



## **Koronaviruksen vaikutukset asuntosiirtamiseen pääkaupunkiseudulla**

Katri Paavola

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Amk-opinnäytetyö

2022

Tradenomin tutkinto

## Tiivistelmä

**Tekijä**

Katri Paavola

**Tutkinto**

Tradenomi

**Raportin/Opinnäytetyön nimi**

Koronaviruksen vaikutukset asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla

**Sivu- ja liitesivumäärä**

35 + 1

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia, kuinka koronapandemia ja sen mukana tuomat rajoitukset ja epävarmuus ovat vaikuttaneet asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla. Asuntosijoittaminen on viime vuosina kasvattanut suosiotaan yksityisten sijoittajien keskuudessa. Keväällä 2020 maailman laajuinen koronaviruspandemia levisi hallitsemattomasti ja sen hillitsemiseksi tehtiin mittavia rajoitustoimenpiteitä. Koronavirus on vaikuttanut suuresti niin ihmisten terveyteen, palvelujärjestelmään kuin talouteenkin asunto- ja vuokramarkkinat mukaan lukien.

Tutkimus on toteutettu laadullisena tutkimuksena siten, että se on aloitettu syksyllä 2021 ja saatu valmiiksi keväällä 2022. Sen teoriaosuudessa on esitelty asuntosijoittamisesta aiemmin tehtyjä tutkimuksia, kirjallisuutta sekä tilastotietoja. Näiden lisäksi tutkimusta varten on haastateltu kolmea pääkaupunkiseudulla asuntomarkkinoiden parissa työskentelevää kiinteistönvälittäjää.

Tutkimuksen tulokset osoittavat, että koronavirus on vaikuttanut asuntomarkkinoihin siten, että ihmiset ovat etätöiden ja –opiskelun yleistyttyä etsineet suurempia asuntoja. Erityisesti kolmiot ovat kasvattaneet suosiotaan. Koronavirus ei kuitenkaan ole hillinnyt sijoitusasuntolainojen ottoa tarkasteltaessa tilannetta syyskuussa 2021 eli asuntosijoittamisen trendi ei ainakaan vielä ole kokenut suurta laskua koronapandemian vuoksi.

Tutkimuksen perusteella ei saatu suoranaista vastausta siihen, miten koronavirus vaikutti sijoitusasuntojen vuokrattavuuteen ja vuokran määrään, sillä koronapandemian seurauksena asuntoja vapautui lyhytaikaisesta vuokrauksesta pitkäaikaiseen vuokraukseen ja samaan aikaan uusia asuntoja tuli vuokralle vilkkaan uudisrakentamisen johdosta. Tutkimuksen perusteella voidaan kuitenkin todeta, että vapaiden vuokra-asuntojen määrän kasvessa, on korona-aikana vallinneet vuokralaisten markkinat, sillä vuokra-asunnoista tarjontaa on ollut paljon ja samalla vuokrien hinnat ovat kääntyneet hienoiseen laskuun.

**Asiasanat**

Asuntosijoittaminen, asuntomarkkinat, koronavirus

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimuksen tarkoitus ja tausta .....	2
1.2	Opinnäytetyön rakenne .....	3
2	Asunnot sijoituskohteena .....	4
2.1	Kassavirtasijoittaminen .....	4
2.2	Arvonnousu.....	4
2.3	Asuntorahastot.....	5
2.4	Flippaus .....	5
2.5	Sijoitusasunnon valinta .....	5
2.5.1	Sijainti .....	6
2.5.2	Hinta .....	6
2.5.3	Koko.....	7
2.6	Asuntosijoittamisen riskit ja tuotto .....	8
2.6.1	Korkoriski .....	9
2.6.2	Vuokrataso- ja vuokralaisriski.....	9
2.6.3	Kiinteistötekniinen riski.....	10
2.6.4	Itse sijoittajasta johtuva riski.....	10
2.7	Asuntosijoittamisen tuotto ja kannattavuus.....	10
3	Sijoitusasunnon rahoitus ja verotus .....	13
3.1	Velkavivun käyttö .....	13
3.2	Lakiehdotus yksityishenkilön velkakatosta .....	14
3.3	Lyhennystavat.....	14
3.3.1	Muuttuva annuiteetti.....	15
3.3.2	Tasaerä.....	15
3.3.3	Tasalyhennys.....	15
3.4	Vakuudet.....	15
3.5	Verosuunnittelu osana asuntosijoittamista .....	16
3.5.1	Vero vuokraustoiminnasta ja myyntivoitosta.....	16
3.5.2	Verovähennykset .....	16
4	Asuntomarkkinatilanne .....	18
4.1	Asuntojen hintakehitys .....	19
4.2	Vuokrien hintakehitys .....	19
4.3	Asuntomarkkinat korona-aikana .....	21
4.4	Sijoitusasuntojen lainamäärät korona-aikana .....	23
4.5	Sijoitusasuntojen vuokrattavuus korona-aikana.....	24
4.6	Vuokran määrä korona-aikana .....	26
5	Haastattelu.....	28

5.1 Haastattelun toteutus .....	28
5.2 Haastattelun yhteenveto .....	28
6 Pohdinta.....	30
6.1 Johtopäätökset ja tutkimuksen luotettavuus .....	30
6.2 Oman oppimisen arviointi ja jatkotutkimusehdotukset .....	31
Lähteet .....	33
Liitteet.....	38
Liite 1. Haastattelukysymykset .....	38

# 1 Johdanto

Suomi ja muu maailma kohtasivat keväällä 2020 tilanteen, jossa vakavan tartuntataudin aiheuttava koronavirus (covid-19) alkoi levitä hallitsemattomasti. Suomen presidentti päätyi 13.3.2020 yhdessä hallituksen kanssa ottamaan valmiuslain käyttöön koronavirustilanteesta johtuen. Kevään 2020 aikana hallitus päätyi tekemään useita rajoittamistoimenpiteitä koskevia linjauksia sekä antoi eduskunnalle valmiuslain soveltamiseen ja käyttöön liittyviä asetuksia. Kesällä 2020 koronatilanne helpottui siinä määrin, että valmiuslain toimivaltuuksia pystyttiin kumoamaan ja rajoituksia löysäämään. (Eduskunta 2022a.)

Tartuntatauti kuitenkin paheni uudelleen 2020 syksyllä, jolloin puhuttiin taudin toisesta aallosta. Vuosi 2021 alkoi taudin suhteen lievänä, mutta jo helmikuussa hallitus joutui jälleen toteamaan tarpeelliseksi tiukemmat rajoitustoimenpiteet. Näin ollen 1.3.2021 poikkeusolot ja valmiuslaki jouduttiin ottamaan uudelleen käyttöön. Infektiotilastojen heitellessä, valtioneuvosto päätyi kuitenkin huhtikuussa 2021 antamaan asetuksen valmiuslain toimivaltuuksien kumoamisesta ja totesi, ettei Suomessa enää vallitse valmiuslain 3 §:ssä mainitut poikkeusolot. Hallitus arvioi tällöin, että pandemia on jatkossa hallittavissa viranomais-säädöksin. (Eduskunta 2022a.) Koronaviruspandemia ja sen erilaiset variaatiot sekä tartuntaluvut, ja näihin liittyvät epävarmuustekijät ovat saaneet ihmiset epäröiviksi niin terveydellisen turvallisuuden kuin taloudellisen turvallisuudenkin suhteen.

Koronaviruspandemia on varmasti koskettanut jokaista Suomalaista ihmistä jollain tavalla. Tämän opinnäytetyön koostamisen aikana olemme eläneet tiukkojen rajoitusten alla, jolloin esimerkiksi matkustamista on suositeltu välttämään, ravintolat ovat olleet suljettuina ja etätyötä on suosittu vahvasti. Tällä hetkellä (keväällä 2022) vaikuttaa siltä, että koronaviruksen suhteen ollaan hiljalleen palaamassa niin sanotusti entiseen elämään, vaikkakin koronaviruksen myötä tulleet uudet toimintatavat jäävät luultavasti jollain tasolla ikuisesti arkeemme. Koronaviruksen myötä muun muassa etätyöskentely ja –tapaamisten suosio on räjähtänyt. Tämä näkyy väistämättä palveluiden, mukaan lukien majoituspalveluiden kuluttamisessa, kun asiat voi hoitaa kätevästi kotisohvalta käsin, eikä esimerkiksi tapaamiseen tarvitse matkustaa tuntikausia parhaimmassa tapauksessa monia eri kulkuneuvoja käyttäen.

Koronaviruksen jyllätessä on samaan aikaan asuntosijoittajien määrä ollut kasvusuuntainen jo useamman vuoden ajan. Pellervon Taloustutkimuksen (2018) mukaan Suomeen on muodostunut viime vuosien aikana asuntosijoitusbuumi, jossa asuntosijoitussalkut ovat kasvaneet laajalla rintamalla. Niin yksityiset sijoittajat kuin isommat asuntosijoitusyhtiötkin

muun muassa eläkevakuutusyhtiöt mukaan lukien ovat ryhtyneet suoriin asuntosijoituksiin ja alkaneet vuokranantajiksi. Yksityishenkilöiden rooli vuokra-asuntojen omistajana on mitattava, sillä noin kolmasosa kaikista ja noin kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on yksityishenkilöiden omistamia.

Verohallinnon vuokratuloja käsittelevistä tilastoista on nähtävissä, että yksityisten vuokranantajien määrä on kasvanut noin 76 500 henkilöllä kymmenen vuoden aikana (2006-2016). Suurin määrä kasvussa tapahtui vuonna 2015 kun yksityisten vuokranantajien määrä kasvoi yli 13 000 henkilöllä. Vuokratulojen kokonaismäärä oli vuonna 2016 yhteensä 1,67 miljardia euroa, joka tekee noin 5300 euroa vuodessa per vuokranantaja. (Pellervon taloustutkimus 2018.) Eli voidaan todellakin puhua sijoitusasuntobuumista.

Asuntosijoittamisesta on tänä päivänä tarjolla tietoa niin paljon kuin jaksaa vain etsiä. Internet pursuaa erilaisia lähteitä ja artikkeleita aiheesta. Lisäksi aiheesta on kirjoitettu lukuisia kirjoja eri kirjoittajien toimesta ja myös sosiaalisesta mediasta pystymme imemään aiheen tienoilta tietoa blogikirjoituksista ja julkaisuista yhä enenevässä määrin. Ei siis ihme, että asuntosijoittaminen kiinnostaa yhä useampaa tänä päivänä.

## **1.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tausta**

Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus löytää vastaukset seuraavaan tutkimusongelmaan:

- Miten koronapandemia vaikutti yksityisiin asuntosijoittajiin pääkaupunkiseudulla?

Sekä seuraaviin alaongelmiin:

- Miten koronapandemia vaikutti yksityisten henkilöiden sijoitusasuntojen hankintaan pääkaupunkiseudulla?
- Miten koronapandemia vaikutti yksityisten henkilöiden omistamien sijoitusasuntojen vuokrattavuuteen pääkaupunkiseudulla?

Tutkimuksen aiheen valintaan vaikutti oma mielenkiinto asuntosijoittamista kohtaan sekä aiheen ajankohtaisuus. Viime vuodet matala korkotaso ja lisääntynyt tieto asuntosijoittamisesta ovat houkuttelleet alalle paljon uusia sijoittajia. Koronapandemiaan tuskin kukaan näistä uusista tai alalla jo pidempään olleista sijoittajista kuitenkaan osasi varautua. Tutkimuksessa perehdytään muun muassa siihen, millaista asuntojen hinta- ja vuokrakehitys on ollut koronapandemian aikana ja kuinka pandemia on vaikuttanut asuntojen vuokrattavuuteen.

## 1.2 Opinnäytetyön rakenne

Tämä opinnäytetyö käsittelee koronaviruksen vaikutusta asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla. Johdannossa kuvataan koronaviruspandemiaa ja asuntosijoittamisen trendiä yleisesti. Kappaleessa kaksi ja kolme avataan asuntosijoittamista ja sen ilmiötä lähdekirjallisuuteen ja -teoksiin nojautuen. Neljäs kappale johdattaa lukijan asuntomarkkinatilanteeseen sekä ennusteisiin tulevaisuuden hinta- ja vuokrakehityksestä sekä koronaviruksen vaikutuksesta asuntomarkkinoihin, sijoitusasuntolainoihin ja sijoitusasuntojen vuokratavuuteen.

Opinnäytetyötä varten toteutettiin teemahaastattelu kolmelle pääkaupunkiseudulla toimivalle kiinteistönvälittäjälle. Haastattelun avulla pyrittiin saamaan etulinjan näkemys siitä, miten koronavirus on vaikuttanut asuntomarkkinaan pääkaupunkiseudulla. Viides kappale keskittyy haastattelun purkuun. Opinnäytetyön viimeisenä kappaleena on työn pohjalta syntyneet johtopäätökset ja pohdinta.

## **2 Asunnot sijoituskohteena**

### **2.1 Kassavirtasijoittaminen**

Asuntosijoittamisen perimmäinen tarkoitus on ostaa asunto ja vuokrata se. Vuokraamisesta saa vuokratuloja, joilla maksetaan vähitellen asunnon lainaa pois. Vuosien saatossa asunnon omistajalla on velaton asunto, joka on maksettu asunnosta saatavilla vuokratuloilla. Asuntosijoittamisen etuna on sen mahdollisuus käyttää pankista saatua lainarahaa oman sijoitustoiminnan ja varallisuuden kasvattamisen tukena. (Kaarto 2015, 22.)

Asuntosijoittaminen verrattuna muihin sijoitusmuotoihin onkin ainoa laatuaan, jonka voi rahoittaa pankista saatavalla lainarahalla joissakin tapauksissa jopa kokonaan ilman omaa pääomaa. Esimerkiksi jos henkilö haluaa ostaa 100 000 eurolla osakkeita ja hakee tähän pankista lainaa, hän tuskin saa positiivista lainapäätöstä. Jos laina kuitenkin haetaan 100 000 euron sijoitusasunnon ostoa varten, toimii asunto 70-80%:in vakuutena asunnon arvosta, jolloin ostajalla itsellään tulee olla varallisuutta tai muita vakuuksia vain 20-30%:a asunnon arvosta.

### **2.2 Arvonnousu**

Lisäksi asunnon mahdollinen arvonnousu lisää asunnon omistajan varallisuutta (Kaarto 2015, 22). Sijoitusasunnon arvonnousu voi koostua tulevaisuuden markkina-arvon noususta, lainanlyhennyksiin perustuvasta arvonnoususta, ostohetken arvonnoususta ja remonteilla luodusta arvonnoususta (Huru H. & Kaarto M. 2021, 89-92).

Hurun ja Kaarton (2021, 89) mukaan kannattaa pohtia tarkkaan, perustaako asuntosijoitusstrategiansa asunnon tulevaisuuden mahdolliseen markkina-arvon nousuun. Tulevaisuuden arvonnousu on spekulatiivista, mikäli se ei perustu vahvaan analyysiin, miksi markkina-arvon nousu toteutuisi. Suomessa asuntojen hinnat eivät ole romahtaneet yli 25-vuoteen, mutta tämä ei ole tae siitä, etteikö niin voisi käydä. Tavoitteellinen asuntosijoittaja valitseekin asuntosalakuunsa kohteita, jotka tuottavat positiivista kassavirta ja sisältävät markkina-arvon nousupotentiaalin.

Sijoitusasunnon vuokralla maksetaan pois tulonhankkimislainaa. Kun lainan määrä vähenee, kasvaa asuntosijoittajan nettovarallisuus eli oma pääoma. Vaikka nettovarallisuus ei ole puhdasta rahaa sijoittajan tilillä, voi hän käyttää sijoitusasunnostaan vapautuvaa vakuutta jälleenrahoittaakseen seuraavaa kohdettaan, jolloin voidaan puhua lainanlyhennyksiin perustuvasta arvonnoususta. (Huru H. & Kaarto M. 2021, 90.)

Hurun ja Kaarton (2021, 93) mukaan remontoimalla sijoitusasunto, voidaan kasvattaa niin asunnon arvoa kuin asunnosta saatavaa vuokratuottoa. Kun huonokuntoiseen asuntoon tehdään remontti, voi kohteen markkina-arvo nousta suuremmaksi kuin remontista syntyneet kulut. Lisäksi asunnosta saatava vuokratuotto kasvaa usein remontin myötä muun muassa korkeampana vuokratasona, pienempinä ylläpitokustannuksina ja vähempinä tyhjinä kuukausina.

### **2.3 Asuntorahastot**

Asuntoihin on mahdollista sijoittaa myös asuntorahastojen kautta, eli asuntojen omistaminen ja vuokraaminen ei ole ainoa vaihtoehto asuntosijoittamiselle. Asuntorahastoihin pääsee kiinni pienemmällä pääomalla ja se on helppo sekä yksinkertainen tapa päästä mukaan asuntosijoitusbisnekseen. Asuntorahastojen ongelmana ovat kuitenkin rahastojen usein korkea kulurakenne, kuten merkintäpalkkio, hallinnointipalkkio, mahdollinen tuotosta maksettava palkkio sekä lunastuspalkkio. Asuntorahastojen tuotto perustuu usein odotettuun asunnon arvonnousuun, suuriin kertainvestointeihin ja velkavipuun, jolloin rahasto voi ostaa asuntoja markkinahintaa edullisemmin. Yksityinen asuntosijoittaja pääseekin todennäköisesti huomattavasti parempiin tuottoihin kuin asuntorahastosijoittaja, mikäli hänellä on tarpeeksi hyvät tiedot asuntojen valinnasta ja sopivan velkavivun käytöstä (Kaarto 2015, 57.)

### **2.4 Flippaus**

Asunnon flippauksella tarkoitetaan huonossa tai välttävässä kunnossa olevan asunnon ostamista, remontoimista ja uudelleen myymistä (OP-Media 2020). Remontilla pyritään nostamaan asunnon hintaa siten, että remointikulujen, varainsiirto- ja myyntivoittoveron sekä mahdollisen välittäjän kulujen jälkeen myyjälle syntyy voittoa.

Flippaus sopii ihmisille, jolla on taitoa ja aikaa remontoida asuntoa itse, sillä ulkopuolisen remonttiyrityksen palkkaaminen saattaa syödä ison osan asunnon tuotoista. OP Median (2020) mukaan flippaamiseen liittyy myös riski, ettei asuntoa saakaan kaupaksi suunnitellussa ajassa.

### **2.5 Sijoitusasunnon valinta**

Sijoitusasunnon ostajan tulee tutustua huolellisesti itse asuntoon, sen sijaintiin, hintaan suhteessa vastaavien kohteiden markkinahintoihin ja taloyhtiöön, johon huoneisto kuuluu.

Oravan ja Turusen (2020, 19) mukaan asuntosijoittaminen alkaa kohdekaupungin valitsemisella.

### **2.5.1 Sijainti**

Sijainnin sanotaan olevan tärkein tekijä sijoitusasunnon valinnassa, sillä hyvällä sijainnilla olevaan asuntoon löytyy helpommin vuokralainen kuin syrjäseudulle. Kaarton (2015, 88) mukaan sijoitusasunnot kannattaa ostaa kunnasta, joka on muuttovoittoinen. Tilastokeskuksen sivuilta löytyy ajantasainen tieto muuttovoitto- ja tappiokunnista. Pääkaupunkiseutu ja opiskelijakaupungit ovat pääsääntöisesti olleet hyviä asuntosijoituskohteita. Vuonna 2020 koronakriisin seurauksena kuitenkin maan sisäisessä muuttoliikkeessä pääkaupunkiseutu menetti 240 henkilöä kun suurimman muuttovoiton sai Tampere 2094 henkilöllä (Tilastokeskus 2020).

Koronakriisin seuraukset eivät kuitenkaan ole ulottuneet Helsingin suuriin rakennusprojekteihin, joita on tätä opinnäytettä syksyllä 2021 työstäessä muun muassa Kalasatamassa, Pasilassa ja Kruunuvuoren rannassa. Helsingin kaupunki julkaisi syyskuussa 2021 Harri Sinkon ja Pekka Vuoren koostaman väestöennusteen, jonka mukaan sen väkiluku ylittää muun muassa ahkeran uudisrakentamisen johdosta 700 000:n rajan vuoden 2028 aikana kun se vuoden 2020 loppuun mennessä oli 656 920 henkilöä. Koko Helsingin seudulla taas, johon kuuluvat seuraavat 14 kuntaa: Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti, oletetaan ennusteen perusvaihtoehdon mukaan väestön kasvavan niin ikään kahteen miljoonaan asukkaaseen vuoteen 2056 mennessä kun se vuoden 2020 lopussa oli 1,52 miljoonaa. (Sinkko & Vuori 2021, 7-10.)

Näin ollen voidaan todeta, että koronakriisistä huolimatta pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien suosio tulee tulevaisuudessakin pysymään ennallaan ja muuttoliike kohdistuu jatkossakin jo ennestään suosituille asuinalueille. Asuntosijoittajan onkin asuntonsa sijaintiaan harkittaessa hyvä ottaa huomioon tämä tulevaisuuden ennuste, sillä pääsääntöisesti asuntosijoittaminen on pitkän tähtäimen sijoitusmuoto.

### **2.5.2 Hinta**

Oravan ja Turusen (2020, 63) mukaan asuntosijoittamisen tuotto tullaan pitkälti ratkaisemaan jo siinä vaiheessa, kun asunto ostetaan, sillä asunnon hinta on yksi merkittävimmistä tekijöistä vuokratuottoa laskiessa. Mikäli huoneistosta maksetaan liikaa suhteessa

vuokratasoon, jää vuokratuotto luonnollisestikin matalaksi. Lisäksi jos asunnosta maksetaan yli markkinahinnan, voi huoneistosta aikanaan saatava myyntivoitto olla hankalaa.

Asuntomarkkinoilla syntyy myös hinnoitteluvirheitä muun muassa siksi, että asunnon myyjällä voi olla kiire päästä asunnosta eroon elämäntilanteen muuttuessa. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi ero, asukkaan menehtyminen tai yhteen muutto uuden puolison kanssa. Kun asunnon myyjällä on kiire päästä asunnosta eroon, voi asunnon pyyntihinta olla jo alkuun yleistä markkinahintaa alhaisempi. Tällaisissa tilanteissa asuntosijoittajan kannattaa tarttua tilanteeseen ja harkita myös asunnosta tarjoamista reilusti alle pyyntihinnan, varsinkin jos asunto on ollut myynnissä pitkään.

Oravan ja Turusen (2020,67) mukaan oman kodin ostajat ovat tarkempia asunnon kunnon suhteen kuin vuokralaiset tai sijoitusasunnon ostajat. Moni omaa kotia ostava saattaa hylätä hyvän kohteen esimerkiksi sen vuoksi, että asunnon yleiset pinnat ovat epäsiistit. Asunnon yleisilmettä saa kohennettua pienellä rahalla ja vaivalla esimerkiksi vaihtamalla laminaattilattian ja keittiöin kaappien vetimet.

### **2.5.3 Koko**

Sijoitusasunnon kokoa harkittaessa tulee ottaa huomioon useita seikkoja. Yleensä sanotaan, että mitä pienempi sijoitusasunto, sen parempi sijoituskohde se on. Tämä väite perustuu siihen, että pienissä yksioissa yhtiövästikkeet ovat luonnollisesti pienempiä kuin suurissa perheasunnoissa ja siihen, että mahdolliset taloyhtiön tulevaisuuden remontit maksavat pienempien asuntojen omistajille vähemmän, sillä taloyhtiön remonteista peritään pääsääntöisesti maksua asunto-osakkeen omistajilta heidän omistamiensa neliöiden perusteella. (Sijoitusasunnot.com.)

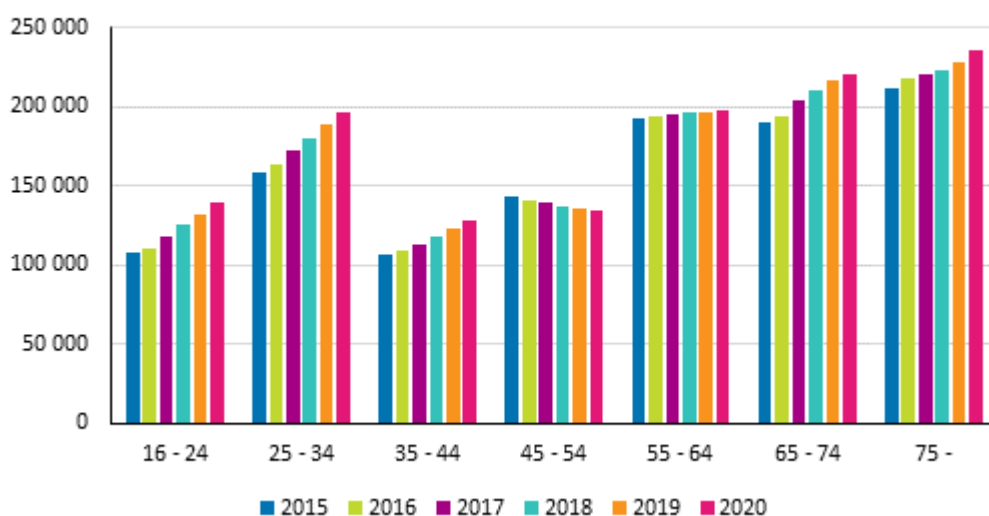
Eli mikäli kahdenkymmenen neliön yksiossa ja kuudenkymmenen neliön kolmiossa olisi molemmissa vain yksi kylpyhuone, maksaisi kolmion omistaja putkiremontista kolminkertaisen summan verrattuna yksioön omistajaan. (Sijoitusasunnot.com, 2021.) Tämä sijoitusasunnon omistajan tulee ottaa huomioon tutustuessaan mahdollisen sijoitusasuntonsa taloyhtiön papereihin. Jos isoja remontteja, kuten julkisivu- tai putkiremonttia ei ole tiedossa, voi suurempi asunto olla hyvä sijoituskohde, sillä usein suuremmissa kohteissa neliöhinnat ovat alhaisempia suhteessa pienempiin ja näin vuokratuotto voi kasvaa suuremmaksi.

Orava ja Turunen (2020, 103-105) suosittelevat asuntosijoittajia keskittymään kuitenkin pääsääntöisesti yksioihin, sillä vuosien varrella asunto-osakeyhtiöihin tulee isojen LVI- ja

putkisaneerausten lisäksi pienempiä remontteja, jotka rasittavat yksion omistajaa vähemmän suhteessa suurempien perheasuntojen omistajaa.

Tilastokeskuksen (2021c) mukaan 45,3 % suomalaisista ihmisistä asui vuonna 2020 yhden henkilön asuntokunnassa. Lisäystä yksinasuvien määrään on tullut viidessä vuodessa lähes 38 000 henkeä miltei kaikissa ikäryhmissä. Myös tämä tukee väitettä, että tulevaisuudessa yksioista on suurempi kysyntä kuin suuremmista perheasunnoista.

### Yksinasuvat ikäryhmittäin 2015–2020, lukumäärä



(Kuva 5. Tilastokeskus. 2021. Yksinasuvat ikäryhmittäin 2015-2020, lukumäärä.)

## 2.6 Asuntosijoittamisen riskit ja tuotto

Kuten kaikkeen sijoittamiseen, myös asuntosijoittamiseen liittyy riskejä. Oravan ja Turusen (2020, 245) mukaan riskit eivät kuitenkaan ole täysin samat kaikille asuntosijoittajille vaan ne riippuvat muun muassa sijoittajan asuntosijoituskokemuksesta, velasta, asuntojen sijainneista, koosta ja vuokralaisvalinnasta.

Lisäksi on olemassa riskejä, joihin yksittäinen asuntosijoittaja ei voi itse vaikuttaa kuten poliittiset riskit, joita voivat olla esimerkiksi asuntosijoittamisen verotukseen liittyvät asiat ja erilaiset sääntelyn kiristykset. Koska näihin riskeihin vaikuttaminen on yksittäisen asuntosijoittajan kohdalla lähes mahdotonta, keskitytään seuraavaksi suurimpiin riskeihin, joihin asuntosijoittajalla on mahdollisuus vaikuttaa.

### **2.6.1 Korkoriski**

Mikäli asuntolainojen korkotaso nousee, vaikuttaa se suoraan asuntosijoittajan tuottoon, koska asuntosijoittamisessa käytetään pääsääntöisesti suurta velkarahoitusta muihin sijoitusmuotoihin verrattuna. Riski kasvaa sitä suuremmaksi, mitä suurempi velkavipu rahoitettavaan asuntoon kohdistuu. (Asuntosalkunrakentaja 2021.) Jos korkokulut nousevat merkittävästi, eivät asunnosta saatava vuokratulo riitä kattamaan asuntolainaa ja asunnon kuluja, tulee sijoittajan maksaa erotus omasta pussistaan.

Korkoriskiinkin voi varautua käyttämällä pienempää velkavipua ja laskemalla, että asunnosta jää positiivista kassavirtaa korkotason noususta huolimatta. Lisäksi asuntosijoittaja voi sitoa osan sijoitusasuntolainoista kiinteään korkoon. (Asuntosalkunrakentaja 2021.) Kiinteä korko on pankin tarjoama maksullinen tuote, jolloin asuntolainan kokonaiskorko on kiinteä sovitun ajan.

### **2.6.2 Vuokrataso- ja vuokralaisriski**

Kuten kappaleessa kaksi todettiin, vuokrien taso on noussut tasaisesti vuosien mittaan. Turusen ja Kaarton (2021, 255) mukaan vuokratasoriski on asuntosijoittajille suhteellisen pieni, mikäli sijoittaja ostaa asuntoja hyviltä sijainneilta ja kasvukeskuksista. Sijoittaja saattaa kuitenkin hinnoitella asuntonsa vuokran liian yläkanttiin, mikäli hän ei tunne tarpeeksi hyvin kohdealueen vuokratasoa. Ylihinnoiteltu vuokra-asunto saattaa johtaa tyhjiin kuukausiin, joka on kallista vuokranantajalle. Vuokratasoriskiinkin voi varautua selvittämällä kohteen vuokratason seuraamalla eri vuokrauspalveluita tai käyttämällä vuokravälittäjää.

Vuokralaisriskillä tarkoitetaan vuokralaisen valintaa. Vuokralaisriskin sanotaan olevan merkittävin asuntosijoittamiseen liittyvä riski, sillä vuokranantajalla on aina riski siitä, että vuokralainen ei maksa asunnon vuokraa. Lisäksi olemme varmasti kaikki lukeneet kauhu-tarinoita vuokralaisista, jotka ovat hajottaneet vuokra-asunnon palasiksi ja kadonneet tämän jälkeen ”tuhkana tuuleen”. Tämän seurauksena vuokranantaja on saanut ison laskun remontista ja tyhjistä kuukausista.

Hyvällä vuokralaisvalinnalla edellä mainitun kaltaisia tapahtumia voi kuitenkin yrittää välttää. Potentiaaliselta vuokralaiselta on hyvä tarkistaa luottotiedot, sillä usein vaikeudet kasaantuvat samoille henkilöille. Lisäksi vuokralaiselta kannattaa ottaa kahden kuukauden vakuus ennen muuttoa. Vuokralaisehdokas on myös hyvä nähdä kasvotusten ja haastatella häntä hieman kahden kesken. (Orava ja Turunen 2020, 254-255.) Hyviä haastattelukysymyksiä voivat olla muun muassa syyt muuttoon, vuokranmaksukyky ja elämäntilanne.

### **2.6.3 Kiinteistötekkinen riski**

Asuntosijoittajan tulee tutustua tarkkaan asunto-osakeyhtiön taloudelliseen ja tekniseen tilanteeseen ennen asunnon ostoa. Kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin on jossain vaiheessa tulossa suurempia ja pienempiä remontteja, joiden kustannukset tulevat asuntosijoittajan maksettaviksi. Kalliimpia remontteja ovat julkisivu- ja putkiremontit, joille voi karkeasti laskea remontin tekotavasta riippuen hinnaksi noin 500-900 euroa putkiremontille ja 160-300 euroa julkisivuremontille per asuinneliö (Orava & Turunen 2020, 154 & 159).

Asuntosijoittajan kannattaakin perehtyä huolellisesti isännöitsijän todistukseen, josta näkee selvityksen tulevista remonteista. Remonttiriskiä voi pienentää myös valitsemalla salkkuunsa uudiskohteita, joissa on luonnollisesti vähemmän korjaustarpeita. Taloyhtiön asioista voi olla lisäksi yhteydessä isännöitsijään ja hallituksen puheenjohtajaan, joilta voi saada arvokasta tietoa taloyhtiön kunnosta (Orava & Turunen 2020, 258.)

### **2.6.4 Itse sijoittajasta johtuva riski**

Loppu viimein asuntosijoittamisen riskit riippuvat pitkälti itse sijoittajasta, jonka ratkaisuihin kaikki perustuu. Kuten kaikessa sijoittamisessa, ei asuntosijoittaminen ole sen matala- tai korkeariskisempää kuin mikään muukaan sijoitusmuoto, kyse on itse sijoittajasta.

Pätevä asuntosijoittaja tiedostaa, että kaikkeen sijoittamiseen liittyy riskejä. Hän osaa kuitenkin hallita riskit, käyttää laskinta, tutkia eri alueita, käyttää järkevää velkavipua ja tutustua hyvin taloyhtiöön. Hän tekee faktoihin perustuvia päätöksiä, eikä näin ollen osta asuntoja tunteisiin perustuen kuten esimerkiksi moni omaan käyttöön asuntoa ostava tekee. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

## **2.7 Asuntosijoittamisen tuotto ja kannattavuus**

Asuntosijoittaminen on suhteellisen turvallinen sijoitusmuoto. Pääsääntöisesti yksiöissä ja kaksioissa tuotot ovat paremmat kuin suuremmissa asunnoissa. Asuntoon sidotun pääoman prosentuaalinen vuosittainen vuokratuotto riippuu asunnon hinnasta, siitä saatavasta vuokrasta ja taloyhtiölle maksettavasta yhtiövastikkeesta. Näin ollen asuntokaupoilla kannattaa turvautua laskimeen ja arvioida tarkkaan, kuinka paljon asunnosta saa vuokraa. Lisäksi huomioon on otettava taloyhtiön mahdolliset tulevat peruskorjaukset, sillä ne saattavat aiheuttaa suuriakin lisäkustannuksia. (Vuokratuotto 2021.)

Asunnosta saatava prosentuaalinen vuosituotto voidaan laskea alla olevaa kaavaa käyttämällä.

$$\text{prosentuaalinen vuosituotto} = \frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{hankintahinta}} \times 100 \%$$

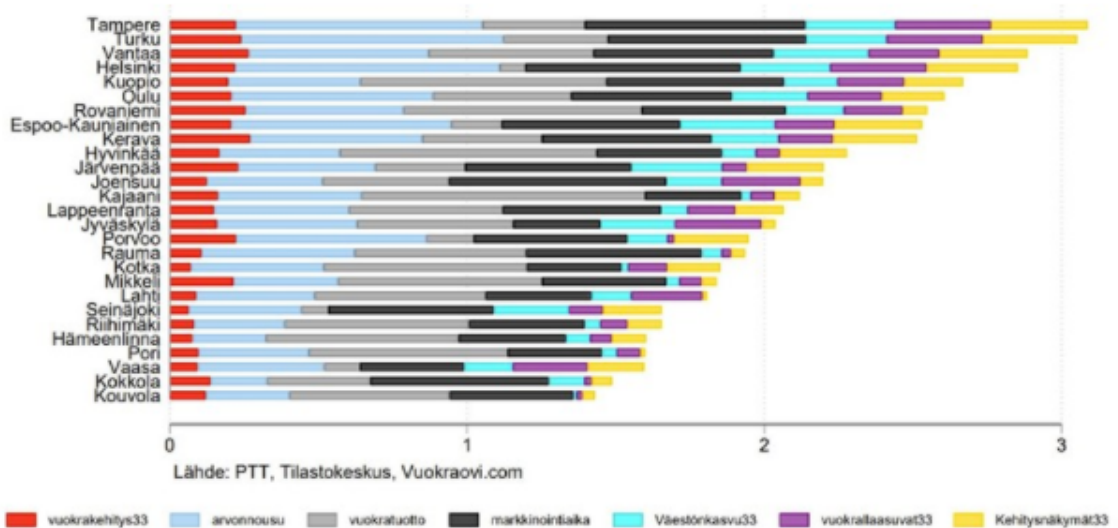
Hyvin valikoitujen asuntojen vuokratuotot liikkuvat 3-6 prosentin välillä. Pääkaupunkiseudulla vuokratuotto on usein alhaisempaa kuin muualla Suomessa, mutta toisaalta pääkaupunkiseudulla asentosijoituksen tuottoisuutta lisää asuntojen arvonnousu. Asuntojen hintojen nousu on ollut pääkaupunkiseudulla nopeaa, mutta pitkällä tähtäimellä asentosijoittajat usein korostavat kuitenkin vuokratuoton tärkeyttä arvonnousun sijasta. (Kullas & Myllyoja 2014, 151.)

Suomen Vuokranantajat tilaavat vuosittain Pellervon taloustutkimukselta (PTT) asentosijoittaminen kaupunkikohtaisen tuottoennusteen. Tutkimuksen tavoitteena on ennustaa vuokratuottoa kaupungeittain ja huoneistotyypeittäin. Vuoden 2021 tuottotutkimuksessa arvioitiin asuntojen arvon keskimääräistä vuosikehitystä vuosille 2021-2023.

Vuonna 2021 ennusteet tehtiin 27 kaupungista ja asetettiin paremmuusjärjestykseen sen mukaan, kuinka houkuttelevia ne ovat asentosijoittajan näkökulmasta. Valintakriteereinä toimi seitsemän osatekijää, jotka olivat arvonnousu, vuokratuotto, markkinointiaika Vuokraovi.com-sivustolla, vuokrakehitys, Tilastokeskuksen väestönkasvuennuste, vuokralla-asuvien prosentuaalinen osuus sekä kehitysnäkymät. Aiemmista vuosista poiketen, vuonna 2021 uudistettuun rankingiin on otettu huomioon vuokra-asuntojen markkinointiaikojen tarkastelu. Näin vertailussa on saatu huomioitua paremmin asentosijoittamisen riskien vaihtelu eri kaupunkien välillä. Aiempina vuosina rankingin kärjessä ovat olleet keskisuuret yliopistokaupungit, joissa ennustettu vuokratuotto on ollut suuria kasvukeskuksia parempi.

Asentosijoittajan näkökulmasta houkuttelevimmaksi kaupungiksi suoriutui Tampere. Kakkossijan sai Turku ja kolmossijan Vantaa. Helsinki sijoittui vertailussa neljänneksi. (Suomen Vuokranantajat 2021a.)

## Kaupunkiranking - Pisteet eriteltyinä tekijöittäin



(Kuva 6. Kaupunkiranking 2021. Suomen Vuokranantajat.)

Pekka Väänänen (2020) mukaan sijoittaja saattaa joskus pohtia vain vuokratuottoa, mutta sijoittajan tulisi ottaa myös huomioon muun muassa alueen tulevaisuuden näkymät.. Esimerkiksi Kotkassa vuonna 2020 arvioitu vuokratuotto on ollut Suomen korkein 8,90 %. Kuitenkin samana vuonna kaupungin väkiluvun muutos oli miinus 757 asukasta, eli asuntojen vuokrattavuus alueella on todennäköisesti vaikeaa kaupungin kärsiessä muuttotappiosta. (Salkunrakentaja 2021.)

### 3 Sijoitusasunnon rahoitus ja verotus

#### 3.1 Velkavivun käyttö

Moni asuntosijoittaja käyttää velkavivua eli suomeksi muiden rahaa parantaakseen omalle rahalle saatavaa tuottoa. Asuntosijoittamisessa on muista sijoitusinstrumenteista poiketen mahdollista käyttää velkavivua. Pankista saatavan rahoituksen turvin, omaa rahaa tarvitsee yleensä sijoittaa n. 20-30% ostettavan asunnon hinnasta. (Salkunrakentaja 2018). Itse asunto toimii pankista saatavan lainan vakuutena n.70-80%:a asunnon arvosta.

Salkunrakentajan (2018) mukaan mitä suurempi on velkavivu, sitä suuremmaksi nousee oman pääoman tuotto, kunhan lainan korko ei ylitä sijoituskohteen tuottoa. Oman pääoman tuoton voi laskea seuraavasti:

$$\text{prosentuaalinen OPO:n vuosituotto} = \frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{vieraan pääoman kulu}}{\text{oma pääoma}} \times 100 \%$$

Esimerkki:

Velaton hinta 165 000 euroa

Vuokra 760 euroa

Hoitovastike 150 euroa

Oma rahoitus 50 000 euroa

Pankkilaina (70%) 115 500

Lainan korko 0,5%

Korkokulu vuodessa 577,50 euroa

A) Vuokratuotto (nettovuosivuokra/velaton hinta x 100)  
 $(760-150) \times 12 / 165\,000 \times 100 = 4,44 \%$

B) Oman pääoman tuotto (nettovuosivuokra – vieraan pääoman kulu / oma pääoma x 100)  
 $(760-150) \times 12 - 577,50 / 50\,000 \times 100 = 13,49\%$

Velkavivun käyttämisessä kannattaa kuitenkin olla tarkkana ja laskea tarkkaan auki asunnosta saatava vuokratuotto suhteessa vieraan pääoman kuluun, eli korkoon. Henri Neuvosen mukaan velka on hyvä renki, mutta huono isäntä. Mikäli lainasta maksettava korko muodostuu suuremmaksi kuin vuokratuotto, on sijoituksen tuotto miinusmerkkinen (Sijoitusasunnot.com 2020.)

### **3.2 Lakiehdotus yksityishenkilön velkakatosta**

Vuonna 2018 Valtiovarainministeriön työryhmä esitti, että yksityishenkilöiden vuositulojen tulisi vaikuttaa kotitalouksien enimmäisvelan määrään ja asuntolainoille myönnettäisiin maksuaikaa korkeintaan 25 vuotta (Noponen & Okkonen 2019). Näillä toimenpiteillä oli tarkoitus hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista, joka on viimeisen 20 vuoden aikana kasvanut historiallisen korkeaksi. Puhuttiin kansankielellä velkakatosta. Samaan aikaan myös maksuhäiriömerkinnät ovat jatkaneet kasvuaan. (Eduskunta 2022b.)

Työryhmä ehdotti useampia keinoja velkaantumisen hidastamiseksi, joista asuntosijoittajaa luultavasti eniten huolestuttava kohta oli se, että jatkossa yksityishenkilön velat voisivat olla maksimissaan 4,5 kertaiset tuloihin nähden (Noponen & Okkonen 2019). Tämä tarkoittaisi sitä, että esimerkiksi 50 000 euroa vuodessa bruttona tienaa henkilö voisi saada luottoa maksimissaan 225 000 euroa. Luoton määrään laskettaisiin mukaan kaikki henkilön lainat, ei ainoastaan asuntolainat.

Ammattimaisilla asuntosijoittajilla lainan määrä ylittää helposti 4,5 kertaaisesti omat bruttotulot, sillä uusia asuntoja ostetaan useimmiten jo salkussa olevien asuntojen vapautuvalla vakuudella sekä lainarahalla. Asunnosta saatavalla vuokralla maksetaan asunnon velkaa, jolloin optimaalisessa tilanteessa asuntolainaan ei tarvitse käyttää omia bruttotuloja lainkaan. Ymmärrettävästikin moni asuntosijoittaja oli jännittävän paikan edessä kuullessaan lakiehdotuksesta. Asuntosijoittajien onneksi, Valtiovarainministeriö päätyi kuitenkin hylkäämään ehdotuksen tulosinnonmaisesta velkakatosta 2022 (Eduskunta 2022b). Asuntosijoittajien ja asuntosijoittajiksi pyrkivien on kuitenkin hyvä pitää mielessä, että toimia liiallisen velkaantumisen estämiseksi tullaan tekemään ja keskustelu aiheen ympärillä tulee jatkumaan. Tämä päätös ei siis ole tae siitä, etteikö yksityishenkilön lainan määrää tulla jatkossa rajoittamaan.

### **3.3 Lyhennystavat**

Asuntolainaa voi lyhentää usealla eri lainavaihtoehdolla. Sijoitusasunnon rahoitusta valittaessa onkin hyvä pohtia, mikä lyhennystapa on itselle sopivin. Useimmiten asuntolaina maksetaan pankille kerran kuussa, esimerkiksi omana palkkapäivänä tai päivänä, jolloin sijoitusasunnossa asuva vuokralainen suorittaa kuukausittaisen vuokratelvoitteensa.

Asuntolainan korko sisältää viitekoron ja sen päälle laskettavan marginaalin, jonka pankki määrittelee asiakkaalleen (Nordea 2021).

### **3.3.1 Muuttuva annuiteetti**

Muuttuva annuiteetti on yleisin pankkien tarjoama asuntolainan lyhennystapa. Muuttuvassa annuiteetissa maksetaan asuntolainaa kuukausittain saman suuruisina maksuerinä, jotka sisältävät lainapääoman lyhennyksen ja korkokulut. Kun asuntolainan korko muuttuu, se ei vaikuta maksuerän suuruuteen vaan laina-aika joustaa. Kun korot nousevat, laina-aika pitenee ja vastaavasti korkojen laskiessa, laina-aika lyhenee. (OP Ryhmä 2021.)

### **3.3.2 Tasaerä**

Tasaerälainassa maksetaan pankille joka kuukausi sama summa, joka sisältää lainan pääoman lyhennyksen ja korkokulut. Kun asuntolainan korko muuttuu, joustaa laina-aika. Maksuerän suuruus sen sijaan ei muutu. Eli korkojen noustessa laina-aika pitenee ja vastaavasti korkojen laskiessa, laina-aika lyhenee. (OP Ryhmä 2021.)

### **3.3.3 Tasalyhennys**

Tasalyhennys tarkoittaa sitä, että lainan pääomaa lyhennetään joka kuukausi samalla summalla, mutta lyhennyksen päälle lisättävä korko vaihtelee. Korko lasketaan koko lainasummalle, jolloin lainan alussa korkojen osuus on suuri, kun pääoma on suurimmillaan. Kun pääoma pienenee lainan lyhentämisen myötä, pienenee myös korkojen osuus. (OP Ryhmä 2021.)

## **3.4 Vakuudet**

Asuntolainan vakuutena on useimmiten ostettava asunto. Asuntolainan määrä voi olla maksimissaan 85% vakuuksien käyvästä arvosta. Tällä tarkoitetaan sitä, että asunnon ostajalla tulee olla vähintään 15% omia säästöjä tai muita vakuuksia. Muina vakuuksina voidaan käyttää esimerkiksi valtiontakausta tai kiinteistöjä ja huoneistoja. Asuntoa ei siis voi ostaa kokonaisuudessaan lainarahalla, mikäli vakuutena on vain ostettava asunto. (Handelsbanken.) Ammattimaiset asuntosijoittajat käyttävät usein uusien asuntojen ostoon jo olemassa olevista asunnoista vapautuvaa vakuutta. Kun asuntolaina vuosien saatossa vähenee ja samalla asuntojen arvo toivottavasti kasvaa, vapautuu asunnosta vakuusarvoa, jota voi hyödyntää seuraavan asunnon hankinnassa.

### **3.5 Verosuunnittelu osana asuntosijoittamista**

Sijoitusasunnon ostoa harkittaessa kannattaa laskea auki se, kuinka paljon asunnon ostosta ja vuokraustoiminnasta on suoritettava veroa. Lisäksi sijoitusasunnon omistaja on oikeutettu tekemään muun muassa sijoitusasuntoon hankituista kodinkoneista verovähennyksiä.

Asunnon ostaja on veloitettu maksamaan asuntokaupan yhteydessä varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero on asunto-osakeyhtiöissä kaksi prosenttia ja omakotitaloissa neljä prosenttia. Varainsiirtovero maksetaan myös yhtiölainaosuudesta. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta 2018, 1).

#### **3.5.1 Vero vuokraustoiminnasta ja myyntivoitosta**

Saadusta vuokratulosta ja asunnon myynnistä tulee suorittaa pääomatuloveroa. Vuonna 2021 pääomatuloverokanta on 30% 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osuudelta 34%.

Oman vakituisen asunnon voi kuitenkin myydä verovapaasti, jos on omistanut asunnon vähintään kaksi vuotta ja on itse asunut tai puoliso ja alaikäiset lapset ovat asuneet asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta (Verohallinto). Mikäli asunto on tämän jälkeen ollut vuokrattuna, ei se poista verovapautta.

Jos asuntosijoittaja haluaa myydä asunnon, jossa ei ole itse tai hänen perheensä ei ole asunut vähintään kahta vuotta, tulee hänen suorittaa asunnon myynnistä myyntivoittovero asunnon kaupantekovuoden pääomatulona (Verohallinto).

#### **3.5.2 Verovähennykset**

Asuntosijoittajan kannattaa pitää kirjaa sijoitustoimintaan liittyvistä menoistaan, sillä ne saa vähentää joko vuokratulosta tai myyntivoittoverosta. Lähes kaikki kulut, jotka liittyvät sijoitusasuntoon ovat vähennyskelpoisia. Tällaisia kuluja ovat muun muassa asuntosijoituskoulutukset- ja kirjallisuus, sijoitusasuntoon hankittavat kodinkoneet ja sijoitusasunnon remontointi. Lisäksi asuntosijoittaja saa vähentää matkakulut oman ja sijoitusasunnon väliseltä matkalta. (Orava & Turunen 2020, 311.)

Hurun ja Kaarton (2021, 194) mukaan myös asuntolainojen korot voi vähentää kaikista pääomatuloista. Pankit välittävät lainatiedot suoraan verottajalle, mutta asuntosijoittajan tulee tarkistaa, että veroilmoitukseen laina on merkitty tulonhankkimisvelaksi.



## 4 Asuntomarkkinatilanne

Asuntosijoittajalla on hyvä olla ajantasaista tietoa asuntojen markkinatilanteesta. Tähän kuuluu muun muassa tietämys eri alueilla sijaitsevien asuntojen myyntihintojen ja vuokrien tasosta sekä näiden tulevaisuuden ennusteista.

Hurun ja Kaarton (2021, 110-111) mukaan hyvä asuntosijoittaja tuntee ”mikromarkkinansa”, eli tietyn postinumeroalueen korttelit ja taloyhtiöt. Tällöin hän voi löytää hyviä asuntosijoituskohteita alle markkinahinnan esimerkiksi seuraamalla hinnoitteluvirheitä. Hinnoitteluvirheitä voi syntyä muun muassa kohteissa, joissa on tulossa linjasaneeraus, mikäli linjasaneerauksen kustannusarvio on laskettu väärin. Mikäli asuntosijoittaja haluaa nopeuttaa vaurastumistaan, on alle markkinahintaisten asuntojen ostaminen kaikkein tärkein yksittäinen keino vaikuttaa vaurastumisen nopeuteen.

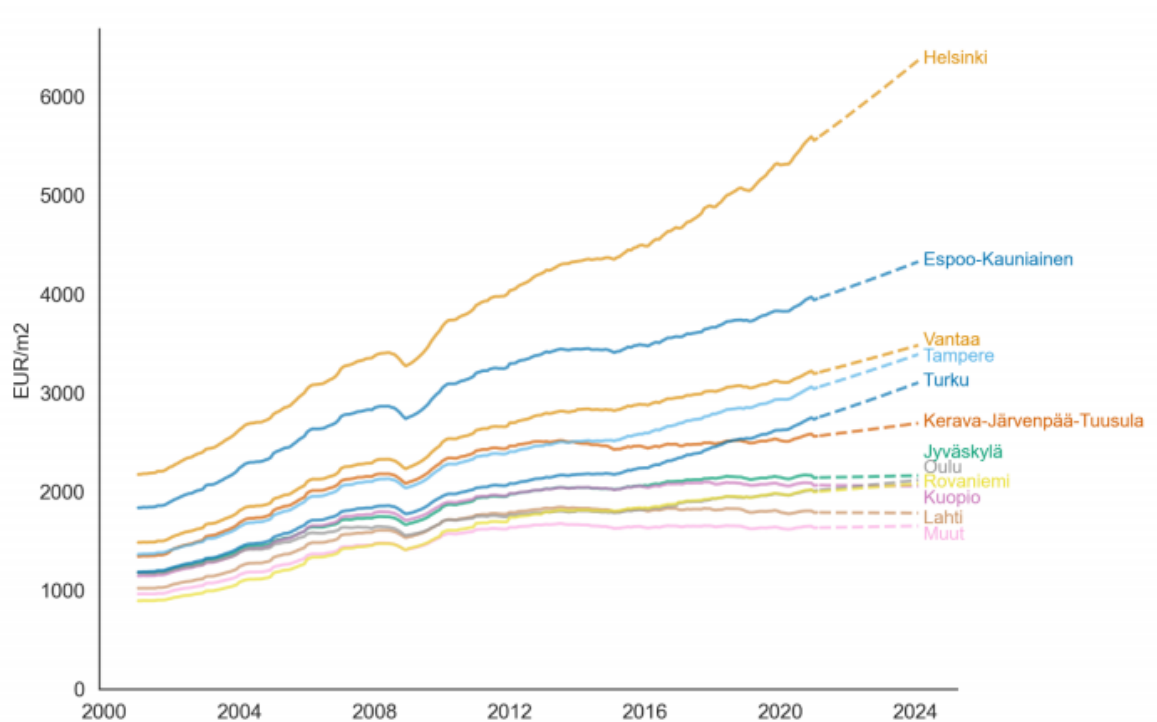
Onkin sanottu, että asuntosijoittamisen tuotto tehdään ostaessa. Tällä tarkoitetaan sitä, että kohde ostetaan alle sen hetkisen markkinahinnan, jolloin ostohinnan ja markkinahinnan välille jäävä erotus on heti tuottanut sijoittajalle arvonnousua. Tämä arvonnousu ei ole käteistä rahaa vaan sijoittajan omaa pääomaa, joka voi muuttua rahaksi seuraavan asunnon jälleen rahoituksessa tai myymällä sijoitusasunto markkinahinnalla. (Huru H. & Kaarto M. 2021, 91-92.)

Väestön kehitys vaikuttaa suuresti asuntojen kysyntään ja sillä on suora yhteys asuntosijoituksen tuottoon ja riskiin. Väestön kasvu nostaa asuntojen kysyntää, kun taas väestön lasku puolestaan vähentää kysyntää. Alueilla, jossa väestö kasvaa, kysyntä pysyy tasaisena ja riskit pienempinä. Suomessa väestö on kasvanut eniten pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa. Asuntomarkkinoiden kehitystä ovat ohjanneet viime aikoina erityisesti väestön ja aluerakenteen muutokset. Myös tulevaisuudessa asuntojen kysynnän arvioidaan painottuvan ennen kaikkea kasvaville alueille, joka vaikuttaa siihen, miten hinnat tulevat kehittymään ja mille alueille uudisrakentaminen kohdistuu. (Alho ym. 2018, 29.)

Asuntojen hintakehityksestä löytyy tietoa monien kiinteistövälitysrytysten sivuilta, sekä esimerkiksi Tilastokeskuksen tietokannoista. Aloittavan asuntosijoittajan voi olla järkevää keskittyä alueelle, jonka hän jo tuntee entuudestaan ja laajentaa aluettaan sitä mukaa kun kokemusta sijoittamisesta ja eri mikromarkkinoista karttuu enemmän.

## 4.1 Asuntojen hintakehitys

Kiinteistömaailman (2021) tekemän vuoteen 2023 ulottuvan hinnankkehitysennusteen mukaan pääkaupunkiseudun neliöhintojen kasvu jatkaa eriytymistään muusta Suomesta. Lisäksi suurimpien kasvukeskusten kuten esimerkiksi Turun ja Tampereen vetovoimat ovat kasvaneet viime vuosina ja ilmiön odotetaan pysyvän ennallaan. Pääkaupunkiseudun kehyskunnissa, kuten Keravalla, Järvenpäässä ja Tuusulassa hintojen kehityksen ennustetaan jatkuvan myös positiivisena.



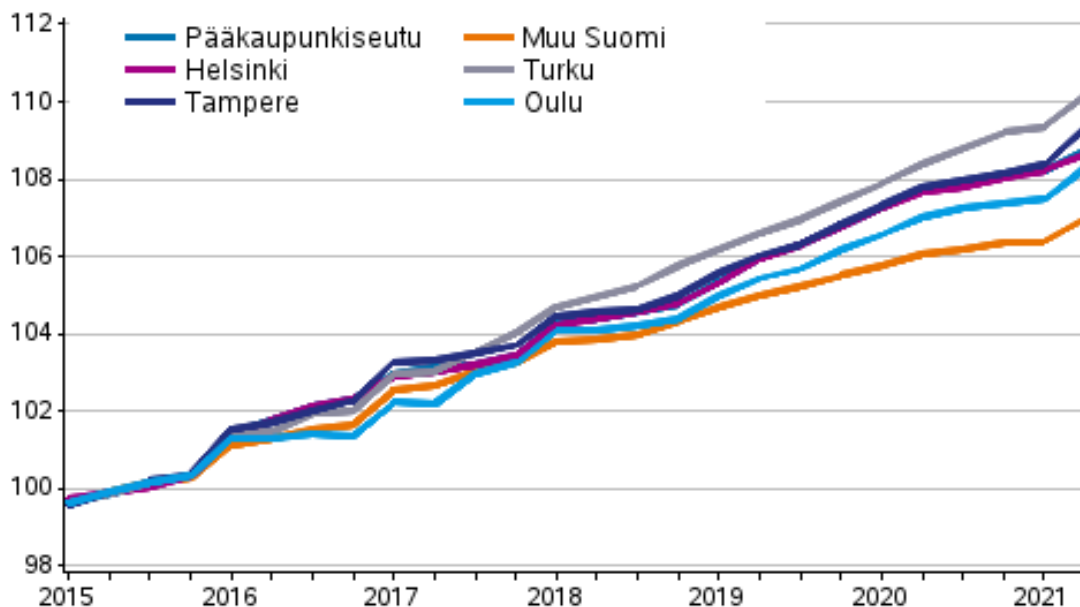
(Kuva 1. Kiinteistömaailma 2021. Asuntojen neliöhintojen kehitysennuste vuosille 2021-2023.)

Asuntojen hintojen ennustetaan kasvavan vuosina 2021-2023 vuoteen 2020 verrattuna koko maassa 1,3 %. Helsingissä kasvun ennustetaan olevan 4,2%, Turussa 3,7%, Tampereella 3,3%, Espoo-Kauniaisissa 3,0% ja Vantaalla 2,7%. (Kiinteistömaailma 2021, 3-4.)

## 4.2 Vuokrien hintakehitys

Tilastokeskuksen (2021) laatiman asuntojen neljännesvuositilaston mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat kasvaneet tasaisesti koko Suomessa vuosina 2015-

2021. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet 2015 vuodesta 8,7 % ja muualla Suomessa 7,0 %. Eniten vuokrat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna Keravalla (10,5 %) ja Turussa (10,20 %). Alhaisinta vuokrien nousu on ollut Seinäjoella (3,3 %) ja Hämeenlinnassa (4,3 %).



(Kuva 2. 2021 Tilastokeskus. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys vuosina 2015-2021. Indeksä 2015 = 100.)

Tilastokeskuksen (2021) mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat jatkoivat nousua suurimassa osassa Suomessa huhti- ja kesäkuussa vuonna 2021. Pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa vuokrat nousivat vuoden takaiseen 0,9 prosenttia. Suurinta nousu oli Turussa 1,6 prosentilla ja toiseksi suurinta Tampereella 1,4 prosentilla. Ainoastaan Mikkelissä vapaarahoitteiset vuokrat laskivat vertailuajankohtana 0,2 prosenttia.

Korkeimmat vuokratasot vapaarahoitteisissa asunnoissa ovat Helsingissä (21,5 euroa/m<sup>2</sup>). Toiseksi korkeimmat Espoossa (18,4 euroa/m<sup>2</sup>) ja kolmanneksi korkeimmat Vantaalla (18,1 euroa/m<sup>2</sup>). Matalimmat ne ovat Kouvolassa (10,9 euroa/m<sup>2</sup>), Raumalla (11,0 euroa/m<sup>2</sup>) ja Porissa (11,2 euroa/m<sup>2</sup>).

2021 tammikuun ja kesäkuun välisellä ajalla solmituissa yksion uusissa vuokrasuhteissa keskimääräinen neliöhinta oli Helsingissä 27,4 euroa/m<sup>2</sup>, Tampereella 20,0 euroa/m<sup>2</sup> ja Turussa 19,0 euroa/m<sup>2</sup>. Kaksion neliöhinta oli Helsingissä 20,7 euroa/m<sup>2</sup>, Tampereella

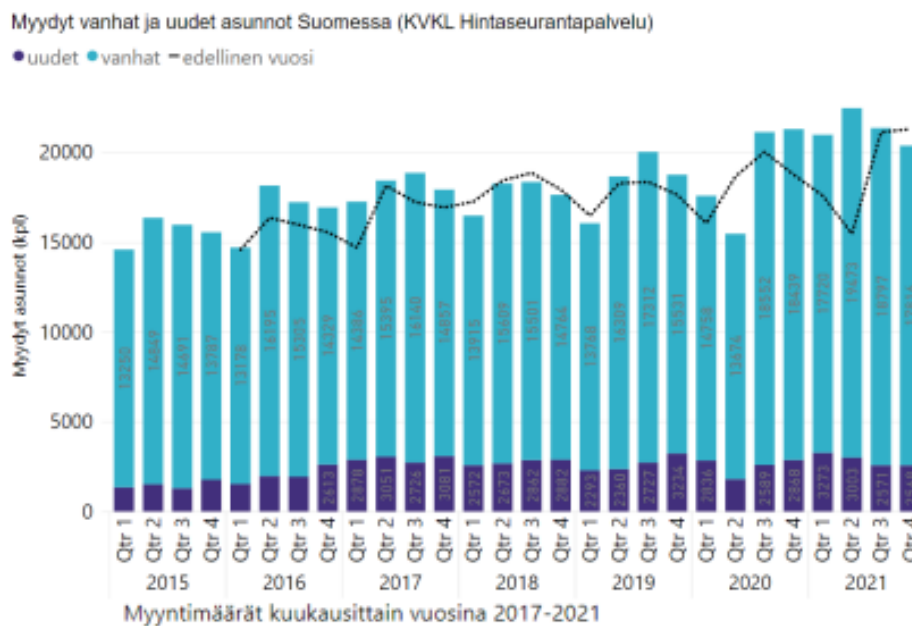
15,2 euroa/m<sup>2</sup> ja Turussa 14,4 euroa/m<sup>2</sup>. Kolmion tai suuremman asunnon keskimääräinen neliöhinta oli Helsingissä 19,2 euroa/m<sup>2</sup>, Tampereella 13,7 euroa/m<sup>2</sup> ja Turussa 13,0 euroa/m<sup>2</sup>. (Tilastokeskus 2021.)

### 4.3 Asuntomarkkinat korona-aikana

Asuntomarkkinoiden voidaan todeta olevan yksi aloista, joihin koronapandemia on vaikuttanut positiivisesti. Pellervon taloustutkimuksen (2021) mukaan ilmiölle on kolme syytä: kevyt raha- ja finanssipolitiikka sekä asunnonostajien muuttuneet tarpeet asunnolle. Vuosia jatkunut alhainen korkotaso tuki asuntomarkkinoita, kun yhä useammalla oli mahdollisuus asuntolainan ottamiseen, eikä matalista asuntolainan koroista ollut vaikeuksia selviytyä. Lisäksi koronan aiheuttamien rajoitusten vuoksi kotitalouksien säästöt kasvoivat varsin paljon kulutuksen vähentyessä, joka osaltaan vaikutti positiivisesti kotitalouksien ostovoimaan.

Koronapandemian aikana asuntojen kauppamäärät heilahtelivat, sillä esimerkiksi vuoden 2020 toisella neljänneksellä kerros-, rivi- ja omakotitalojen kauppamäärät vähenivät verrattuna vuodentakaiseen. Pandemiatilanteen kuitenkin selkiytyessä vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä asuntojen kauppamäärät nousivat. Erityisesti rivitalojen kohdalla kauppamäärät kohosivat yli 20 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna, mikä kertoo tilantarpeen suuresta kysynnästä. Kerrostaloasuntojen kohdalla vuoden kolmannella neljänneksellä palaututtiin alkuvuoden 2020 tasolle, jonka myötä kauppamäärät kasvoivat vuoden takaiseen verrattuna 10 prosenttia. (Pellervon taloustutkimus 2021.)

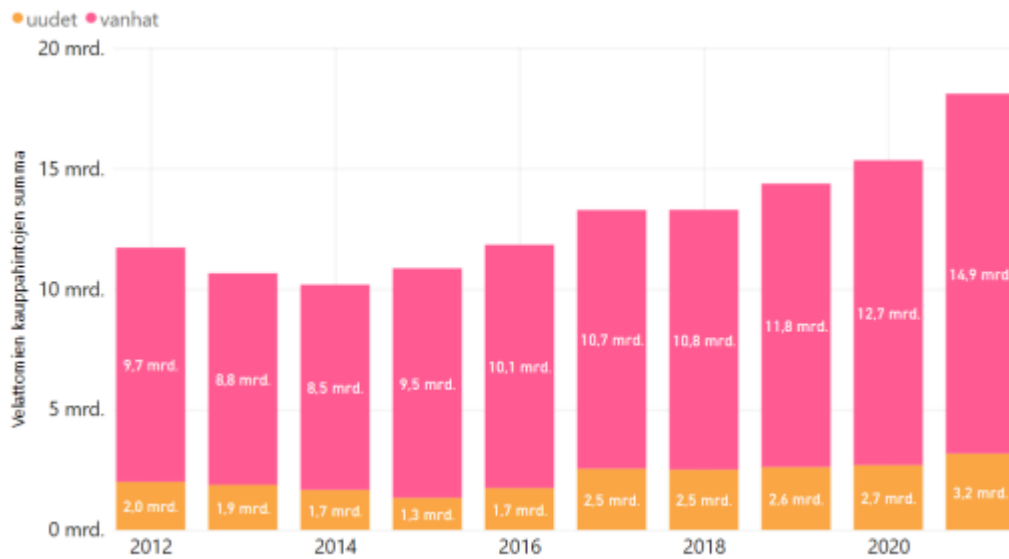
Tarkasteltaessa vuotta 2021 voidaan todeta, että loppuvuoden 2020 vilkas asuntomarkkina jatkoi kiihtymistään. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (2022) mukaan asuntokauppa kävi vuonna 2021 *”kuumempänä kuin koskaan aiemmin”*. Asuntojen myyntiajat laskivat ja hinnat nousivat. Vuonna 2021 kauppamäärät kasvoivat keskimäärin 13% verrattuna vuoteen 2020.



(Kuva 3. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. Kiinteistönvälitysalan markkinakatsaus vuodelta 2021. Myytyt vanhat ja uudet asunnot Suomessa (KVKL Hintaseurantapalvelu))

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (2022) mukaan myös asuntokaupan arvo kasvoi lähes 18% vuonna 2021 verrattuna vuoteen 2020. Asuntokaupan arvo on kasvanut suhteessa enemmän kuin kauppamäärät, joten asuntojen hinnat ovat kasvaneet. Tämä kertoo asuntomarkkinoilla olleesta kilpailusta.

Asuntokaupan arvo Suomessa (KVKL Hintaseurantapalvelu)



(Kuva 4. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. Kiinteistönvälitysalan markkinakatsaus vuodelta 2021. Asuntokaupan arvo Suomessa. (KVKL Hintaseurantapalvelu))

#### 4.4 Sijoitusasuntojen lainamäärät korona-aikana

Kuten aiemmin on todettu, asuntosijoittamisen suosio on ollut viime vuodet hupissaan. Nordean Kiinnitysluottopankin johtajan Jussi Pajalan (2020, 8) laatiman Asuntosijoittamisen trendit ja näkymät –tutkimuksen mukaan vuoden 2020 kahdella ensimmäisellä kvartaalilla Covid-19 pandemiasta huolimatta kiinnostus asuntosijoittamiseen säilyi ennallaan. Pajalan laatimaan kyselyyn koronan vaikutuksista asuntomarkkinaan vastasi noin sata asiakasneuvojaa, jotka työskentelevät päivittäin asiakkaiden parissa. Erityisesti kokeneet sijoittajat ovat olleet kiinnostuneita kasvattamaan salkkujaan. Pandemian on kuitenkin todettu lisänneen sijoittajien tietoisuutta riskeistä, joka on tutkimuksen mukaan lisännyt keskustoissa sijaitsevien pienten asuntojen sekä korkosuojauksen kysyntää.

Ylen toimittaja Timo-Pekka Heiman (2020) huhtikuussa haastattelema Hypon pääekonomisti Juhana Brotherus jatkaa samalla linjalla kuin Nordean Pajala. Brotheruksen mukaan koronakriisi toi asuntosijoittajille ensimmäisen testitilanteen yli kymmeneen vuoteen, jonka aikana vuokrat ovat nousseet ja vuokrattavuus on ollut helppoa. Hänen näkemyksensä mukaan koronakriisi ei näyttänyt asuntojen ja vuokrien hintoja sekä kasvukeskuksissa sijaitsevien asuntojen arvoja juurikaan muuttaneen, mutta se vei kuitenkin Airbnb-vuokraukseen keskittyneet vuokranantajat vaikeuksiin matkustamisen ja sen myötä turismin tyssättyä lähes kokonaan.



väällä, mutta vuonna 2020 asetelma kääntyi toisinpäin. Suomen Vuokranantajien ekonomisti Sakari Rokkasen mukaan vuokra-asuntojen kysynnän kasvu on tyypillistä silloin kun epävarmuus talouden suhteen lisääntyy. (Suomen Vuokranantajat 2021b.)

Myös Hanna Ojanen (2020) jatkaa Rokkasen kanssa samalla linjalla. Hänen mukaan kasvaneet kävijämäärät vuokranvälityssivustoilla johtuvat siitä, että ihmiset etsivät edullisempia vuokra-asuntoja lomautusten ja irtisanomisten myötä tulleiden taloudellisten haasteiden edessä. (Pellervon Taloustutkimus 2020.)

Samalla kun kiinnostus vuokra-asuntoja kohtaan kasvoi keväällä 2020, lisääntyi Rokkasen (2021) mukaan myös vuokra-asuntojen tarjonta, kun vuokra-asuntoja vapautui lyhytaikaisesta muun muassa Airbnb-vuokrauksesta normaaleille vuokramarkkinoille ja kun ihmiset siirtyivät nopeasti etätöihin ja –opiskeluun. Tästä johtuen vuokralaisilla oli vuonna 2020 paljon valinnanvaraa ja osalla vuokranantajista vaikeuksia löytää vuokralaisia. Leinosen (2021) mukaan koronakevään 2020 jälkeen hakusanoina ”piha” ja ”parveke” kasvattivat erityisesti suosiotaan. Parvekkeiden suosio hakusanoissa kasvoi viisinkertaisesti vuodentakaiseen verrattuna, kun taas saunallisten vuokra-asuntojen kysyntä laski. (Suomen Vuokranantajat 2021b.)

Keväällä 2021 Suomen Vuokranantajat toteutti yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa uuden vuokramarkkinakatsauksen. Tämän myötä todettiin, että koronan vaikutus vuokramarkkinoihin on pysynyt maltillisena, mutta pandemia näyttää kuitenkin vaikeuttaneen erityisesti kaksioiden vuokrausta. Rokkasen (2021) mukaan pääkaupunkiseudun vilkas asuntorakentaminen sekä hidastunut muuttoliike aiheutti sen, että tarjontaa asunnoista oli enemmän kuin kysyntää. Tämä luonnollisesti hidasti vuokrien nousua ja pidensi vuokraus-aikoja.

Suomen Vuokranantajien laajan jäsenkyselyn tuloksien myötä voidaan todeta, että koronapandemia on vaikuttanut siihen, millaisia vuokra-asuntoja ihmiset ovat markkinoilta etsineet. Kaksioiden kohdalla vuokrakehitys hidastui samalla kuin markkinointiaika kasvoi merkittävästi. Kyselyyn vastanneiden mukaan ennen koronaa kaksioiden ja kolmioiden vuokrausajat kehittyivät lähes identtisesti, mutta koronakriisi näyttää laskeneen kaksioiden ja nostaneen kolmioiden suosiota. Rokkasen (2021) mukaan kaksiot ovat saattaneet koronan myötä yleistyneen etätöiden myötä muuttua liian ahtaiksi, mikä on pakottanut ihmiset etsimään markkinoilta suurempia asuntoja.

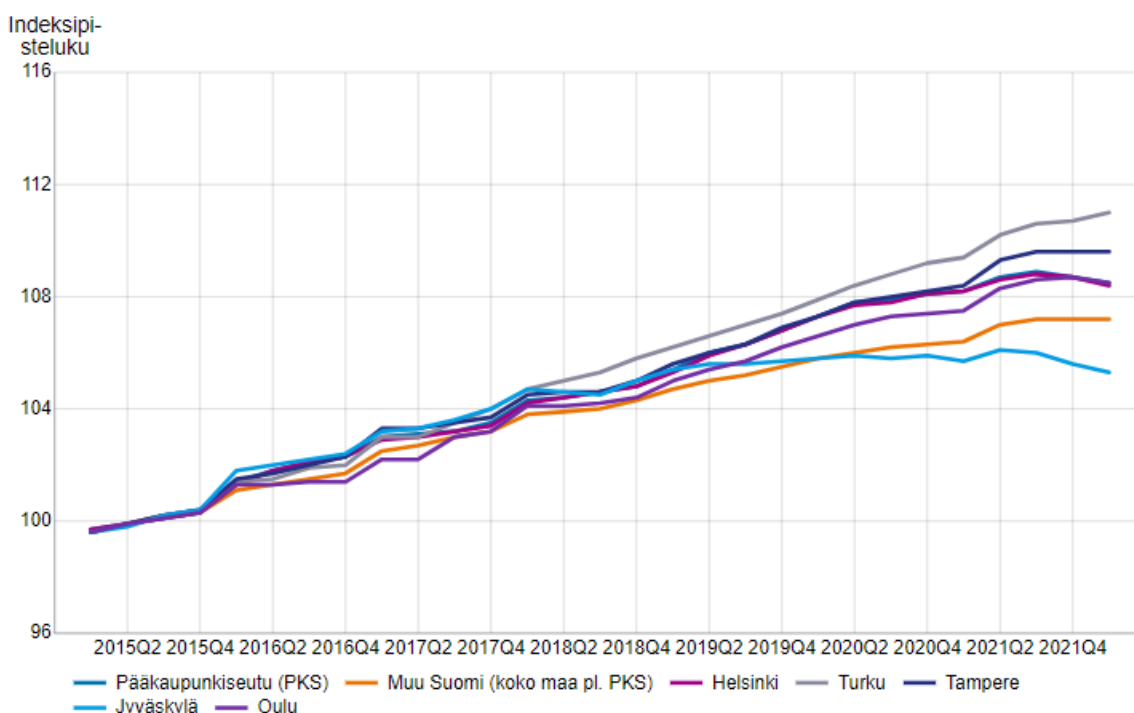
Vuokraovi.comin Henrik Laakkosen (2021) mukaan tarjonnan lisäyksen myötä kiristynyt kilpailu vuokralaisista tulee mahdollisesti tasaantumaan ja palaamaan kohti normaalia sitten

kun esimerkiksi Suomeen palataan ulkomailta opiskelemaan, työskentelemään ja matkailemaan, mutta isoin epävarmuustekijä liittyy aikatauluun. Hän täsmentää myös, että edelleen oikein hinnoitellut ja tasokkaat kohteet hyvillä sijainneilla saa hyvin vuokrattua, mutta ilmoituksen tasoon tulee panostaa ja asunnon etsijöiden yhteydenottoihin vastata nopeasti, sillä vuokralaisista käydään useilla alueilla kovaa taistelua. (Suomen Vuokranantajat 2021c.)

#### 4.6 Vuokran määrä korona-aikana

Kuten kappaleessa 4.2 todettiin, on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat olleet nousussa vuosien 2015-2021 ajan. Kuitenkin vuoden 2022 huhtikuussa on vuokrien hinnoissa nähtävissä laskua erityisesti pääkaupunkiseudulla. Verrattuna loka-joulukuuhun 2021 vuokrat laskivat pääkaupunkiseudulla 0,3%. Myös muissa kaupungeissa vuokrien nousu on samalla aikavälillä hidastunut tai pysynyt ennallaan. (Tilastokeskus 2022.)

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

(Kuva 6. 2022. Tilastokeskus. Vuokrien kasvu on hidastumassa.)

Juho Keskisen (2022) haastattelema Hypon pääekonomisti Juhana Brotherus kuitenkin arvioi, että Tilastokeskuksen vuokratilastot eivät kerro koko totuutta tilanteesta. Hänen mukaan vuokrien tulisi olla nyt laskussa, sillä vuokramarkkinat kärsivät yhä koronapande-

mian aiheuttamasta kysynnän laskusta ja uudisrakentamisen aiheuttamasta tuotantopii-  
kistä. Brotherus täsmentää, että Tilastokeskuksen vuokratilastot perustuvat isojen vuokra-  
toimijoiden tietoihin sekä Kelan asumistukietoihin, jonka johdosta iso osuus todellisista  
vuokran muutoksista jää pimentoon. Halutuilla alueilla vuokrien hinnat ovat nykyisessä  
vuokramarkkinatilanteessa laskeneet enemmän kuin mitä viralliset tilastot osoittavat.  
(Suomen Hypoteekkiyhdistys 2022.)

## 5 Haastattelu

Opinnäytetyön myötä toteutettiin kyselytutkimuksena teemahaastattelu kolmelle pääkaupunkiseudulla toimineelle kiinteistönvälittäjälle. Haastattelun metodiksi valikoitui teemahaastattelu, koska haastattelun ilmapiiri haluttiin pitää sellaisena, että se muistuttaa keskustelua. Virtuaaliyliopiston (2022) mukaan teemahaastattelu sopii tilanteisiin, jossa kysymysten muoto on enimmäkseen avoin ja lisäkysymykset haastattelun edetessä ovat mahdollisia. Haastattelun perusteella ei myöskään pyritty saamaan määrällistä analyysiä, vaan siinä kysyttiin pääsääntöisesti laatuina kuvailtavia asioita. (Virtuaaliyliopisto 2022.)

### 5.1 Haastattelun toteutus

Haastattelut toteutettiin yksilöllisinä, nauhoitettuina puhelinhaastatteluina keväällä 2022. Haastattelulla pyrittiin samaan ruohonjuuritason tietoa siitä, miten koronapandemia on vaikuttanut ihmisten asunnonostokäyttäytymiseen pääkaupunkiseudulla. Haastateltavista osa halusi pysyä nimettömänä, joten teemahaastattelun normaalista kaavasta poiketen haastateltavien nimiä ei julkaista tässä tutkimuksessa. Näin ollen haastateltavista henkilöistä käytetään nimitystä A, B ja C.

### 5.2 Haastattelun yhteenveto

Kysyttäessä miten koronavirus vaikutti ihmisten asunnonostokäyttäytymiseen, vastasi jokainen haastateltava, että asuntojen myyntiajat lyhenivät ja asuntojen hinnat nousivat. Tähän haastateltava B lisäsi vielä, että yhä useampi asunnon ostaja osti asunnon näkemättä asuntoa. Lisäksi poiketen ajasta ennen koronaa, näytöllä käytiin vain kerran ja mikäli asunnon itselleen halusi, tuli tarjous jättää heti, sillä kilpailu suosituimmista asunnoista oli todella kovaa. Kun haastateltavilta kysyttiin, miten asuntosijoittajien asunnonostokäyttäytyminen on muuttunut, vastasi sekä B että C, että yhä useampi ammattimainen sijoittaja osti isoja flippauskohteita pienten vuokraohteiden sijaan. Haastateltava A ei osannut vastata kysymykseen, muuttuiko asuntosijoittajien asunnonostokäyttäytyminen koronapandemian aikana.

Keskusteltaessa suosituimmista myyntikohteista, kertoi A, että yksiöiden ja kaksiot myynti hiljensi esimerkiksi Kallio ja Alppila –alueella, jossa kyseiset kohteet ovat aiemmin olleet todella suosittuja, kun taas isompien asuntojen kysyntä kasvoi. Tähän B totesi, että kaikki asiakkaat halusivat ”sen yhden huoneen lisää”. C jatkoi samalla linjalla liittyen isompien asuntojen kysynnän kasvuun ja kertoi lisäksi, että hän kohtasi usein asiakkaita, jotka halusivat pois keskustasta ”vähän väljemmille vesille”. Hän myös kertoi, että omakotitalojen

kysyntä kasvoi huomattavasti verrattuna aikaan ennen koronapandemiaa ja ennenkuulumattomaksi hän kuvasi tilannetta, että jopa isoista arvoasunnoista on käyty kilpailua koronapandemian aikana.

Myyntiajoista juteltaessa A kertoi, että lähes kaikki asunnot menivät kaupaksi, mutta tarkkaa arviota hän ei osannut antaa, miten myyntiajat reagoivat koronapandemiaan. B:n mukaan taas ennen koronaa asuntojen myyntiajat olivat usein kuukausia, mutta pandemian aikana puhuttiin pikemminkin viikoista. B:n mukaan tähän vaikutti se, että asuntoja oli normaalia vähemmän myynnissä, mutta kysyntä oli kuitenkin ennallaan. C:n mukaan myyntiajat polarisoituivat siten, että isoissa asunnoissa myyntiaikoja ei juuri ollut vaan kaikki menivät heti kun taas pienissä asunnoissa myyntiajat ovat selkeästi hidastuneet. Hänen mukaan esimerkiksi ennen korona-aikaa Kalliossa yksiöt myytiin viikossa ja korona-aikaan niitä oli parhaimmillaan myynnissä noin 60 kappaletta.

Keskustelun kääntyessä myyntihintoihin, kertoi A, että asunnot menivät kaupaksi ”oli hinta mikä hyvänsä”. B:n mukaan asuntojen hinnat kohosivat pääkaupunkiseudulla koronan seurauksena noin 5-10% ja asunnoista käytiin usein kilpailua, jolloin myyntihinnat kohosivat usein reippaasti yli asetetun myyntihinnan. C:n mukaan isoissa asunnoissa hintakehitys on ollut todella suurta. Esimerkiksi hän antoi omakotitalon, jonka hinta oli vuodessa noussut 100 000 eurolla, vaikka asuntoon ei oltu tehty pintaremonttia suurempaa remonttia.

Erityistoiveista uutta asuntoa kohtaan, avasi haastateltava A, että omaa pihaa pyydettiin erityisen paljon. B:n kertoman mukaan pieni osa asiakkaista toivoi erityisen prameita yksityiskohtia asunnoltaan, mutta täsmensi, että kyse oli pikemminkin yksittäistapauksista kuin koronapandemian aiheuttamasta kysyntäpiikistä. C ei huomannut korona-aikana muutosta asunnonostajien toiveisiin asuntoja kohtaan.

## 6 Pohdinta

Tämän opinnäytetyön viimeisessä osiossa käyn läpi työni keskeisiä tuloksia ja vertaan niitä kokoamaani tietoperustaan. Pohdintaa seuraa johtopäätökset ja tutkimuksen luotettavuus sekä oman oppimisen arviointi ja jatkotutkimusehdotukset. Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää koronaviruksen vaikutuksia asuntosiioittamiseen pääkaupunkiseudulla.

Koronapandemia on terveyteen vaikuttava uhka, mutta samalla myös taloudellinen kriisi, jolloin ihmisten luottamus talouteen ja tulevaisuuteen heikentyy. Vaikka pandemia iski talouteen erittäin kovasti, ei se kuitenkaan hillinnyt asuntokauppaa pääkaupunkiseudulla. Samalla kun asuntokauppa kävi vilkkaana, kasvoi pienien vuokra-asuntojen tarjonta ennätysten korkealle.

### 6.1 Johtopäätökset ja tutkimuksen luotettavuus

Kuten sekä haastatteluista että lähteistä voi todeta, on koronaviruspandemia kasvattanut asuntomarkkinoilla etenkin kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen suosiota samalla kun kaksioiden suosio on laskenut. Kaikki haastateltavat kertoivat, että verrattuna korona-aikaan, toivoivat ihmiset asumisen suhteen lisää tilaa. Mitä tulee asuntosiioittamiseen, voidaan sijoituslainakantaan vedoten todeta, ettei koronavirus ainakaan syyskuuhun 2021 mennessä hillinnyt asuntosiioittajien lainanottoa. Tässä vaiheessa on kuitenkin vielä liian aikaista sanoa, millaiset koronaviruksen lopulliset vaikutukset asuntosiioittamiseen tulevat olemaan, sillä pandemia jyllää edelleen ja suurimmat muutokset näkyvät viiveellä.

Tutkimuksen perusteella on vaikea tehdä johtopäätöksiä siitä, miten koronavirus vaikutti asuntojen vuokrattavuuteen ja vuokran määrään. Ihmisten kiinnostus vuokra-asuntoja kohtaan kasvoi, mutta samalla asuntoja vapautui lyhytaikaisesta vuokrauksesta pitkäaikaiseen vuokraukseen ja uudisrakentaminen kävi vilkkaana. Tutkimuksen perusteella ei siis voida erotella sitä, kuinka moni vuokra-asunnoista oli vapailla vuokramarkkinoilla koronapandemiasta johtuen ja kuinka moni uudiskohteiden runsaan tarjonnan vuoksi. Koska tarjontaa asunnoista oli enemmän kuin kysyntää, vaikutti tämä luonnollisesti asuntojen vuokrien määrään, joissa oli nähtävissä ensimmäistä kertaa pitkään aikaan hienoista laskua tultaessa vuoden 2022 kevääälle.

Laadullisessa tutkimuksessa on tärkeää arvioida lopuksi tutkimuksen uskottavuutta ja luotettavuutta. Tutkimuksen tulokset eivät voi olla sattumaa ja tutkimusmenetelmien avulla on pystyttävä tutkia sitä, mitä tutkimuksessa oli aikeena tutkia. (Jyväskylän Yliopisto 2021.)

Tässä tutkimuksessa haastattelun osuus jäi hiukan vaillinaiseksi siksi, koska haastateltavia oli vain kolme ja haastattelut toteutettiin kiinteistöväälittäjille, joilla ei kuitenkaan ollut tutkimuksen kannalta tarpeeksi tietoa asuntosijoittamisesta. Luotettavuutta lisäisi se, jos haastattelut oltaisiin toteutettu laajemmalle joukolle ja haastateltavana olisi ollut myös asuntosijoittajia. Tutkimus on kuitenkin mahdollista toistaa, joten siihen pohjautuen reliabiliteetin kriteerit tämän tutkimuksen osalta täyttyvät.

Tutkimuksessa on tutkittu sitä, mitä alun perin oli tarkoituskin tutkia eli koronaviruksen vaikutuksia asuntosijoittamiseen. Koronapandemia aiheena on sen verran tuore, että aiheen ympäriltä oli hankala löytää tieteellisiä julkaisuja ja kirjallisuuslähteitä. Kuitenkin itse teoriaosuuteen, jossa käsiteltiin asuntosijoittamista ilmiönä, on käytetty paljon kirjallisuuslähteitä. Koko tutkimuksen ajan lähteitä on pyritty käyttämään monipuolisesti ja ne on merkitty lähdeluetteloon heti, kun niitä on käytetty.

## **6.2 Oman oppimisen arviointi ja jatkotutkimusehdotukset**

Opinnäytetyöni aiheen valintaan vaikutti ilmiön ajankohtaisuus sekä oma henkilökohtainen mielenkiinto asuntosijoittamista kohtaan. Opinnäytetyön aihe muuttui matkan varrella, sillä alkuperäinen suunnitelmani oli tehdä asuntosijoittamisesta kertova opas aiheesta kiinnostuneille. Opinnäytetyön ohjaajan kanssa käydyn keskustelun pohjalta totesimme kuitenkin yhteistuumin, että aiheen tiimoilta on aikojen saatossa toteutettu jo useampi opinnäytetyö. Näin ollen kyseisen työn ei todettu tuovan lukijalle sellaista uutta tietoa, josta ei olisi opinnäytetyötä jo tehty. Täten päädyin tarkastelemaan työssäni koronapandemian vaikutuksia asuntosijoittamiseen.

Opinnäytetyön tekeminen sujui suunnitelmien ja aikataulun mukaan loppukesästä 2021. Kuitenkin perheessäni tapahtuneiden muutosten vuoksi, jouduin jättämään työn tauolle syksyllä 2021 ja pääsin palaamaan aiheen pariin vasta keväällä 2022. Vaikka opinnäytetyön teko sekä valmistumiseni venähtivät noin puolella vuodella, ehti samassa ajassa koronapandemia jälleen muuttaa muotoaan. Uskon, että lopulta puolen vuoden tauko työn koostamisessa rikastutti itse työtä juuri tämän seikan vuoksi. Keväällä 2022 koronapandemian aiheuttamat rajoitustoimenpiteet ovat laajalti poistuneet ja elämä näyttää palautuvan pikkuhiljaa normaaliksi.

Opinnäytetyön koostamisen aikana kerryttämäni tietotaidon myötä koen olevani valmiimpi omaan asuntosijoitusuraani. Tarkoitukseni on muun muassa tämän tutkimuksen siivin tulevaisuudessa kasvattaa asuntosijoitussalkkuani ja jatkaa opintojani aiheen tiimoilta.

Opinnäytetyön myötä olen myös tullut entistä tietoisemmaksi siitä, että menneiden vuosien asuntosijoittajien ”kulta-ajat”, eivät ole tae siitä, että nousukiito jatkuisi ikuisesti. Uskon, että ainakin lähitulevaisuudessa asuntosijoittajilta vaaditaan entistä enemmän perehtyneisyyttä aiheeseen, jotta sijoittamisesta saadaan kannattavaa ja mahdollisimman vähäriskistä.

Vaikka tällä hetkellä vaikuttaa siltä, että koronapandemia on hellittämässä, on pandemia tuonut parin vuoden aikana arkeemme muutoksia, jotka ovat tulleet jäädäkseen. Koronapandemia on pitkän ajan ilmiö, jonka lopullisia vaikutuksia asuntomarkkinaan on tässä vaiheessa vielä vaikea ennustaa. Tämän vuoksi jatkotutkimusmahdollisuuksia aiheen tiimoilta tulee olemaan mittavasti tulevaisuudessakin. Jatkotutkimus voisi käsitellä esimerkiksi sitä, jäävätkö koronaviruksen asuntomarkkinaan tuomat vaikutukset pysyviksi vai palaataanko asuintarpeiden suhteen aikaan ennen koronaa. Näitä asioita voisi selvittää esimerkiksi haastattelututkimuksilla kiinteistönvälittäjiltä sekä vuokranantajilta.

Aiheen voisi myös pilkkoa vieläkin pienempiin osiin ja tutkia sitä, millä tavalla koronan myötä yleistynyt etätyö- ja opiskelu näyttävät tulevaisuudessa ja näin vaikuttavat asunnon tarpeisiin tai onko koronapandemian aikana julkisuudessakin paljon puhututtanut ”vauvabuumi” vaikuttanut kasvavien perheiden asumistarpeisiin.

## Lähteet

Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T., Vuori, L., Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Luettavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitus-ala%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Luettu 28.4.2022.

Asuntosalkunrakentaja. 2021. Asuntosijoittamisen 10+1 keskeistä riskiä. Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>. Luettu 30.9.2021.

Eduskunta. 2022a. Valmiuslain käyttöönotto korona-aikana. Luettavissa: [https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/kirjasto/aineistot/kotimainen\\_oi-keus/LATI/Sivut/valmiuslain-kayttoonottaminen-koronavirustilanteessa.aspx](https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/kirjasto/aineistot/kotimainen_oi-keus/LATI/Sivut/valmiuslain-kayttoonottaminen-koronavirustilanteessa.aspx). Luettu 27.4.2022.

Eduskunta. 2022b. Kotitalouksien velkaantumisen rajoittaminen. Luettavissa: [https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/kirjasto/aineistot/kotimainen\\_oi-keus/LATI/Sivut/kotitalouksien-velkaantumisen-rajoittaminen.aspx](https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/kirjasto/aineistot/kotimainen_oi-keus/LATI/Sivut/kotitalouksien-velkaantumisen-rajoittaminen.aspx). Luettu 28.4.2022.

Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T., Saarimaa, T., Varainsiirtoveron asuntomarkkina-vaikutukset: Tutkimustietoa verouudistuksesta 8/2018. Näkökulmia ajankohtaisiin yhteiskunnallisiin kysymyksiin ja poliittisen päätöksenteon tueksi. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. Luettavissa: <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/161640/8-2018-Varainsiirtoveron%20asuntomarkkinavaikutukset.pdf>. Luettu 11.7.2021.

Handelsbanken. 2022. Asuntolainen vakuudet. Lainan takaisinmaksun varmistamiseksi pankki tarvitsee vakuuden. Luettavissa: <https://www.handelsbanken.fi/fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>. Luettu 28.4.2022.

Heima, T-P. 19.7.2020 Sijoitusasuntolainoja haettu yhä enemmän, vaikka halutuimpien asuntojen hinnat ovat korkealla – ”En silti lähtisi veikkaamaan, mikä on ylin piste”. Yle Uutiset. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-11455411>. Luettu 29.4.2022.

Henri Neuvonen. Sijoitusasunnot.com. 2022. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>. Luettu 28.4.2022.

Huru, H & Kaarto M. 2021. Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti. Miten nopeuttaa asuntosijoittamisella varaustumista. KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy.

Jyväskylän Yliopisto. 2021. Tutkimuksen toteuttaminen. Luettavissa: <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/tutkimusprosessi/tutkimuksen-toteuttaminen>. Luettu 24.5.2022.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita – kehity – vaurastu. KM Growth Oy.

Kiinteistömaailma. 2021. Kiinteistömaailman hinnankkehitysennuste vuoteen 2023. Luettavissa: [https://www.kiinteistomaailma.fi/km/barometri2021/Barometri\\_valtakunnallinen\\_kevvat2021\\_HINTAENNUSEET\\_KAIKKI.pdf?cb=1617806124](https://www.kiinteistomaailma.fi/km/barometri2021/Barometri_valtakunnallinen_kevvat2021_HINTAENNUSEET_KAIKKI.pdf?cb=1617806124). Luettu 5.8.2021.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 13.1. 2022. Kiinteistönvälitysalan markkinakatsaus vuodelta 2021: Asuntokauppa räjähti ennätyslukemiin, alueiden eriytyminen yhä nähtävissä. Luettavissa: <https://kiinteistonvalitytsala.fi/kiinteistonvalitytsalan-markkinakatsaus-vuodelta-2021-asuntokauppa-rajahiti-ennatyslukemiin-alueiden-eriytyminen-yha-nahtavissa/>. Luettu 26.4.2022.

Keskinen, J. 21.04.2022. Suomen Hypoteekkiyhdistys. Hypon Reaktio: Mikä ihme vaivaa asuntojen vuokramarkkinaa? Luettavissa: <https://www.hypo.fi/hypon-reaktio-mika-ihme-vaivaa-asuntojen-vuokramarkkinaa/>. Luettu 15.5.2022.

Kullas, E. & Myllyoja, N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito. Alma Talent Oy.

Leinonen, A. & Rokkanen, S. 13.1.2021. Suomen Vuokranantajat. Korona lisäsi vuokra-asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 – hakutoiveissa parveke nosti suosiotaan. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/uutiset/korona-lisasi-vuokra-asuntojen-kysyntaa-paakaupunkiseudulla-vuonna-2020-hakutoiveissa-parveke-nosti-suosiotaan/>. Luettu 29.4.2022.

Noponen & Okkonen. 1.10.2019. Iltasanomat. Näin työryhmä rajoittaisi suomalaisten velkaantumista: asuntolaina maksettava 25 vuodessa, lainamäärä tuloista riippuvaiseksi. Luettavissa: <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000006257157.html>. Luettu 28.4.2022.

Nordea. 2021. Asuntolainan lyhennystavat. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>. Luettu 15.11.2021.

Ojanen, H. 14.8.2020 Pellervon Taloustutkimus. Korona vaikuttaa vuokralaisiin – ei vuokriin. Luettavissa <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/blogi-korona-vaikuttaa-vuokralaisiin-ei-vuokriin.html>. Luettu 29.4.2022.

OP Ryhmä. 2021. Asuminen. Asuntolainan lyhennystavat – Vinkit asuntolainan lyhentämiseen. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/asuntolainan-mak-saminen>. Luettu 15.11.2021.

OP Media. Uutiskirje 7.10.2020. Asuntoflippaus – mitä se on ja kenelle se sopii? Belitz-Henriksson J. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/asuntoflippaus--mita-se-on-ja-kenelle-se-sopii/>. Luettu 4.7.2021.

Orava, J. & Turunen, O. 2020. Osta, vuokraa, vaurastu. Alma Talent Oy.

Pajala, J. 24.6.2020. Nordea. Pelästyttikö korona asuntosijoittajat? Asuntosijoittamisen trendit ja näkymät Suomessa. Luettavissa: <https://mb.cision.com/Public/434/3140682/ae9400d2ebc13b8c.pdf>. Luettu 29.4.2022.

Pellervon Taloustutkimus. Asuntomarkkinat 2021 – ennuste 18.2.2021. Alueellinen asuntomarkkinaennuste. Luettavissa: <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2021-ennuste.html>. Luettu 26.4.2022.

Pellervon Taloustutkimus. Kansantalous kevät 2018 erikoisteema: Asuntosijoitusbuumi Suomessa. 13.3.2018. Luettavissa: <https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/kansantalous-kevat-2018-erikoisteema-asuntosijoitusbuumi-suomessa.html>. Luettu 27.4.2022.

Salkunrakentaja. Asuntosijoittaminen vuonna 2020. Katso ammattilaisen vinkit ja tilastot. Kirjoittaja Juuso Korhonen. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2020/05/asuntosijoittaminen-vuonna-2020/>. Luettu 2.8.2021.

Salkunrakentaja. 8.1.2018. Oman pääoman tuotto & Asuntosijoittaminen. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/asuntosijoittaminen-oman-paaoman-tuotto/>. Luettu 27.4.2022.

Sijoitusasunnot.com. 2021. Asuntoja Sijoittajille. Asuntosijoittajaksi 10 päivässä. Verkko-kurssi. Luettavissa: <https://sijoitusasunnotcom.thinkific.com/courses/take/asuntosijoittajaksi-10-paivassa-verkkokurssi/lessons/23610928-14-sijoitusasunnon-koko-neliometreissa>. Luettu 15.9.2021.

Sinkko & Vuori. 2021. Helsingin Kaupunki. Helsingin Kaupungin kaupunkikanslia. Kaupunkitieto. Helsingin ja Helsingin seudun väestöennusta 2020-2060. Ennuste alueittain 2020-2036. Luettavissa: [https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/21\\_09\\_24\\_Tilastoja\\_11\\_Sinkko\\_Vuori.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/21_09_24_Tilastoja_11_Sinkko_Vuori.pdf). Luettu 27.9.2021.

Suomen Pankki. 11.11.2021. Asuntolainakanta kasvoi nopeasti syyskuussa – sijoitusasuntolainojen kasvuvauhti nopeampi kuin omistusasuntolainojen. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2021/asuntolainakanta-kasvoi-nopeasti-syyskuussa--sijoitusasuntolainojen-kasvuvauhti-nopeampi-kuin-omistusasuntolainojen/>. Luettu 29.4.2022.

Suomen Vuokranantajat. 2021a. Tuottotutkimus 2021. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/tuottotutkimus-2021/>. Luettu 2.8.2021.

Suomen Vuokranantajat. 2021b. Vuokrien nousu hiipuu – kilpailu vuokralaisista kovenee. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/uutiset/vuokrien-nousu-hiipuu-kilpailu-vuokralaisista-kovenee/>. Luettu 15.5.2022.

Suomen Vuokranantajat. 2021c. Korona lisäsi vuokra-asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 – hakutoiveissa parveke nosti suosiotaan. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/uutiset/korona-lisasi-vuokra-asuntojen-kysyntaa-paakaupunkiseudulla-vuonna-2020-hakutoiveissa-parveke-nosti-suosiotaan/>. Luettu 29.4.2022.

Verohallinto. 2021. Asunnon myynti. Luettavissa: [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/). Luettu 11.7.2021.

Virtuaaliyliopisto. 2022. Kyselevät tutkimustavat. Luettavissa: [http://www2.uiah.fi/virtu/materiaalit/tuotetiede/html\\_files/1364\\_empiir.html#teemahaas](http://www2.uiah.fi/virtu/materiaalit/tuotetiede/html_files/1364_empiir.html#teemahaas). Luettu 15.5.2022.

Vuokraturva. 2021. Sijoitusasunnon ostaminen. <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen/#asuntosijoittaminen>. Luettu 2.8.2021.

Tilastokeskus. 2021a. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-100X. 2. Vuosineljännes 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 5.8.2021]. Luettavissa: [http://www.stat.fi/til/asvu/2021/02/asvu\\_2021\\_02\\_2021-08-05\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asvu/2021/02/asvu_2021_02_2021-08-05_tie_001_fi.html). Luettu 5.8.2021.

Tilastokeskus 2021b. Suomen virallinen tilasto (SVT): Muuttoliike [verkkojulkaisu]. ISSN=1797-6766. 2020. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 20.6.2021]. Luettavissa: <http://www.stat.fi/til/muutl/> Luettu 20.6.2021.

Tilastokeskus. 2021c. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. 2020. Helsinki: Tilastokeskus. Luettu 15.9.2021. Luettavissa: [http://www.stat.fi/til/asas/2020/asas\\_2020\\_2021-05-20\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asas/2020/asas_2020_2021-05-20_tie_001_fi.html).

Tilastokeskus. 2022. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-100X. 2022, 1. vuosineljännes. Helsinki: Tilastokeskus [Viitattu: 15.5.2022]. Luettavissa: <https://www.stat.fi/julkaisu/ckg6lgcig01cu0157gi8l6x7p->. Luettu 15.5.2022.

## **Liitteet**

### **Liite 1. Haastattelukysymykset**

1. Miten koronapandemia on vaikuttanut ihmisten asunnonostokäyttäytymiseen?
  - Miten asunosijoittajat näyttäytyvät tässä?
2. Millaisista kohteista korona-aikana on ollut eniten kysyntää? Onko tarve muuttunut verrattuna aikaan ennen koronaa?
3. Miten asuntojen myyntiajat muuttuneet?
4. Miten asuntojen hinnat ovat kehittyneet?
5. Onko asiakkailta ollut koronapandemian aikana enemmän normaalista poikkeavia toiveita asunnon suhteen?

