä vuokrasopimuksia kuin muilla asuntosijoittajilla.

3.3.3 Minkälaisia riskejä opportunististen strategioiden seuraajat pitävät erityisen suurina tulevan 5 v aikana (2021-2025)?

**Opportunistit ovat nimensä mukaisesti luottavia tulevaisuuteen, silti riskejä nähdään
etenkin verotuksen ja rahoituksen suhteen**

Vuokranantajien kyselyssä vastaajia pyydettiin arvioimaan asuntosijoittamisen toimintaympä-
ristön vaikuttamisteemojen tärkeyttä (asteikko 1-5, 1 = ei lainkaan tärkeä, 5 = todella tär-
keä):



Kuvio 44: Toimintaympäristön vaikuttamisteemojen tärkeys (SV & Hautala 2021)

Ylivoimaisesti tärkeimmäksi asuntosijoittamisen toimintaympäristön vaikuttamisteemaksi nousi asuntosijoittamisen verokohtelu. Opportunisteille noin 95 % asia on tärkeä tai erittäin tärkeä (vastausvaihtoehdot 4-5, asteikolla 1-5) ja ero muihin asuntosijoittajiin on noin +8 %-y. Kaiken kaikkiaan verokohtelu koetaan kaikkein merkittävimpänä asuntosijoittamisen toimintaympäristön vaikuttamisteemana. Voisi kuvitella, että vastausten taustalla on myös huoli hallituksen aikomuksesta poistaa verovähennysoikeus vuokratulosta kirjanpidossa taloyhtiöiden tuloutettuja yhtiölainoja koskien.

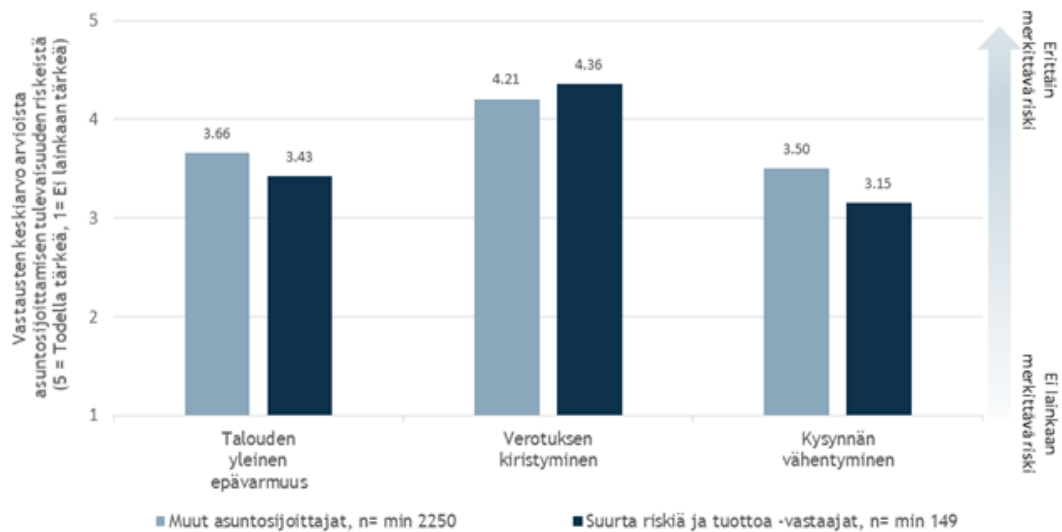
Heti tämän teeman jälkeen opportunisteille äärimmäisen tärkeänä teemana nousi rahoituksen saatavuuden sääntely. Asian koki tärkeäksi tai erittäin tärkeäksi (vastausvaihtoehto 4-5, asteikolla 1-5) noin ~82 %, kun muista asuntosijoittajista näin koki vain noin ~52 %. Opportunistien vastauksista näkyy rahoituksen saatavuuden tärkeys heidän strategiassaan, jossa velka on keskeinen kasvun ja riskin ottamisen väline. Tässäkin on mahdollista, että vastausten taustalla on huoli hallituksen kaavailemasta 450 % velka-asteesta suhteessa bruttotuloihin.

Myös yksityisille vuokranantajille tilaa antava asuntopolitiikka on opportunisteista hieman yli puolelle erittäin merkittävä vaikuttamisteema. Yksi mahdollinen selitys kyselyn vastaustulokselle voi olla se, että opportunistit saattavat kokea useiden asuntojen omistamisella olevansa enemmän kilpailussa institutionaalisten asuntosijoittajien kanssa verrattuna muihin asuntosijoittajiin. Voidaan ajatella, että mitä enemmän annetaan tilaa yksityisille asuntosijoittajille tukemalla yksityistä asuntosijoittamista verotuksella ja lainsäädännöllä, sitä enemmän yksityisellä asuntosijoittajalla on mahdollisuuksia olla sijoittajana mukana markkinassa, vaikka kilpailussa on isoja toimijoita kuten Kojamo ja Sato. Asian merkitys lienee suurempi opportunisteille, koska heillä voi olla useita asuntoja, minkä vuoksi on tärkeää, että heidän toimintaympäristöään ei liikaa rajoiteta.

Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuukysymykset koetaan muiden asuntosijoittajien joukossa erittäin merkityksellisiksi noin 33 % osuudella (vastausvaihtoehto 5, asteikolla 1-5) kun näin ajattelevia on noin 21 % opportunistien keskuudessa. Se miksi vuokralaisen ja vuokranantajan vastuukysymykset - asiat, joiden voisi ajatella johtuvan ainakin osin asunnon käyttöön, juridiikkaan ja vakuutuksiin liittyvistä seikoista - ovat opportunisteille vähemmän merkityksellisiä kuin muille, jää toistaiseksi vain arvailujen varaan.

Taloyhtiöiden toimintaa koskevat säädökset nähdään noin 50 % osuudella merkityksellisinä tai erityisen merkityksellisinä asuntosijoittamisen toimintaympäristön vaikuttamisteemoista koskien kaikkia asuntosijoittajia. Vastausten painotus on kuitenkin asteikolla 1-5 vaihtoehdossa 3, joten noin 50 % vastaajista suhtautuu asiaan neutraalisti tai vähemmän merkityksellisenä.

Kyselyssä pyydettiin myös arvioimaan mitä asioita sijoittajat kokivat tulevaisuuden riskeiksi asuntosijoittamisessa? (asteikko 1-5, 1= Ei lainkaan merkittävä riski, 5=Erittäin merkittävä riski,)



Kuvio 45: Näkemykset tulevaisuuden riskeistä (SV & Hautala 2021)

Nimensä mukaisesti opportunistit ovat enimmäkseen tulevaisuuteen luottavia, ja eivät koe talouden yleistä epävarmuutta suureksi riskiksi. Tämä näkyy vastauksissa siten, että vain noin 46 % opportunisteista piti talouden yleisen epävarmuuden riskiä merkittävänä tai erittäin merkittävänä, kun taas muista asuntosijoittajista noin 60 % koki talouden yleisen epävarmuuden merkittäväksi tai erittäin merkittäväksi riskiksi tulevaisuuden asuntosijoittamisessa.

Sen sijaan verotuksen kiristyminen nähdään erittäin merkittävänä riskinä, noin 59 % opportunisteista on sitä mieltä. Muista asuntosijoittajista selvästi pienempi osuus eli noin 46 % kokee näin. Vastaus heijastelee todennäköisesti sitä, että verotuksen muuttuessa riskit osuvat kipeämmin opportunisteihin, koska heillä on enemmän taloyhtiölainoja, joiden verotukseen ollaan suunnittelemassa muutoksia. Lisäksi opportunisteilla on useammin henkilökohtaista omaisuutta asuntosijoittamisessaan mukana, vaikka osa sijoittaa myös osakeyhtiön kautta, niin, että osa riskeistä rajautuu vain osakeyhtiöön. Kaiken kaikkiaan verotuksen muutokset koskettavat opportunisteja suuremmalla mittakaavalla, koska heidän sijoituksensa ovat suurempia suhteessa muihin asuntosijoittajiin.

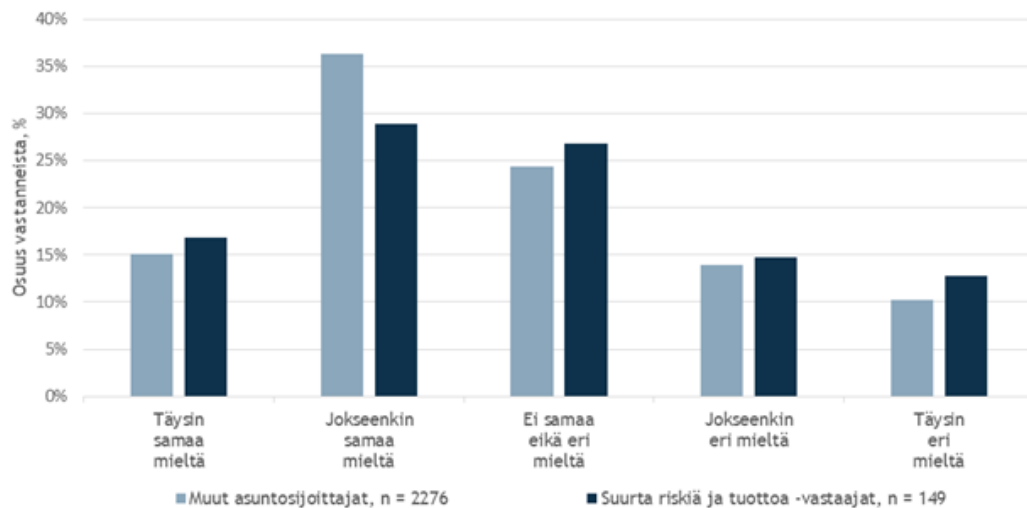
Suuren riskin ja tuoton tavoittelijat ajattelevat myös kysynnän vähentymisen olevan pienempi riski kuin muut sijoittajat. Ero vastauksissa merkittävän ja erittäin merkittävän riskin välillä (asteikon arvot 4 ja 5) on noin 15,5 %-y. Vaikuttaa siltä, että opportunistien tausta-ajatus on, että vuokra-asunnoille on aina kysyntää.

3.3.4 Miten kestävyysnäkökulmat on huomioitu sijoituspäätöksissä eli onko opportunistinen strategia yhdistettävissä kestävyden teemaan? Nähdäänkö tähän muutosta seuraavan 5 vuoden aikana?

Suhtautuminen asunnon hoitokulujen nousemiseen ilmastonmuutoksen torjunnan seurauksena on kirjavaa.

Vuokranantajien kyselyssä vastaajien tuli ottaa kantaa väitteeseen: ”Ilmastonmuutoksen torjumiseksi on tehtävä enemmän, vaikka tämä nostaisi vuokra-asunnon hoitokuluja?”

Suuren riskin ja tuoton asutosijoittajajoukossa suhtautuminen asunnon hoitokulujen nousemiseen ilmastonmuutoksen torjunnan seurauksena on kirjavaa - *merkittäviä eroja muihin asutosijoittajiin ei ole*, vaikkakin pienempi osuus opportunisteista on ”jokseenkin samaa mieltä” väittämän kanssa, kuin mitä tämä osuus on muiden asutosijoittajien keskuudessa.



Kuvio 46: "Ilmastonmuutoksen torjumiseksi on tehtävä enemmän, vaikka tämä nostaisi vuokra-asunnon hoitokuluja" (SV & Hautala 2021)

Suuren riskin ja tuoton asutosijoittajista noin 45 % on sitä mieltä, että ilmastonmuutoksen torjumiseksi on tehtävä enemmän, vaikka asuntojen hoitokulut nousisivat. Asuntojen hoitokulujen nouseminen tarkoittaisi vuokratuoton pienenemistä, mikä ei tietenkään sovi kassavirran kasvattamiseen. Ei samaa- eikä eri mieltä- on noin 27 % opportunistisista vastaajista, mikä on niukasti enemmän kuin tämä ”neutraalien” joukko muiden asutosijoittajien keskuudessa. Jokseenkin tai täysin eri mieltä on noin 28 % opportunistien vastaajista, kun taas muiden asutosijoittajien joukosta noin 24 % on jokseenkin tai täysin eri mieltä väittämästä.

Suuren riskin ja tuoton vastausten hajonta voi mahdollisesti ilmentää sitä, että segmentin vastaajissa on paljon korkeasti koulutettuja ja kenties siksi tällä sijoittajajoukolla on käsitys

kestävän kasvun paradoksaalisesta luonteesta. Kestävyys ja kasvu kun ovat monisyisiä ja ristiriitaisia käsitteitä etenkin liiketaloudellisessa mielessä, vaikka asiaa tarkastelisi kiertotalouden näkökulmasta.

3.4 Opinnäytetyön eettisyys ja opinnäytetyön tulosten luotettavuus

Opinnäytetyö täyttää sille asetetut eettisyyden yleiset vaateet, sillä työssä on huomioitu Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto Arene ry:n ”Ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettiset suositukset” julkaisun mukaiset eettiset näkökulmat. Näistä olen erityisesti huomionnut opiskelijan- ja ohjaajan muistilistan, joissa kiteytetään eettiset suositukset 13 kohdan listaan. (Ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettiset suositukset 2020, 14-15) Eettisistä ohjeistuksista keskeisimpinä mainittakoon HTK-ohje, jonka mukaisesti työ on tehty rehellisyyttä, huolellisuutta ja tarkkuutta noudattaen. Työssä on käytetty asianmukaisia tieteellisen tutkimuksen mukaisia tiedonhankinta-, tutkimus- ja arviointitapoja ja viestintä tuloksista on ollut avointa ja vastuullista. Muiden töille on annettu niiden vaatima arvo. Tutkimus on tallennettu vaatimusten mukaisesti, samoin raportointi täyttää Laurean ammattikorkeakoulun mukaiset vaatimukset. Tutkimuslupia koskeva ennakoarviointi ja harkinta on tehty. Tutkimushankkeessa on sovittu kaikkien osapuolten oikeudet, vastuut ja velvoitteet, mukaan lukien tekijyyttä koskevat periaatteet. Tutkimukseen liittyvät sidonnaisuudet on tuotu myös esille, ja todettu johdannossa, että niitä ei ole. Tutkimuksessa ei ole tullut tilanteita, joissa arviointia tai päätöksentekoa ajatellen olisi pitänyt epäillä olevansa esteellinen. Tutkimusta tehtäessä on otettu huomioon tietosuojaseikat. On todettu, että vuokranantajakyselyssä ei tule ilmi henkilötietoja, koska kysely on toteutettu Suomen Vuokranantajien jäsenille anonyymisti ja vastaaminen on ollut vapaaehtoista ja kyselyssä ei ole kysytty henkilötietoja. (Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa 2012, 6-7.)

Tutkimuksen reliabiliteetti eli luotettavuus ja valideetti eli pätevyys ovat aina sidoksissa vähintään tutkijaan, tutkittuun tietoon ja tutkimustapaan. Laadullinen tutkimus tarjoaa joustovaraa johdonmukaisuuden, toistettavuuden ja analyysimittarien tulkintaan. (Jyväskylän yliopisto 2010; Mittaaminen: Mittarin luotettavuus 2021.) Tutkimus on toteutettu olemassa olevaa tietoa muokkaamalla ja analysoimalla niin, että on syntynyt uutta tietoa ja konkreettisia tuloksia. Tutkimuksessa on huomioitu asutussijoittamiselle tyypillinen pitkän aikavälin perspektiivi ja tämän päivän toimintaympäristö. Suomen Vuokranantajien on mahdollista toistaa tulevassa vuokranantajakyselyssä kysymys tuoton ja riskin suhteesta. Toistetun kyselyn valossa on mahdollista toteuttaa uusi analyysi peilaten siihen toimintaympäristön muutoksia, kuten taloyhtiölainoja koskeva mahdollinen lakimuutos. Näiden tietojen valossa pystytään varmistamaan tulosten johdonmukaisuutta, toistettavuutta ja kenties parantamaan tiedon keuruun mittareita. Monipuolinen tutkimusote on voinut nostaa tulosten luotettavuutta, sillä

Tuomi ja Sarajärvi (2002) ovat todenneet triangulaation mahdollisena tutkimuksen luotettavuutta lisäävänä tekijänä (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006c; Jyväskylän yliopisto 2010).

4 Johtopäätökset ja tulosten hyödynnettävyys

Opinnäytetyö vastaa hyvin sille asetettuihin tavoitteisiin käyden yksityishenkilön asuntosijoittamiseen Suomessa keskeisesti vaikuttavia asioita läpi. Toiseen tavoitteeseen - suuren tuoton ja suuren riskin asuntosijoittajien eli opportunistien kuvaamiseen - tuotettiin vastauksia tutkimuskysymysten ohjaamina. Luvussa kolme esitellään keskeiset tulokset korkeammalla riskin-sietokyvykkyydellä suurta tuottoa havittelevista asuntosijoittajista.

Tulokset saattavat hyödyttää opportunisteja itseään, jolloin he voivat esimerkiksi suhteuttaa omaa toimintaansa muihin. Toisekseen voidaan ajatella, että työstä saattavat hyötyä erilaiset rahoittajatahot, sillä lisätiedot tärkeästä asiakasryhmästä voivat vaikuttaa lainanantoon. Kolmanneksi opinnäytetyötä voidaan pitää ikään kuin alustavana tutkimuksena opportunistisista asuntosijoittajista. Siksi työtä voivat mahdollisesti hyödyntää muut tutkijat, jotka pyrkivät tarkempiin ja pidemmälle vietyihin johtopäätöksiin. Muu mahdollinen hyötyjä voi olla Suomen vuokranantajat järjestönä, sillä he saavat valmiiksi analysoitua tietoa osasta jäsenistöään. Lisäksi työstä voi olla hyötyä kaikille niille tahoille, jotka ovat asuntosijoittamisesta ja opportunistisijoittajista kiinnostuneita.

- Arvonosturi 2021. Hissiremontti nostaa kiinteistön arvoa. Viitattu 7.7.2021. <https://www.arvonosturi.fi/hissiremontti/>
- Bisnode Finland. TARKASTA YKSITYISHENKILÖN LUOTTOTIEDOT. Viitattu 2.7.2021. <https://www.bisnode.fi/henkiloluottotiedot>
- Christophe, A. & Clara, G. 2012. Housing Price and Investment Dynamics in Finland. OECD Economics Department Working Papers, 962. Viitattu 20.3.2022. <https://doi.org/10.1787/5k98rwdjr44-en>
- Clark, G. L., Duran-Fernandez, R. & Strauss, K. 2010. 'Being in the Market': The UK House-price Bubble and the Intended Structure of Individual Pension Investment Portfolios. Journal of Economic Geography 10 (3), 331-359. Viitattu 20.3.2022. <https://academic.oup.com/joeg/article-abstract/10/3/331/911225?redirectedFrom=fulltext>
- Cygnel, S. 2017. S-pankki 2017. 25 VAI 45 VUODEN ASUNTOLAINA? Viitattu 4.6.2021. <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/25-vai-45-vuoden-asuntolaina/>
- de Boer, R. & Bitetti, R. 2014. A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?: Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands", OECD Economics Department Working Papers, No. 1170. Viitattu 20.3.2022. <https://doi.org/10.1787/5jxv9f32j0zp-en>
- Ekonomistikone 2017. Ekonomistit torjuvat vuokrasääntelyn. Viitattu 26.7.2021. <http://www.ekonomistikone.fi/kysymys-21/>
- Elo 2021. Miten kevytyrittäminen eroaa toiminimiyrittämisestä? - Tarkista erot ja yhtäläisyydet. Viitattu 5.12.2021. <https://www.elo.fi/fi-fi/elomedia/2021/miten-kevytyrittaminen-eroaa-toiminimiyrittamisesta-%E2%80%93-tarkista-erot-ja-yhtalaisyydet>
- Erkkilä, J. 2019. Salkunrakentaja. Oma talous. Asuntolainat yhä pidempiä - jopa yli 30 vuoden laina-ajat lisääntyneet. Viitattu 4.6.2019. <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/01/asuntolainat-laina-aika/>
- Euro ja Talous 2021. VAKAUSARVIO. Velkakatto ja asuntolainojen pituusrajoitus tarvitaan patoamaan rahoitusvakausriskejä. Viitattu 26.7.2021. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/1/velkakatto-ja-asuntolainojen-pituusrajoitus-tarvitaan-patoamaan-rahoitusvakausriskejä/>
- Findikaattori 2021. Asuntojen hinnat. Viitattu 15.6.2021. <https://findikaattori.fi/fi/92>

Fondia 2021. Yleistä sopimusvapaudesta. Viitattu 4.6.2021. <https://virtuallawyer.fondia.com/fi/articles/yleista-sopimusvapaudesta>

HE 193/2012. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kaupallisista tavarankuljetuksista tiellä annetun lain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta sekä Harmaan talouden selvitysyksiköstä annetun lain 6 §:n muuttamisesta. Viitattu 8.7.21. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120193>

Heikura, M. & Kautto, M. 2020. Verohallinnon päätös vuodelta 2021 toimitettavassa verotuksessa noudatettavista luontoisetujen laskentaperusteista. Viitattu 14.7.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47380/verohallinnon-p%c3%a4%c3%a4t%c3%b6s-vuodelta-2021-toimitettavassa-verotuksessa-noudatettavista-luontoisetujen-laskentaperusteista/>

Helsinki 2020. Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä. Kaupungin omistama asuntokanta. Viitattu 3.6.2020. <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/kaupungin-omistama-asuntokanta>

Hypon asuntomarkkinakatsaus 2021. Q2/2021 Julkaisu: Toukokuu 2021. Viitattu 4.6.2021. https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2021/05/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_2-2021.pdf

Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa. 2012. Tutkimuseettinen neuvottelukunta. Viitattu 19.8.2021. https://www.tenk.fi/sites/tenk.fi/files/HTK_ohje_2012.pdf

Isoaho, J. 2020. Oikeusministeriön julkaisuja. Maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentäminen. Viitattu 2.7.2021. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162522/OM_2020_19.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Jäärni, L. 2021. Katoavatko kaupungit? Kokosimme tutkijoiden kolme skenaariota siitä, miten korona muuttaa tapaamme asua. YLE 17.4.2021. Viitattu 16.6.2021. <https://yle.fi/uutiset/3-11887222>

Järvinen, J. 2020. Taloyhtiön tulot ovat osakkaiden menoja. Kiinteistölehti. 15.4.2020. Viitattu 3.7.2021. <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion-tulot-ovat-osakkaiden-menoja/>

Jyväskylän yliopisto. 2010. Koppa. Tutkimuksen toteuttaminen. Viitattu 20.8.2021. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmäpolkuja/tutkimusprosessi/tutkimuksen-toteuttaminen#tutkimustulosten-luotettavuus>

Jyväskylän yliopisto. 2015b. Koppa. Määrällinen analyysi. Viitattu 19.8.2021.

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/aineiston-analyysi-menetelmat/maarallinen-analyysi>

Jyväskylän yliopisto. 2015c. Koppa. Laadullinen analyysi. Viitattu 19.8.2021.

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/aineiston-analyysi-menetelmat/laadullinen-analyysi>

Jyväskylän yliopisto. 2020. Koppa. Valitse tieteellisiä ja luotettavia lähteitä. Viitattu

31.5.2021. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/kirjasto/kirjastotuutori/kirjat-lehdet-artikkelit/tieteelliset-lahteet>

Jyväskylän yliopisto. 2021. Koppa. Laadullinen tutkimus. Viitattu 19.3.2022.

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>

Kauppalaki 1987/355. Viitattu 4.6.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1987/19870355>

Kettunen, H. & Ruonavaara, H. 2015. Discoursing deregulation: the case of the Finnish rental housing market. *European Journal of Housing Policy*, 15 (2), 187-204. Viitattu 20.3.2022.

<https://www.tandfonline.com.nelli.laurea.fi/doi/full/10.1080/14616718.2014.990774>

KH 90-00403, LVI 01-10424 - ohjetiedosto 2008. Kiinteistön tekniset käyttöajat ja kunnossapitotojaksot. Viitattu 7.7.2021. <https://raksystems.fi/wp-content/uploads/2019/04/KH-90-00403.pdf>

Kiinteistöliitto. 2021. Kiinteistöliitto - kotisi asialla. Viitattu 20.8.2021. <https://www.kiinteistoliitto.fi/kiinteistoliitto/>

Kirjanpitolautakunta 2002. Korjausmenojen kirjaamisesta asunto-osakeyhtiössä. Tiedote numero 1680. 14.5.2002. Viitattu 12.7.2021. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/korjausmenojen-kirjaamisesta-asunto-osakeyhtios-1>

KKV. Kilpailu ja Kuluttajavirasto 2014. Remontti. Viitattu 8.7.21. <https://www.kkv.fi/Tietoaja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/rakentaminen-ja-remontointi/remontti/>

Kotakorpi, K. 2021. Kerttu Kotakorpi: Ilmaston muuttuminen tietää ongelmia Suomen rakennuksille. YLE 22.2.2021. Viitattu 15.7.2021. <https://yle.fi/uutiset/3-11787804>

Krabbe, T. & Valta, A. 2021. Lakimuutos taloyhtiölainojen verotukseen ehtii voimaan aikaisintaan ensi vuoden alussa. Viitattu 29.7.2021. <https://vuokranantajat.fi/lehdet/lakimuutos-taloyhtiolainojen-verotukseen-ehdii-voimaan-aikaisintaan-ensi-vuoden-alussa/>

KTI 2018. Mistä KIRA-ala puhuu 2018 - Vuokra-asumisen tulevaisuus. Viitattu 3.6.2021. https://kti.fi/wp-content/uploads/page/Mist%C3%A4-KIRA-ala-puhuu-2018_Vuokra-asumisen-tulevaisuus.pdf

KTI 2021. KTI Kiinteistöindeksi: Kiinteistösijoitusten kokonaistuotto painui kolmeen prosenttiin vuonna 2020. Viitattu 12.6.2021. <https://kti.fi/kti-kiinteistoindeksi-kiinteistosijoitusten-kokonaistuotto-painui-kolmeen-prosenttiin-vuonna-2020/>

KTI Kiinteistötieto 2021. The Finnish Property Market | 2021. Viitattu 20.3.2022. https://kti.fi/wp-content/uploads/2021/03/The_Finnish_Property_Market_2021.pdf

KTI Markkinakatsaus kevät 2021. Viitattu 9.6.2021. https://view.24mags.com/sites/all/files/public_files/documents/kti/1af425ef9c5bf02d338364dfa102641d/document.pdf

Kuikka, J. 2021. Vuokranantajat huolestuivat luottotietojen tarkistamisen vaikeutumisesta - "Maksuhäiriömerkinnät kertovat historiasta, maksukyvyistä ja maksuhalusta". Kaleva. 14.03.2021. Viitattu 2.7.2021. <https://www.kaleva.fi/vuokranantajat-huolestuivat-luottotietojen-tarkist/3437211>

Kukkonen, L. 2021. Säästöpankkiryhmä: Asuntomarkkinat Helsingissä käyvät nyt niin kuumina, että hinnat voivat kääntyä laskuun korona-ajan jälkeen. Helsingin Sanomat 27.5.2021. Viitattu 16.6.2021. <https://www.hs.fi/talous/art-2000008005512.html>

Kuusisto, T. & Liukkonen, S. Tilastokeskus. 2021. Talouden tilannekuva. Viitattu 16.6.2021. <https://www.stat.fi/ajk/koronavirus/koronavirus-ajankohtaista-tilastotietoa/miten-vaikutukset-nakyvat-tilastoissa/talouden-tilannekuva>

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481. Viitattu 29.6.2021. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L1P8>

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006 / tilaajavastuulaki. Viitattu 8.7.2021. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20061233>

Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558. Viitattu 14.7.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558#L4P28>

Loula, P. 2021. Suomeen syntyy nyt yllättävän paljon lapsia - ”Vauva-buumi on voimissaan”, sanoo THL:n tutkimus-professori. Helsingin sanomat. 6.7.2021. Viitattu 6.7.2021.

<https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000008086963.html>

Luotonen, N., Puttonen, V. & Rantapuska, E. 2021. MAKSUHÄIRIÖT SUOMESSA 2015-2020. Viitattu 2.7.2021. https://www.aalto.fi/sites/g/files/flghsv161/files/2021-05/Luotonen%20Puttonen%20Rantapuska%20Maksuh%C3%A4iri%C3%B6t%20Suomessa_1.pdf

Luotonen, N., Puttonen, V. & Rantapuska, E. 2021. MAKSUHÄIRIÖT SUOMESSA 2015-2020. Viitattu 2.7.2021. (Taulukot ja kuvat) VOIKO LAITTAÄ NÄIN, toinen lähde samanlainen, mutta siinä viitataan tutkimusraporttiin) https://www.aalto.fi/sites/g/files/flghsv161/files/2021-05/Luotonen%20Puttonen%20Rantapuska%20Maksuh%C3%A4iri%C3%B6t%20Suomessa%20kuvat%20ja%20taulukot_0.pdf

Maanmittauslaitos 2021. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus hakemalla lainhuutoa. Viitattu 14.6.2021. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>

Määttä, T. & Hakkarainen M. 2021. Vuokratulojen verotus. Viitattu 14.7.2021.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus3/>

Määttä, T. & Henttula, M. Verovapaa oman asunnon luovutus. Viitattu 14.7.2021.

https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48921/verovapaa_oman_asunnon_luovutu2/

Määttä, T. & Kiuru, A. 2019. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Viitattu 13.7.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja--tappiot-luonnollisen-henkil%C3%B6n-tuloverotuksessa/>

Määttä, T. & Salo, M. 2016. Kokonaan tai osittain verovapaat luovutusvoitot henkilöverotuksessa. Viitattu 10.7.21. https://www.edilex.fi/verohallinnon_ohjeet/2016_0109.html

Martikainen, A. 2021. Tältä näyttää kalenteri koronavuoden jälkeen: räppäri Ibe miettii, pa-laako yöelämä koskaan ennalleen - Finnairin lentäjä opettaa historiaa. YLE 17.3.2021. Viitattu 16.6.2021. <https://yle.fi/uutiset/3-11833939>

Metsola 2017. Uudiskohteiden isot yhtiölainat avasivat asuntokaupan padot. blogi:

15.11.2017. Viitattu 13.7.2021. <https://www.vuokratu.fi/yritys/blogi/uudiskohteiden-isot-yhtiolainat-avasivat-asuntokaupan-padot>

Mittaaminen: Mittarin luotettavuus. Teoksessa Kvantitatiivisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto [ylläpitäjä ja tuottaja].

<https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvanti/mittaaminen/luotettavuus/>.
[Viitattu 20.08.2021.]

Neuvonen 2021. 5+1 SYYTÄ MIKSI SAAT OSTETTUA MEILTÄ PAREMPIA SIJOITUSASUNTOJA KUIN YLEISILTÄ MARKKINOILTA. Viitattu 13.7.2021. <https://sijoitusasunnot.com/5-syyta-miksi-ostaa-sijoitusasunto-meilta/>

Oikeusministeriö 2021. Positiivisen luottotietorekisterin valmisteleminen ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentäminen. Viitattu 2.7.2021. <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM022:00/2020>

Oikeusministeriö, Valtioneuvoston viestintäosasto 2021. Selvitys: Positiivinen luottorekisteri auttaisi kuluttajia, luotonantajia ja koko lainamarkkinaa. Viitattu 2.7.2021. <https://oikeusministerio.fi/-/10616/selvitys-positiivinen-luottorekisteri-auttaisi-kuluttajia-luotonantajia-ja-koko-lainamarkkinaa>

Oikotie 2021. Vuokrattavat asunnot. Viitattu 2.7.2021. <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot>

OP ryhmä 2021. Siirry kevyempään yrittäjyyteen. Viitattu 5.12.2021. https://op-kevytyrittaja.fi/?gclid=EAlaIqobChMlz6zV_NvM9AIVErwYCh1G1gywEAAYASAAEgJu7_D_BwE

Opas osakkaalle asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukseen. 2021. Realia. Viitattu 8.7.2021. https://www.realiaisannointi.fi/sites/hosting/files/inline/ri_opas_osakkaalle_yhtiokokoukseen_2020.pdf

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624. Viitattu 3.8.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>

Ostan Asuntoja Podcast. Podcast äänisisällöt. <https://ostanasuntoja.com/ostan-asuntoja-podcast/>

Özogul S, Tasan-Kok T. 2020. One and the Same? A Systematic Literature Review of Residential Property Investor Types. *Journal of Planning Literature*, 35(4), 475-494. Viitattu 20.3.2022. <https://doi-org.nelli.laurea.fi/10.1177/0885412220944919>

Pörssisäätiö 2021. Nasdaq Helsinki markkina-arvo vuoden lopussa. Viitattu 14.6.2021. <https://www.porssisaatio.fi/blog/statistics/nasdaq-omx-helsinki-markkina-arvo-vuoden-lopussa/>

Säästöpankki 2021. Viisi myyttiä asuntolainan vakuuksista - nämä asunnonoston uskomukset eivät pidä paikkaansa. Viitattu 15.7.2021. <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/vinkit/koti-asuminen-ja-arki/viisi-myyttia-asuntolainan-vakuuksista>

Salminen, A. 2011. Mikä kirjallisuuskatsaus? Vaasan yliopiston julkaisuja. Opetusjulkaisuja 62. Julkisojohtaminen. 4. Viitattu 19.8.2021. https://www.uwasa.fi/materiaali/pdf/isbn_978-952-476-349-3.pdf

Salonen, K. 2013. Näkökulmia tutkimukselliseen ja toiminnalliseen opinnäytetyöhön. Turun ammattikorkeakoulun puheenvuoroja 72. Viitattu 19.3.2022. <https://julkaisut.turkuamk.fi/isbn9789522163738.pdf>

Sibakov, J. 2021. Tilastot kertovat: Asunto kannattaa myydä äkkiä, sillä asuntokauppa hiljenee pian tuntuvasti. Helsingin Sanomat 23.5.2021. Viitattu 16.6.2021. <https://www.hs.fi/talous/art-2000007973567.html>

Simola, U. 2019. Asuntovelallinen jää kohta omilleen - korkovähennys poistuu 2023. Talous Taito 28.10.2019. Viitattu 10.7.2021. <https://www.taloustaito.fi/koti/asuntovelallinen-jaa-kohta-omilleen--korkovahennys-poistuu-2023/#a75c896d>

Sirmans, C. & Worzala, E. 2003. International Direct Real Estate Investment: A Review of the Literature. Urban Studies. 40. 1081-1114. Viitattu 20.3.2022. <http://dx.doi.org/10.1080/0042098032000074335>

Suojanen 2017. Asuntosijoittaja saa kymppitonni edun verovähennyksellä. Aamulehti. 12.8.2017. Viitattu 13.7.2021. <https://www.aamulehti.fi/kotimaa/art-2000007264388.html>

Suomen Asiakastieto Oy. Muiden luottotiedot. Viitattu 2.7.2021. <https://www.asiakastieto.fi/web/fi/>

Suomen Pankki 2020. Asuntolainoja nostettiin runsaasti lokakuussa. Viitattu 4.6.2021. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2020/asuntolainoja-nostettiin-runsaasti-lokakuussa/>

Suomen Pankki 2021a. Kotitalouksien talletusten kasvuvauhti edelleen nopeaa mutta hitaampaa kuin alkuvuonna 2021. Viitattu 10.8.2021. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/saastaminen-ja-sijoittaminen/tiedotehistoria/2021/kotitalouksien-talletusten-kasvuvauhti-edelleen-nopeaa-mutta-on-hidastunut-alkuvuodesta-2021/>

Suomen Pankki 2021b. Rahalaitosten tase (lainat ja talletukset) ja korot. Viitattu 15.7.2021. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/>

Suomen perustuslaki 11.6.1999/731. Viitattu 14.7.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990731>

Suomen virallinen tilasto a (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=2323-878X. Huhtikuu 2021, Liitetaulukko 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, huhtikuu 2021 1). Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 12.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/ashi/2021/04/ashi_2021_04_2021-05-28_tau_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto a1 (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. Yleiskatsaus 2019, 1. Asuntokanta 2019. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 9.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto a2 (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. Yleiskatsaus 2019, 2. Asuntokunnat ja asuinolot 2019. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 12.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_002_fi.html

Suomen virallinen tilasto b (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=2323-878X. Huhtikuu 2021, Liitetaulukko 2. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, huhtikuu 2021 1) . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 12.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/ashi/2021/04/ashi_2021_04_2021-05-28_tau_002_fi.html

Suomen virallinen tilasto c (SVT): Kiinteistöjen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=1799-456X. 1. Vuosineljännes 2021, Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 1. neljännes 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 12.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/kihi/2021/01/kihi_2021_01_2021-05-18_tau_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto d (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=2323-878X. Huhtikuu 2021, Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 4.8.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/ashi/2021/04/ashi_2021_04_2021-05-28_laa_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto e (SVT): Kiinteistöjen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=1799-456X. 1. Vuosineljännes 2021, Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 14.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/kihi/2021/01/kihi_2021_01_2021-05-18_laa_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto f (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=2323-878X. Huhtikuu 2021, Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 12.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/ashi/2021/04/ashi_2021_04_2021-05-28_laa_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto g (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-100X. 1. Vuosineljännes 2021, Laatuseloste: Asuntojen vuokrat. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 9.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asvu/2021/01/asvu_2021_01_2021-04-22_laa_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto h (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-100X. 1. Vuosineljännes 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 9.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asvu/2021/01/asvu_2021_01_2021-04-22_tie_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto i (SVT): Kuluttajahintaindeksi [verkkojulkaisu]. ISSN=1796-3524. Toukokuu 2021, Liitekuvio 1. Kuluttajahintaindeksin ja yhdenmukaistetun kuluttajahintaindeksin vuosimuutokset, tammikuu 2001 - toukokuu 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 16.6.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/khi/2021/05/khi_2021_05_2021-06-14_kuv_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto j (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=2323-878X. Huhtikuu 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 4.8.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/ashi/2021/04/ashi_2021_04_2021-05-28_tie_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto l (SVT): Asunto-osakeyhtiöiden talous [verkkojulkaisu]. ISSN=1799-2990. 2020. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 3.7.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asyta/2020/asyta_2020_2021-06-16_tie_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto m (SVT): Asunto-osakeyhtiöiden talous [verkkojulkaisu]. ISSN=1799-2990. 2020, Liitekuvio 1. Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2020, prosenttia kokonaiskuluista. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 3.7.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asyta/2020/asyta_2020_2021-06-16_kuv_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto p (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. 2020, Liitetaulukko 1. Asuntokunnat koon mukaan ja asuntokuntien keskikoko 1960-2020. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 6.7.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2020/asas_2020_2021-05-20_tau_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto q (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. 2020. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 6.7.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2020/asas_2020_2021-05-20_tie_001_fi.html

Suomen Vuokranantajat 2021a. Vaikuttaminen. Viitattu 9.6.2021. <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/vaikuttaminen/>

Suomen Vuokranantajat 2021b. Vuokranantajakysely 2021. Viitattu 3.6.2021. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2021/>

Suomen Vuokranantajat Ry. 2020. Vuosikertomus 2019. Viitattu 18.6.2021. [Vuosikokousmateriaali.pdf \(vuokranantajat.fi\)](#)

Suomi.fi 2021. Yritysmuodot vertailussa. Viitattu 5.12.2021. <https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-perustaminen/yritysmuodot/opus/yritysmuodon-valinta/yritysmuodot-vertailussa>

Suomi.fi 2021a. Työnantajan palkkakustannukset. Viitattu 12.8.2021. <https://www.suomi.fi/yritykselle/tyonantajuus/tyontekijan-palkkaaminen/opus/palkkaaminen/tyonantajan-palkkakustannukset>

Suomi.fi 2021b. Yrityksen tulovero. Viitattu 29.7.2021. <https://www.suomi.fi/yritykselle/talouden-hallinta-ja-verotus/yritysverotus/opus/yritysverotus/yrityksen-tulovero>

Takala, S. 2019. Paljonko kerrostalon remontti maksaa? Rakennuslehti 4.1.2019. Viitattu 7.7.2021. <https://www.rakennuslehti.fi/2019/01/paljonko-kerrostalon-remontti-maksaa/>

Tilastokeskus 2021k. 11a1 -- Kuntien välinen muutto tulo- ja lähtöalueittain, 1990-2020. Viitattu 2.7.2021. https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_muutl/statfin_muutl_pxt_11a1.px/

Tilastokeskus. 2021n. Asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina Alue, Tiedot, Hallintaperuste, Talotyyppi, Huoneiden lkm keittiö pl. ja Vuosi. Viitattu 6.7.2021. https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/statfin_asas_pxt_115y.px/table/tableViewLayout1/

Tilastokeskus. 2021o. Asuinrakennus. Viitattu 6.7.2021. <https://www.stat.fi/meta/kas/asuinrakennus.html>

Toivonen, M. 2021. Etätyöläinen tarvitsee työhuoneen - kalliit neliöt pakottavat vielä etäämmälle: "Ihmiset hakevat nyt lisätilaa, huoneita ja neliöitä". YLE. 23.3.2021. Viitattu 6.7.2021. <https://yle.fi/uutiset/3-11849272>

Toivonen, T. 2018. YLE. Pankit kyttävät miten suomalaiset innostuvat pitkistä asuntolainoista - kotitalouksien velkataakka kasvaa, parahtivat viranomaiset. Viitattu 4.6.2021. <https://yle.fi/uutiset/3-10011343>

Torikka, P. 2020. Verosuunnittelua vai veron kiertämistä? - Pääomavastikkeiden vähennyskelpoisuuden rajat oikeuskäytännön valossa. Pro gradu -tutkielma. Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki. Viitattu 13.7.21. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/324562/Torikka_Peter_tutkielma_2020.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Tuloverolaki 30.12.1992/1535. Viitattu 22.11.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O3L1P29>

Työeläkevakuuttajat TELA ry 2021. Työeläkevarojen määrä 233 miljardia euroa maaliskuun 2021 lopussa. Viitattu 14.6.2021. <https://www.tela.fi/sijoitusanalyysi>

Työryhmän mietintö VM119:00/2018 2021. Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Viitattu 29.7.2021. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161807/VM_2019_56_Selvitys_keinoista_ehkaista_kotitalouksien_liiallista_velkaantumista.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valkonen, V. 2021. Suomen Vuokranantajat Ry Yhteiskuntasuhdepäällikön haastattelu 12.3.2021. Ostan Asuntoja Podcast 142. Viitattu 29.7.2021. <https://ostanasuntoja.com/2021/03/12/ville-valkonen-intohimona-yhteiskunnan-kehittaminen-osa-2-ostanasuntoja-podcast-142/>

Valkonen, V. 2021. Väärinkäsityksiä asuntosijoittajan verotuksesta - kohtuullinen verotus ei ole ”yritystuki”. Blogikirjoitus. Suomen vuokranantajat. Viitattu 4.8.2021. <https://vuokranantajat.fi/2021/03/vaarinkasityksia-asuntosijoittajan-verotuksesta-kohtuullinen-verotus-ei-ole-yritystuki/>

Valtioneuvosto 2021. ”Verotuksen tulisi paremmin ottaa huomioon sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä kehitys”. Viitattu 10.7.2021. <https://valtioneuvosto.fi/marinin-hallitus/hallitusohjelma/verotus-muuttavassa-maailmassa>

Valtiovarainministeriö 2019. Työryhmän ehdotus. Kotitalouksien velkaantumista hillittävä uusi keino. Viitattu 29.7.2021. <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/kotitalouksien-velkaantumista-hillittava-uusin-keino>

van Loon, J. & B. Aalbers, M. 2017. How real estate became ‘just another asset class’: the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors. *European Planning Studies*. 25. 221-240. Viitattu 20.3.2022. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09654313.2016.1277693>

Varonen, S. & Leppäkumpu, M. 2021. Luonnontuotetulojen verotus. Viitattu 10.7.21. https://www.edilex.fi/verohallinnon_ohjeet/2020_1251.html

Vero 2019. Verotettavat tulot jaetaan ansio- ja pääomatuloihin. Viitattu 10.7.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/>

Verohallinto 2017a. Pääomatulon veroprosentti. Viitattu 10.7.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paomatulot/>

Verohallinto 2017b. Ensiasunnon ostaja - tarkista verovapaus. Viitattu 14.7.2021.

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/

Verohallinto 2018a. Airbnb-vuokratulot. Viitattu 14.7.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/mika-on-vuokratuloa/airbnb-vuokratulot/>

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/mika-on-vuokratuloa/airbnb-vuokratulot/>

Verohallinto 2018b. Lahjanluonteinen kauppa. Viitattu 14.7.2021. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/

Verohallinto 2020a. Vähennykset kalustetun asunnon vuokrauksesta. Viitattu 14.7.2021.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/kalustetun-asunnon-vuokraus/>

Verohallinto 2020b. Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin.

Viitattu 14.7.2021 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksii/

Verohallinto 2021. Valtion tuloveroasteikko 2021. Viitattu 5.12.2021.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/ansiotulot/valtion-tuloveroasteikko-2021/>

Verohallinto 2021a. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut - voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. Viitattu 10.7.21.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>

Verohallinto 2021b. Rakennuksen ja irtaimen omaisuuden hankintamenoja voit vähentää pois-

toina. Viitattu 10.7.21. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hankintamenot-rakennus-ja-irtain-omaisuus/#rakennuksenhankintamenot>

Verohallinto 2021c. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 10.7.2021.

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/

Verohallinto 2021d. Varainsiirtovero. Viitattu 14.7.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

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

Verohallinto 2021e. Kotitalousvähennys. Viitattu 14.7.2021. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/kotitalousvahennys/>

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/kotitalousvahennys/>

Verohallinto 2021f. Asunnon myynti. Viitattu 14.7.2021. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Veronmaksajat 2020. Kunnallisvero. Viitattu 3.8.2021. <https://www.veronmaksajat.fi/lu-vut/Tilastot/Kunnat/Kunnallisvero/#07196994>

Veronmaksajat 2021. Yhteisöverotus. Viitattu 10.7.2021. <https://www.veronmaksajat.fi/lu-vut/Tilastot/Tuloerot/Yhteisoverotus/#87f078fc>

VM119:00/2018 SÄÄDÖSVALMISTELU. Kotitalouksien velkaantumista rajoittavat makrovakauden valvontavälineet -työryhmä. Viitattu 29.7.2021. <https://vm.fi/hanke?tunnus=VM119:00/2018>

Vuokramarkkinakatsaus 2021. Suomen Vuokranantajat. Viitattu 16.6.2021. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2021/03/Vuokramarkkinakatsaus-talvi-2021-julkinen.pdf>

Vuokraovi 2021. Vuokra-asunnot. Viitattu 2.7.2021. <https://www.vuokraovi.com/>

YTJ Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä 2021a. Viitattu 8.7.21. <https://www.ytj.fi/index/yrityshaku.html>

YTJ Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä 2021b. Viitattu 20.8.2021. <https://tietopalvelu.ytj.fi/yritystiedot.aspx?yavain=1371459&tarkiste=ABA75461A788A9FDB3212F96DF7B8C19CFE7A6DD>

Zeckit 2021. Zeckit selvittää yritysten taustat! Viitattu 8.7.21. <https://zeckit.com/fi/mika-zeckit/>

Kuviot

Kuvio 1: Suomalaisilla varallisuutta on eniten asunnoissa (Hautala / Suomen vuokranantajat 2021.)	11
Kuvio 2: Asuntosijoittamisen tuotto koostuu useista komponenteista. (Roininen 2018, 52-57, 62-64, mukaillen)	12
Kuvio 3: Karkea vuokratuottoprosentin laskentakaava (Kaarto 2015, 46, mukaillen)	13
Kuvio 4: Realistinen vuokratuottoprosentin kaava (Kaarto 2015, 47-52; Orava & Turunen 2016, 71, mukaillen).....	13
Kuvio 5: Osakeasuntojen hintakehitys 1988Q1-2021Q2 reaali-hintaindeksi (2000=100) neljännesvuosittain (Findikaattori 2021)	16
Kuvio 6: Tuoton ja riskin suhde tavoissa sijoittaa asuntoihin, mukaillen Kaarron kirjoitusta (Kaarto 2015, 53-61.)	46
Kuvio 7: Asuntosijoittajien asuinpaikkakunnat (Suomen Vuokranantajat & Hautala 2021)	53
Kuvio 8: Asuntosijoittajien koulutustausta (SV & Hautala 2021).....	54
Kuvio 9: Pääomatulot vuokratuloista (euroa) (SV & Hautala 2021).....	54
Kuvio 10: Kokemus vuokranantajana toimimisesta (SV & Hautala 2021)	55
Kuvio 11: Omistettujen vuokra-asuntojen lukumäärä (SV & Hautala 2021)	56
Kuvio 12: Asuntosijoittajien käyttämät sijoitusinstrumentit (SV & Hautala 2021)	56
Kuvio 13: Sijoitusasunnon hankkineet viimeisen 12kk aikana (SV & Hautala 2021)	57
Kuvio 14: Aikomus hankkia sijoitusasunto tulevan 12kk aikana (SV & Hautala 2021)	58
Kuvio 15: Vuokranantajakyselyyn vastanneiden näkemys vuokranantajana toimimisen haasteista (SV & Hautala 2021)	58
Kuvio 16: Vuokranantajakyselyyn vastanneiden näkemys omaan toimintaan kohdistuvista haasteista (SV & Hautala 2021)	59
Kuvio 17: Asuntosijoittajien ensisijaiset ansaintastrategiat (SV & Hautala 2021)	60
Kuvio 18: Sijoitukset yhtiön kautta ja yksityishenkilönä (SV & Hautala 2021)	62
Kuvio 19: Asuntosijoittajien mukanaolo taloyhtiöiden hallituksissa (SV & Hautala 2021)	62
Kuvio 20: Preferenssit: minkälaiset kohteet ovat suosiossa (SV & Hautala 2021)	63
Kuvio 21: Sijoitukset uudiskohteisiin viimeisen kahden vuoden (24kk) aikana (SV & Hautala 2021)	64
Kuvio 22: Velan käyttö asuntosijoitusten rahoituksessa (SV & Hautala 2021).....	64
Kuvio 23: Velan määrä (taloyhtiölaina ja oma pankkilaina yhteensä) asunnon velattomasta hinnasta (SV & Hautala 2021)	65
Kuvio 24: Taloyhtiölainat suhteessa sijoitusasuntojen arvoon (SV & Hautala 2021)	65
Kuvio 25: Lainat yhteensä, % sijoitusasuntojen markkina-arvosta (x-akseli) (SV & Hautala 2021)	66
Kuvio 26: Asuntosijoituksiin käytettävät vakuudet (SV & Hautala 2021)	66
Kuvio 27: 450 % enimmäisvelkasuhteen vaikutus toimintaan (SV & Hautala 2021).....	67

Kuvio 28: Verovähennysoikeuden poistaminen, vaikutus uudiskohteisiin sijoittamisessa (SV & Hautala 2021)	67
Kuvio 29: Vuokravälittäjän käyttö (SV & Hautala 2021).....	68
Kuvio 30: Ilmoittaminen vuokravälityssivustolle (SV & Hautala 2021)	68
Kuvio 31: Vuokrasopimuksen vakuudet (SV & Hautala 2021)	69
Kuvio 32: Tyypillisesti edellytetty vakuuden määrä kuukausina (SV & Hautala 2021)	69
Kuvio 33: Valokuvaus tai videointi alkutarkastuksessa (SV & Hautala 2021)	70
Kuvio 34: Lemmikkeihin suhtautuminen vuokrasopimuksessa (SV & Hautala 2021)	71
Kuvio 35: Suhtautuminen alivuokraukseen vuokraustoiminnassa (SV & Hautala 2021)	71
Kuvio 36: Suhtautuminen majoitustoimintaan vuokraustoiminnassa (SV & Hautala 2021)	72
Kuvio 37: Vuokrankorotusperusteet (SV & Hautala 2021)	72
Kuvio 38: Vuokrankorotuksen säännöllisyys (SV & Hautala 2021)	73
Kuvio 39: Kolme tärkeintä vuokralaisvalintaan vaikuttavaa asiaa (SV & Hautala 2021)	73
Kuvio 40: Vuokrasopimuksen purkaminen (SV & Hautala 2021)	74
Kuvio 41: Vuokrasopimuksen purkamisperusteet (SV & Hautala 2021).....	74
Kuvio 42: Pääasiallinen yhteydenpitotapa vuokralaiseen (SV & Hautala 2021)	75
Kuvio 43: Vuokrasuhteen keskimääräinen kesto (SV & Hautala 2021).....	75
Kuvio 44: Toimintaympäristön vaikuttamisteemojen tärkeys (SV & Hautala 2021)	76
Kuvio 45: Näkemykset tulevaisuuden riskeistä (SV & Hautala 2021)	78
Kuvio 46: "Ilmastonmuutoksen torjumiseksi on tehtävä enemmän, vaikka tämä nostaisi vuokra- asunnon hoitokuluja" (SV & Hautala 2021)	79

Taulukot

Taulukko 1: Suuntaa antavia kustannuksia taloyhtiön isoimmista remonteista ja suuntaa antavat tekniset käyttöajat. (Kaarto 2015, 184-196; Orava & Turunen 2016, 154-165; KH 90-0040, LVI 01-10424 kiinteistön tekniset käyttöajat ja kunnossapitajaksot- ohjetiedosto 2008; Arvonosturi 2021 & Takala 2019.)	23
Taulukko 2: Esimerkki mahdollisista kustannuksista 30m2 yksiön remontissa (mukaillen Kaarto, 2015, 171-175)	25
Taulukko 3: Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen erityisellä perusteella (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 55 §, mukaillen)	29
Taulukko 4: Vuokrasopimuksen purkaminen (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 61-63 §, mukaillen).....	30
Taulukko 5: Yksityishenkilön juoksevan vuokratulon verotus verrattuna osakeyhtiön juoksevan vuokratulon verotukseen (Veronmaksajat 2021 & Verohallinto 2021)	34
Taulukko 6: Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Riskit 1-4, mukaillen Oravan ja Turusen tekstiä (Orava & Turunen 2016, 245-255).....	43
Taulukko 7: Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Riskit 5-8, mukaillen Oravan ja Turusen tekstiä (Orava & Turunen 2016, 255-259).....	44
Taulukko 8: Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Riskit 9-12, mukaillen Oravan ja Turusen tekstiä (Orava & Turunen 2016, 249, 259-260).....	44