



Samuli Merivirta

Koronapandemian vaikutukset asuntosijoittamiseen pääkaupunki- seudulla

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalous

Opinnäytetyö

Marraskuu 2022

Tiivistelmä

Tekijä:	Samuli Merivirta
Otsikko:	Koronapandemian vaikutukset asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla
Sivumäärä:	47 sivua + 2 liitettä
Aika:	Marraskuu 2022
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto:	Laskenta ja rahoitus
Ohjaaja:	Lehtori Elisabeth Schauman

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten koronaviruksesta aiheutunut maailmanlaajuinen koronapandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja sitä kautta asuntosijoittamiseen Suomen pääkaupunkiseudulla. Viimeisen vuosikymmenen aikana asuntosijoittamisen suosio on kasvanut voimakkaasti, yhtenä vaikuttavana tekijänä on ollut miinusmerkinen viitekorko. Kuitenkin vuoden 2020 alkupuolella maailmanlaajuisesti levinnyt terveydelle oleva uhka nimeltä koronavirus toi muutoksia elämiin, talouteen, sekä asuntomarkkinoihin. Opinnäytetyön tarkoitus on kartoittaa, miten asuntosijoittaminen muokkautui koronapandemian takia ja miltä se näyttää tulevaisuudessa. Tämä opinnäytetyö toteutettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena.

Työn teoreettisessa osuudessa käsiteltiin johdannon lisäksi koronavirusta ja siitä aiheutunutta maailmanlaajuisesta koronapandemiasta sekä sen ajallista etenemistä. Työssä käytiin myös läpi asuntosijoittamisen strategiat, riskit ja verotus. Lisäksi perehdyttiin asuntomarkkinoihin koronapandemian aikana, sekä ennen sitä vuoteen 2015 asti. Eri lähteiden avulla tilastoitiin asuntokauppojen määrää, myyntihintojen ja vuokrien kehitystä sekä selvitettiin, miten koronapandemia on näihin vaikuttanut. Työtä varten haastateltiin kahta kiinteistövälittäjää, jotka toimivat pääkaupunkiseudulla. Toteutettiin myös lomakehaastattelu, joka laitettiin suureen Facebook-ryhmään. Kyseissä ryhmässä on ainoastaan asuntosijoittajia ja vuokranantajia.

Työn tulokset osoittivat, että ihmisten tarpeet asuntojen suhteen ovat muuttuneet verrattuna aikaan ennen koronaa. Pienten yksiöiden ja kaksioiden kysyntä on selvästi vähentynyt ja on tullut tarvetta isommille asunnoille, kuten kolmioille ja tästä vielä suuremmille asunnoille. Ihmiset ovat myös alkaneet arvostamaan enemmän asuntoja, joissa on takapiha tai parveke. Suurin syy isompien asuntojen tarpeelle oli etätöiden lisääntyminen. Tämän takia halutaan erillinen työhuone sekä lisää tilaa muuhun asumiseen. Tämän tutkimuksen perusteella ei voida sanoa, onko koronapandemia vaikuttanut siihen, mitä strategiaa kannattaa asuntosijoittamisessa käyttää jatkossa.

Avainsanat: asuntosijoittaminen, asuntomarkkinat, koronapandemia

Abstract

Author: Samuli Merivirta
Title: The effects of the coronavirus pandemic on real estate investment in the capital region
Number of Pages: 47 pages + 2 appendices
Date: November 2022
Degree: Bachelor of Business Administration
Degree Programme: Economics and Business Administration
Specialisation option: Accounting and Finance
Instructor: Elisabeth Schauman, Senior Lecturer

The aim of this thesis was to investigate how the global coronavirus pandemic caused by the COVID-19-virus has affected the housing market and thereby real estate investment in the Finnish capital region. During the last decade, the popularity of real estate investment has grown strongly, one influencing factor has been the negative reference interest rate. However, at the beginning of 2020, the globally spread coronavirus brought changes to housing, economy, and the real estate market. The purpose of the thesis was to find out how real estate investing has already changed due to the coronavirus pandemic and what it will look like in the future. This thesis was carried out as a qualitative study.

In addition to the introduction, the theoretical part of the study deals with coronavirus and the resulting global pandemic, as well as its progression over time. It also goes through the different strategies, risks, and taxation of real estate investment. The work did examine the real investment market during the coronavirus pandemic, and before that until 2015. With the help of various sources, statistics were compiled on the number of real estate sales, the development of sales prices and rents, also how the corona pandemic has affected these. For the work, two real estate agents who operate in the capital region were interviewed, and a form interview was conducted in a large Facebook group aimed at landlords and real estate investors.

The results of the work show that people's needs regarding housing have changed compared to the time before the coronavirus. The demand for small studios and two-room apartments has clearly decreased and there has been a need for larger homes. People have also begun appreciating houses with a backyard or a balcony more. The main reason for the need for larger apartments is the increase in remote work, and because of this, people want a separate office as well as more living space. Based on this research, it is not possible to say whether the coronavirus pandemic has influenced which strategy should be used in real estate investment.

Keywords: real estate investment, real estate market, corona pandemic

Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Opinnäytetyön tausta ja tavoite	6
1.2	Tutkimusongelma ja aiheen rajaukset	7
1.3	Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineisto	8
1.4	Aiemmat tutkimukset aiheesta	8
2	COVID-19-pandemia	10
2.1	COVID-19-virus ja pandemian synty	10
2.2	Koronaviruksen ajallinen eteneminen	11
2.2.1	Ajallinen eteneminen maailmanlaajuisesti	11
2.2.2	Ajallinen eteneminen Suomessa	12
3	Asuntosijoittaminen	16
3.1	Asuntosijoittamisen strategiat	16
3.1.1	Kassavirtasijoittaminen	16
3.1.2	Flippaus	17
3.2	Sijoitusasuntojen rahoitus ja verotus	18
3.2.1	Velkavipu	18
3.2.2	Verotus	19
3.2.3	Verovähennykset	19
3.3	Asuntosijoittamisen riskit	19
3.3.1	Hintariski	20
3.3.2	Korkoriski	20
3.3.3	Vuokralaisriski	22
3.3.4	Tyhjien kuukausien riski	23
3.4	Asuntosijoittamisen tuotot	23
4	Asuntomarkkinat	24
4.1	Asuntomarkkinatilanne	24
4.2	Asuntojen hintojen kehitys	25
4.3	Asuntokauppojen määrä	26
4.4	Vuokrien hintakehitys	27
4.5	Sijoitusasuntolainojen kehitys	29
4.6	Koronapandemian vaikutukset	30

4.6.1	Koronapandemian vaikutukset asuntomarkkinoihin	30
4.6.2	Koronapandemian vaikutukset vuokramarkkinoihin	30
5	Haastattelut	32
5.1	Haastattelujen toteutus	32
5.2	Teemahaastattelun tulokset	32
5.3	Lomakehaastattelun tulokset	33
6	Johtopäätökset	38
6.1	Reliabiliteetti ja validiteetti	41
6.2	Opinnäytetyöprosessin arviointi ja jatkotutkimusehdotukset	42
	Lähteet	44
	Liitteet	
	Liite 1. Teemahaastattelukysymykset	
	Liite 2. Lomakehaastattelukysymykset	

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tausta ja tavoite

Opinnäytetyön aiheeksi valikoitui koronapandemian vaikutukset asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten koronapandemia on vaikuttanut asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla verrattuna tilanteeseen ennen korona-aikaa, joka tässä tutkimuksessa tarkoittaa aikaa vuodesta 2015 vuoteen 2020. Koronapandemian aika tässä opinnäytetyössä tarkoittaa vuoden 2020 maaliskuusta vuoden 2022 maaliskuuhun.

Koronapandemian aiheutti vuonna 2019 ilmestynyt SARS-CoV-2-virus, joka alkoi leviämään ja pääsi ihmisten hengityselimiin erittäin todennäköisimmin Kiinan Wuhanissa sijaitsevasta eläintorista. Virus nimettiin Covid-19-virukseksi. (Wallius 2022.) Covid-19-virus levisi nopeasti vuoden 2020 alkupuolella maailmanlaajuisesti, ja maailman terveysjärjestö WHO julisti koronavirusepidemian pandemiaksi 11.3.2020 (Anttila 2021).

Olen opiskellut asuntosijoittamista itsenäisesti podcastien, kirjojen ja nettisivustojen avulla useamman vuoden, ja aihe on aina kiinnostanut. Asuntosijoittaminen on ollut ja tulee todennäköisesti myös jatkossa olemaan todella hyvä ja verrattain turvallinen sijoitusmuoto, varsinkin osakesijoittamisen rinnalla. Tarkoituksena minulla onkin aloittaa sijoittaminen asuntoihin lähitulevaisuudessa, mutta toistaiseksi oman ensiasunnon lisäksi ei ole vielä ollut mahdollisuutta ostaa varsinaista sijoitusasuntoa.

Nyt reilu kaksi vuotta kestänyt koronapandemia onkin hieman muokannut asuntomarkkinoita ja tätä kautta myös niihin sijoittamista. Aihetta aktiivisesti seuranneena huomasin, että viruksen leviämisen alkuvaiheessa, vuoden 2020 alkupuolella, asuntomarkkinat hieman laantuivat. Pelko, sekä epävarmuus lähitulevaisuudesta vallitsi ihmisten mielen ja näin ollen kaupankäynti hiljentyi joksikin

aikaa. Muutaman kuukauden jälkeen kuitenkin kauppa alkoi taas asuntojen suhteen käymään, mutta etätyösuositusten takia se muokkasi ihmisten tarpeita kodeissaan. Tuli tarvetta suuremmille asunnoille, joissa on työhuone. Yksioistä ja kaksioista muutettiin kolmioihin ja neliöihin. Oli myös lähdettävä keskustasta hieman sivumpaan, jossa isomman asunnon saa edullisempaan hintaan. Etuovea, Oikotietä ja muita sivustoja seuranneena, olen huomannut, että tällä hetkellä on todella paljon yksioita keskustassa vapaana sekä myynnissä, että vuokralla. Sen sijaan taas suuremmat asunnot kauempanakin keskustasta menevät todella nopeasti kaupaksi ja hinnat nousevat vauhdilla.

Nyt kun lähivuosina on tarkoituksena myös itse päästä mukaan asuntosijoittamiseen, olisi hyvä tietää minkälaista kohdetta yleensäkin kannattaa etsiä. Pandemia on muokannut ihmisten kriteerejä asumisessa ja siksi minusta on hyvä tutkia asiaa enemmän tämän opinnäytetyön avulla. Opinnäytetyössä käsitellään myös asuntosijoittamisen eri strategioita ja verotusta. Lisäksi tarkastellaan Covid-19-viruksen aiheuttamaa koronapandemiaa, sekä Suomen asuntomarkkinoita.

Koronapandemian vaikutuksista Suomen asuntomarkkinoihin on kirjoitettu joitain opinnäytetöitä, joissa on sivuttu myös asuntosijoittamista.

1.2 Tutkimusongelma ja aiheen rajaukset

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on, miten Covid-19-viruksen aiheuttama koronapandemia on vaikuttanut ja muokannut asuntosijoittamista pääkaupunkiseudulla Suomessa vuoden 2020 maaliskuun sekä vuoden 2022 maaliskuun välisenä aikana. Tutkimusongelman selvittämiseksi on laadittu viisi tutkimuskysymystä:

1. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntosijoittamisen suosioon?
2. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntojen myyntiaikoihin?
3. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntojen myyntihintoihin?

4. Miten koronapandemia on vaikuttanut ostajien tarpeisiin ja kriteereihin asuntojen suhteen?
5. Miten koronapandemia on vaikuttanut sijoitusasuntolainan korkoihin ja saatavuuteen?

Tutkimus rajataan asunto-osakeyhtiöihin, joten kiinteistöt sekä toimialasijoittaminen jätetään rajauksen ulkopuolelle. Maantieteellisesti työ on rajattu ainoastaan Suomen pääkaupunkiseutuun. Tarkoituksena on tarkastella sijoitusasuntojen lukumääriä, kokoja, sijainteja sekä hintoja. Opinnäytetyössä selvitetään myös asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhdetta kyseisenä aikana.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineisto

Tutkimusmenetelmänä käytettiin sekä määrällistä että laadullista menetelmää. Määrällisessä tutkimuksessa pyritään tutkimaan syy- ja seuraussuhteita, sekä ymmärtämään ilmiöitä, jotka perustuvat numeerisiin tuloksiin. Laadullisessa menetelmässä puolestaan pääpaino on kohteen laadun ja ominaisuuksien ymmärtämisessä. (Jyväskylän yliopisto 2015.) Kvantitatiivisessa eli määrällisessä menetelmässä aineisto kerättiin sähköisellä kyselyllä, jossa oli valmiit vastausehdot ja se laitettiin kahteen eri Facebookin ryhmään. Aineistonkeruumenetelmänä käytetty kysely toteutettiin Google Forms -työkalun avulla ja linkki laitettiin Facebook -ryhmien seinälle. Näissä ryhmissä on yhteensä yli 33 000 jäsentä. Ryhmän jäsenet koostuvat pääsääntöisesti ihmisistä, jotka sijoittavat nimenomaan asuntoihin. Kvalitatiivisessa eli laadullisessa tutkimuksessa puolestaan käytetään haastatteluja.

1.4 Aiemmat tutkimukset aiheesta

Koronaviruksen vaikutuksista asuntomarkkinoihin ja sitä kautta asuntosijoittamiseen on tehty aiempia tutkimuksia. Emilia Bertoft (2020) toteutti opinnäytetyön COVID-19-pandemian vaikutuksista Suomen asuntomarkkoihin ja hän kävi työssään läpi myös asuntosijoittamisen näkökulman. Tutkimuksessa keskityttiin

pääsääntöisesti asuntojen hintojen, myyntiaikojen sekä myytyjen asuntojen lukumäärien muutoksiin aikavälillä 1.3.-31.8.2020. Opinnäytetyön tutkimustulosten perusteella todettiin, että asuntomarkkinat ovat hiljentyneet koronaviruspandemian alettua. Syynä tähän on opinnäytetyön mukaan rajoitukset ja suositukset. Myös ihmisen käyttäytymisellä oli vaikutusta, eli varovaisuus ja epätieto tulevasta, sekä halu turvata taloudellinen tilanne näin epävarmana aikana. Suurin vaikutus koronapandemialla oli asuntokauppojen lukumäärissä, jotka olivat huomattavasti laskeneet koronakeväänä. Kuitenkaan asuntojen hintoihin tai myyntiaikoihin vaikutusta ei juurikaan ollut vaikutusta. (Bertoft 2020, 43.)

Koronaviruksen vaikutuksista asuntosijoittamiseen on myös Katri Paavola (2022) kirjoittanut opinnäytetyön. Työssä käydään läpi asuntosijoittamista, sen eri strategioita, sekä verotusta ja rahoitusta. Tutkimuksessa todettiin, että suurimmat muutokset asuntomarkkinoihin tapahtui keväällä 2020 koronapandemian alettua. Tällöin vaikutukset näkyivät asuntojen myyntiaikojen lyhenemisessä ja asuntojen hintojen nousussa. Poiketen aikaan ennen koronaa, yhä useampi osti asunnon näkemättä itse kohdetta ja tarjous tuli jättää heti, sillä kilpailu näistä oli kovaa. Tutkimuksessa todettiin myös, että Kallion ja Alppilan alueella kaksiot, jotka olivat aikaisemmin olleet todella kysytyjä, eivät enää menneetkään niin nopeasti kaupaksi. Kysyntä oli siirtynyt suurempiin asuntoihin. Haastateltavan mukaan Kalliossa myös yksiöt olivat menneet kaupaksi viikossa, mutta koronan aikana niitä oli parhaimmillaan jopa 60 kappaletta myynnissä samanaikaisesti. Opinnäytetyön yhteenvedossa todetaan, että verrattuna aikaan ennen koronapandemiaa, yhä useampi ihminen toivoi lisää tilaa asumisen suhteen. (Paavola 2022, 29-30.)

2 COVID-19-pandemia

2.1 COVID-19-virus ja pandemian synty

Kiinan Wuhan Cityssä, vuoden 2019 viimeisenä päivänä maailman terveysjärjestölle WHO:lle ilmoitettiin useasta keuhkokuumeetapauksesta, joiden aiheuttaja oli tuntematon. Vuoden vaihteen jälkeen, tammikuun 7. päivä, Kiinan viranomaiset tunnistivat sairauksien aiheuttajaksi uuden koronaviruksen, joka nimettiin väliaikaisesti nimellä ”2019-nCoV”. Kyseessä oli uusi tuntematon kanta, jota ei ole aikaisemmin tunnistettu ihmisissä. Virus nimettiin myöhemmin ”COVID-19-virukseksi, joka tulee sanoista corona, virus, disease, 2019. (World Health Organization 2022a.)

COVID-19 on tarttuva koronavirustauti, jonka aiheuttaja on SARS-CoV-2-virus. Tartunnan saaneista ihmisistä suurin osa selviää lievillä tai kohtalaisilla oireilla, eikä heidän tarvitse hakeutua hoitoon. Osalle kuitenkin tulee vakavia oireita ja he tarvitsevat sairaalahoitoa. Kyseinen virus voi levitä hengitysteiden kautta nestehiukkasten välityksellä, esimerkiksi aivastaessa, puhuessa ja hengittäessä. Tartunnan voi myös saada ilmasta koronavirustautia sairastavan henkilön lähietäisyydeltä, tai eri pintamateriaaleista, mikäli tämän jälkeen koskee silmien, nenän tai suun aluetta. Helpoiten virus leviää sisätiloissa ja väkijoukoissa. (World Health Organization 2022b.)

Tyypillistä viruksille on myös, että ne muuntuvat koko ajan ja näin tapahtui myös koronavirukselle. Kun virus leviää, niiden perimään syntyy muutoksia eli mutatioita. Yli kaksi vuotta kestäneen pandemian aikana maailmalla on kiertänyt ja kiertää edelleen useita eri koronaviruksen muunnoksia, ja virus tulee myös jatkamaan muuntumistaan. Vuoden 2022 alkupuolella tätä työtä kirjoittaessa, valtavarianttina on lähes kaikkialla maailmassa Omikronmuunnos. Tämä kuitenkin mitä todennäköisemmin vielä korvaantuu joko itsestään polveutuvalla tai täysin uudella virusmuunnoksella. Ennen Omikronia huolestuttavia muunnoksia on ollut yhteensä neljä: Alfa-, Beeta-, Gamma- ja Deltamuunnos. (Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2022a.)

2.2 Koronaviruksen ajallinen eteneminen

Tässä luvussa käsitellään koronaviruksen tartuntatilastoja ja sen ajallista etenemistä maailmanlaajuisesti sekä Suomessa. Käydään myös läpi koronaviruksen aiheuttamia kuolematilastoja.

2.2.1 Ajallinen eteneminen maailmanlaajuisesti

WHO:n pääjohtaja Tedros Adhanom Ghebreyesus julisti 30.1.2020 koronavirusepidemian kansainvälistä huolta aiheuttavaksi kansanterveyshätätilanteeksi, joka on WHO:n korkein hälytystaso. Tässä vaiheessa tapauksia oli yhteensä 98, eikä yhtään kuolemantapausta. Tapausten määrä kuitenkin kasvoi nopealla vauhdilla myös Kiinan ulkopuolella ja 11.3.2020 ilmoitettiin, että epidemia voidaan luonnehtia pandemiaksi. Siihen mennessä oli raportoitu yli 118 000 tapausta 114 maassa ja kuolemantapauksia oli yhteensä 4 291. (World Health Organization 2022a.)

Koronavirus jatkoi nopeaa etenemistään ja vuoden 2020 korkeimmat päiväkohtaiset tilastot olivat jouluaattona 24.12.2020 (Kuva 1), jolloin todettiin globaalisti 695 350 tartuntaa päivän aikana, seitsemän päivän keskiarvon ollessa 640 315 tartuntaa. Vuoden 2020 loppuun mennessä koronavirustartuntaan kuolleita oli yhteensä yli 1,95 miljoonaa ihmistä. Vuoden 2021 tartuntatilastot ovat edenneet vaihtelevasti, eikä leviäminen ollut progressiivisessa kasvussa. Kyseisen vuoden huhtikuun 29. päivänä oli tilastollisesti eniten tartuntoja, 895 027 tapausta. Vuoden 2022 alusta tartunnat lähtivät todella jyrkkään nousuun. Tammikuun 19. päivä tartuntoja tilastointiin yli neljä miljoonaa tapausta päivässä, seitsemän päivän keskiarvon ollessa yli 3 miljoonaa. Helmikuussa tilanne hieman parani ja tartunnat vähenivät huomattavasti, mutta tapauksia on kuitenkin selvästi enemmän, verrattuna edellisvuoden tilastollisesti pahimpaan ajankohtaan. (Worldometer 2022.)



Kuva 1. Koronavirustartuntojen tilanne maailmanlaajuisesti 24.12.2020 (Our World in Data 2022a).

Vuoden 2022 maaliskuuhun mennessä yhteensä koronavirustartuntoja on kirjattu 503 miljoonaa tapausta ja menehtyneitä on yli 6,1 miljoonaa ihmistä. Selvästi suurin osa tartunnoista ja kuolemantapauksista on ollut Yhdysvalloissa, joissa tartuntoja on tilastoitu noin 80 miljoonaa ja kuolemia 985 tuhatta kappaletta. Seuraavaksi eniten tartuntoja on Intiassa, Brasiliassa, Ranskassa ja Saksassa. (Our World in Data 2022.)

2.2.2 Ajallinen eteneminen Suomessa

Suomessa ensimmäinen koronavirustartunta tilastoitiin 29. päivä tammikuuta, vuonna 2020. Tuolloin uutinen tuli hieman järkytyksenä, vaikkakin koronaviruksen rantautuminen myös Suomeen oli odotettavissa. Euroopassa oli tuolloin todettu yhteensä kahdeksan tapausta. Tartuntoja oli vielä niin vähän, että ne pysyttiin jäljittämään todella tarkasti. Ensimmäinen tartunta Suomessa todettiin 32-vuotiaalla kiinalaisnaisella, joka tuli Suomeen 23. päivä tammikuuta 2020. Vaikka epätietoisuus oli vielä suuri, tiedotustilaisuudessa vallitsi rahoitteleva sävy, eikä maskeista ja kehitteillä olevista rokotteista mainittu mitään. Terveysten ja hyvinvoinnin laitos THL:n johtaja Mika Salminen sanoi tuolloin, että suurin osa tapauksista, joita Kiinan ulkopuolella on todettu, eivät ole johtaneet laa-

joihin tartuntaketjuihin kyseisissä kohdemaissa. Hän mainitsi myös, että yksittäinen tai jopa useampi tapaus ei aiheuta tarvetta olla huolissaan. (Pekonen & Salmela 2022.)

Huhtikuun 19. päivään mennessä vuonna 2020, Suomessa oli jo 3 783 laboratoriovarmistettua koronavirustartuntaa. Tartuntaan kuolleita oli THL:n tilastojen mukaan 94 tapausta. Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin Husin johtajaylilääkäri Markku Mäkijärvi kuitenkin arvioi tuolloin, että koronakuolleiden määrästä saattaa puuttua 50–60 koronakuolemaa, jotka olivat tapahtuneet Husin alueella hoivakodeissa. (Aamulehti 2020a.)

Vuoden 2020 kesää kohden tartunnat alkoivat hellittämään merkittävästi ensimmäisestä aallosta. Kesäkuun viimeinen päivä tartuntoja raportoitiin vuorokauden aikana yhteensä vain viisi kappaletta. Yhteensä vahvistettuja tartuntoja oli tähän mennessä 7 214 tapausta, joista selvä enemmistö 2 733 kappaletta oli Helsingin alueella. Koko kesäkuun vuorokausikohtainen tartuntamäärä oli todella vähäistä ja jonain päivinä tartuntoja ei todettu ollenkaan. (Aamulehti 2020b.)

Heinäkuun lopulla alettiin puhua jo koronaviruksen toisesta aallosta. Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin toimitusjohtaja Juha Tuominen sanoi elokuussa 2020, että toinen aalto käynnistyi heinäkuun ensimmäisen viikon jälkeen. Ennen heinäkuuta tartuntatilastot olivat tasaisessa laskussa, jonka jälkeen ne alkoivat tasaisesti kasvamaan. Ihmisten liikkumisen lisääntymisellä oli Tuomisen mukaan suora vaikutus tartuntojen kasvuun. (Yle Uutiset 2020.)

Kuva 2 näyttää, kuinka paljo tartuntoja oli vuonna 2020 Suomessa viikkotasolla. Kuvasta voidaan todeta, että kesäkuukausien tartuntatilastot olivat hyvinkin alhaiset, viikoittain oli vain kymmeniä tapauksia, mutta syyskuussa 2020 tartuntojen määrä alkoi kasvamaan nopealla tahdilla ja eniten tapauksia todettiin marraskuun viimeisellä viikolla, jonka jälkeen tilanne taas rauhoittui hieman. Enimmillään vuonna 2020 tartuntoja tilastoitiin viikkotasolla 3 137 kappaletta. Luvut pysyivät kuitenkin vielä kyseisenä vuonna hyvin maltillisina ja Suomi oli hoitanut

koronapandemian esimerkillisesti verrattuna suurimpaan osaan muista Euroopan maista. Vuoden loppuun mennessä tartuntoja oli tilastoitu yhteensä 37 273 tapausta ja virallisia testejä oli tehty yli 2,5 miljoonaa. Kuolemantapauksia oli tähän mennessä tilastoitu 608. (Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2022b.)



Kuva 2. Todetut tartunnat viikkotasolla Suomessa vuonna 2020 (Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2022b).

Vuosi 2021 jatkui hyvin maltillisena tartuntojen suhteen. Tammikuun viimeisenä päivänä tilastoitiin edellisen kahden viikon päiväkohtaiseksi keskiarvoksi 352 tapausta. Luvut hieman nousivat vielä ennen kesää ja maaliskuussa oli 14 vuorokauden keskiarvo 671 tartuntaa päivässä. Kesää kohden taas tilanne rauhoittui ja tapaukset vähenivät alimmillaan 77 päiväkohtaiseen tartuntaan 14 vuorokauden keskiarvolla. Niin kuin edellisenäkin vuonna, myös 2021 syksyllä tartuntatilastot kohosivat kesään verrattuna. Kuvasta 3 nähdään, että loppuvuonna tilanne paheni huomattavasti ja tartunnat lähtivät todella jyrkkään nousuun. Viikolla 52, eli vuoden viimeisenä viikkona, esimerkiksi tilastoitiin yhteensä 44 058 koronavirustartuntaa, mikä on selvästi enemmän kuin koko vuonna 2020 yh-

teensä. Loppuen lopuksi vuonna 2021 tartuntoja oli 249 668 ja kuolemantapauksia 1 164. Yhteensä virallisia koronavirustestejä tehtiin vuoden aikana reilu kuusi miljoonaa. (Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2022b.)



Kuva 3. Todetut tartunnat viikkotasolla Suomessa vuonna 2021 (Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2022b).

Hurjat tartuntaluvut jatkuivat vielä vuoden 2022 puolelle muutaman kuukauden, ennen kuin tartunnat alkoivat hellittämään. Maaliskuun alkuun mennessä, johon tämä opinnäytetyökin on rajattu, oli tilastoituja tartuntoja kahden kuukauden ajalta 443 768 kappaletta. Kahden kuukauden aikana oli siis enemmän tartuntoja, kuin koko koronapandemian aikana kahtena edellisvuotena yhteensä. Kuolemantapauksia alkuvuoden aikana oli 1 206, joka on myös enemmän kuin edellisinä vuosina yhteensä. Täytyy myös ottaa huomioon, että raportoitujen tautitapausten lukumäärä ei kerro koko kuvaa pandemiatilanteesta. Useat ihmiset tekevät kotitestin, eivätkä kuitenkaan hakeudu viralliseen koronatestiin. Näin ollen virallista tietoa tietokantaan ei rekisteröidä. Tämän lisäksi esimerkiksi pääkaupunkiseudulla testauskriteereitä on kiristetty niin, että ainoastaan terveydenhuoltoalalla työskentelevät sekä riskiryhmiin kuuluvat testataan. (Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2022b.)

Koko koronaviruspandemian aikana Suomessa on siis tilastoitu maaliskuuhun 2022 mennessä 730 709 koronatartuntaa. Koronaviruksen aiheuttamia kuolemantapauksia on ollut pandemian aikana 2 978 ja virallisia testauksia hieman yli 10 miljoonaa. (Terveystieteiden tutkimuskeskus 2022b.)

3 Asuntosijoittaminen

3.1 Asuntosijoittamisen strategiat

Asuntosijoittamisessa on käytännössä kaksi tapaa, miten sitä voi tehdä. Toinen on, että ostaa itse asunnon ja sitten joko vuokraa tai myy sen. Toinen tapa on ostaa asuntosijoitusrahastoja, joka sijoittaa rahastossa olevat varat erilaisiin kiinteistöihin ja hankkeisiin. Rahastoissa hyvä puoli on se, että alkupääomaa ei tarvitse niin paljon ja riskit ovat huomattavasti pienemmät. Rahastoihin sijoittaminen on myös selvästi helpompaa, kuin itse sijoitusasunnon ostaminen. (Sijoitusasunnot.com 2020.)

Tässä työssä keskitytään kuitenkin ainoastaan vain toiseen tapaan, eli sijoitusasunnon ostamiseen ja sen eri strategioihin.

3.1.1 Kassavirtasijoittaminen

Kassavirtasijoittaminen, eli toisin sanoen asunnon vuokraaminen, on pelkistettynä hyvin yksinkertainen sijoitusmuoto. Ideana on, että haetaan pankista lainaa, jolla ostetaan sijoitusasunto. Kun sopiva asunto hyvältä sijainnilta on löytynyt, vuokrataan kyseinen asunto ja vuokralaiselta saadulla kuukausittaisella vuokralla maksetaan asuntoon kohdistuvia kuluja, kuten yhtiövastikkeet ja sijoituslainan lyhennykset. Vuosien saatossa sijoittajalle jää velaton asunto sekä kuukausittaiset vuokratulot. (Väänänen 2022a.)

Asuntosijoittaminen on yksi harvoista sijoitusmuodoista, jossa voi ja on suositeltavaa käyttää velkarahaa. Pankista saatavan velkavivun avulla vaurastuminen onkin nopeampaa ja omaa pääomaa ei tarvitse käyttää yhteen kohteeseen niin

paljon. Lähtökohtaisesti pankit myöntävät lainaa 70 prosenttia ostettavan asunnon arvosta, jolloin omaa rahaa tarvitaan 30 prosenttia. Velkavipua käyttämällä pääsee kiinni useampaan kohteeseen kerralla, jolloin myös kuukausittainen kassavirta on suurempi. Lisäksi omalle pääomalle saatava tuotto voi yltää jopa 15-25:een prosenttiin. (Väänänen 2022a.)

Sijoitusasunnon vuokraamisessa on myös se hyvä puoli, että asunto voi olla myös uudiskohde. Uusien asuntojen vuokrattavuus on yleisesti parempi kuin vanhoissa asunnoissa. Uudiskohteista voi myös pyytää enemmän vuokraa, kuin vastaavan kokoisesta vanhemmasta asunnosta, vaikka itse asunnon kunto olisi yhtä hyvä. Suuri etu uudiskohteissa on myös se, että niissä on mahdollisuus käyttää yhtiölainaa. Yhtiölaina on kyseisen osakeyhtiön lainaa, joilla on rahoitettu rakentamista. Uudiskohdetta ostaessa on tyypillisesti kauppahinta vain 30 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta ja loput ovat lainaa taloyhtiölle. Yhtiölainaa maksetaan taloyhtiölle kuukausittain rahoitusvastikkeena, ja mikäli taloyhtiö on tulouttanut tämän yhtiölainan, lainan lyhennys korkoineen on sijoittajalle täysin verovähennyskelpoista. (Sijoitusasunnot.com 2020).

3.1.2 Flippaus

Asunnon flippaaminen tarkoittaa asunnon ostamista, sen remontoimista ja sitten heti pois myymistä. Perusajatuksena ja tavoitteena asunnon flippauksessa on ostaa välttävässä kunnossa oleva asunto mielellään alle markkinahinnan, jonka jälkeen se remontoidaan ja myydään mahdollisimman nopeasti pois kalliimmalla kuin mitä siitä maksettiin. Kaksi tärkeintä kriteeriä flippauskohdetta etsiessä on sen sijainti, sekä taloyhtiön kunto. Näitä kahta asiaa ei remontilla pysty parantamaan. Olennaista on, että myyntihinnasta jää vielä ostohinnan, remontti- ja myyntikulujen sekä yhtiövastikkeiden jälkeen katetta itselle. (Väänänen 2022b.)

Asuntojen flippaamisessa korostuu kohteen ostohinta, sillä tuotot tehdään pääosin jo ostettaessa. Mikäli asunto on ostettu väärään hintaan, sijoitusta on vaikea pelastaa enää hyvin tehdyllä remontillakaan. (Kaarto 2015, 158.)

Flippaus sopii parhaiten ihmiselle, joka osaa ja tykkää itse remontoida asuntoja. Tämä strategia vaatii paljon kärsivällisyyttä, taustatyötä ja resursseja. Iso kustannussäästö tulee siitä, ettei tilaa remonttityötä ulkopuoliselta vaan tekee mahdollisimman paljon itse, mutta remontin jälki on kuitenkin oltava hyvää ja toteutus nopeaa. (Väänänen 2022b.)

3.2 Sijoitusasuntojen rahoitus ja verotus

Yhtä ainutta oikeaa keinoa ei ole hoitaa sijoitusasunnon rahoitusta ja verotusta. Se riippuu monesta eri tekijästä, kuten esimerkiksi riskinhallinnasta, sijoittajan luonteesta ja omasta pääomasta. Asuntosijoittamisessa on monta tapaa hoitaa sen rahoittaminen ja voi itse määrittää kuinka paljon käyttää velkavipua, eli pankista lainattua rahaa. Myös verotuksen kannalta tässä sijoitusmuodossa on useita erilaisia tapoja tehdä verosuunnittelua, jonka avulla tuottoa pystyy parantamaan.

3.2.1 Velkavipu

Asuntosijoittamisessa todellinen etu on se, että asuntoa vastaan saa helpommin lainaa, kuin esimerkiksi osakesijoittamista varten. Yleisesti pankki antaa asunnoille 70-80 prosentin vakuusarvon, pankista ja ostettavasta kohteesta riippuen. Velkavivun voi kuitenkin saada jopa sataan prosenttiin, mikäli lisävakuutena on jotain muuta omaisuutta. Lisävakuutta voi myös ostaa pankilta, jolloin velan osuutta pystyy kasvattamaan. Asuntosijoittamisesta saa parhaiten hyödyn irti, kun sijoittaja osaa hyödyntää pankkia hyvin ja harkitusti. (Orava & Turunen 2016, 44.)

Esimerkki velkavivun käyttämisestä asunnossa: Ostat asunnon 100 000 euron hinnalla, johon pankki myöntää sinulle lainaa 70 000 euroa. Tällöin asunnon vakuusarvo on 70 prosenttia. Omaa pääomaa tarvitset 30 000 euroa ja näin ollen sinulla on 100 000 euron sijoitus, johon olet itse käyttänyt rahaa 30 000 euroa. (Orava & Turunen 2016, 44.)

3.2.2 Verotus

Henkilökohtaisessa verotuksessa sijoitusasunnon vuokratulot sekä asunnon myynnistä syntyvä myyntivoitto verotetaan pääomatuloverona. Pääomatulovero on 30 000 euroon asti 30 prosenttia ja tämän ylittävää summaa verotetaan 34 prosentilla. Vuokratuloiksi lasketaan myös vuokran lisäksi kaikki vuokralaisen maksamat maksut vuokranantajalle, kuten vesimaksu ja autopaikan vuokra. (Kejonen 2022.)

3.2.3 Verovähennykset

Vähennyskelpoisia menoeriä ovat lähtökohtaisesti kaikki juoksevat kulut, jotka liittyvät sijoitusasuntoon tai asuntosijoitustoimintaan. Näitä kuluja ovat esimerkiksi yhtiövastikkeet ja vesimaksut, mutta vuokratuloista voidaan vähentää myös erilaisia hankintoja, kuten uusi jääkaappi, uuni tai maksulliset asuntosijoittamista käsittelevät koulutukset. Mikäli sijoitusasunto sijaitsee hieman kauempana omasta kodista, kannattaa muistaa vähentää myös matkakulut. Verottaja hyväksyy oman auton käytöstä lähtökohtaisesti vähennyksen, joka on 25 senttiä kilometriltä. Myös julkisten ajoneuvojen käytöstä voidaan tehdä vähennys, joka on matkan todellinen kustannus. Matkalippujen hinnan voi siis kokonaisuudessaan vähentää verotuksessa. (Orava & Turunen 2016, 311.)

3.3 Asuntosijoittamisen riskit

Kuten kaikkeen sijoittamiseen liittyy aina riskejä, niin myös asuntosijoittamiseen. Riskit eivät kuitenkaan ole kaikille asuntosijoittajille aina samat, ja niihin pystyy omalla toiminnalla varautumaan tai ne voi välttää kokonaan. Riskeihin vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi sijoittajan kokemus ja osaaminen, velan määrä, asunnon koko ja sijainti sekä vuokralaisen valinta. On myös toki riskejä, jotka ovat riippumattomia sijoittajan toiminnasta, eikä niitä voi täysin minimoida. (Orava & Turunen 2016, 245.)

Riskejä on todella paljon erilaisia, mutta käsittelen tässä työssä neljä yleisintä ja suurinta asuntosijoittamiseen liittyvää riskiä.

3.3.1 Hintariski

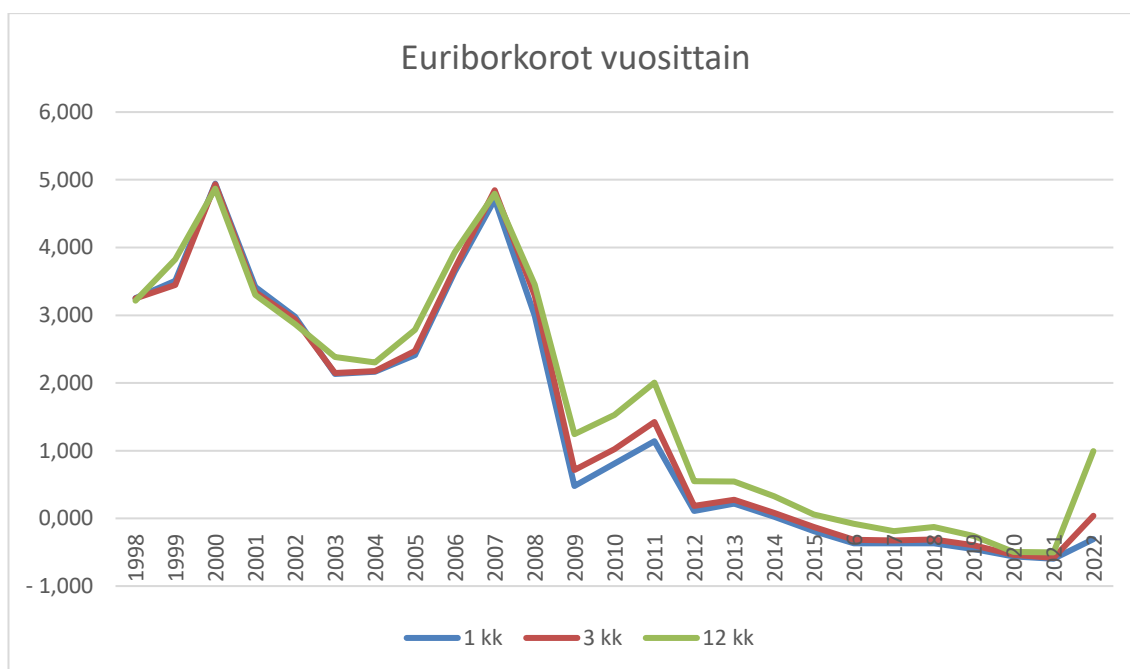
Asuntosijoittajan tulee ottaa hintariski huomioon neljässä eri tilanteessa. Hintariski vaikuttaa sijoittajaan, mikäli hän on lähiaikoina ostamassa tai myymässä asuntoa, hakemassa lisää rahoitusta ja nykyinen asunto on vakuutena tai hänellä on velkaa yli 70 prosenttia asunnon markkina-arvosta. Sijoittajan on kuitenkin tapauskohtaisesti hyvä miettiä, onko hintariskillä oikeasti merkitystä tehdessään päätöksiä sijoitusasuntojen kanssa. (Orava & Turunen 2016, 247.)

Erityisesti asuntojen flippaajille hintariski on olennainen tekijä, joka tulee ottaa huomioon. Mikäli asuntoa myydessä kaupanteko viivästyy merkittävästi, hintojen pienikin lasku saattaa käydä sijoittajalle kalliiksi. Toisaalta sijoittaja voi myös kääntää tilanteen positiiviseksi ja tuottoisaksi, mikäli on ostamassa kohdetta ja malttaa odottaa, kunnes hinnat ovat tulleet hieman alas. (Orava & Turunen 2016, 247.)

Asunnon vuokrauksessa, eli kassavirtasijoittamisessa, pienet hintamuutokset eivät vaikuta juurikaan sijoittajan elämään. Vuokralainen maksaa kuukausittain vuokraa, joka ei kuitenkaan laske samassa suhteessa hinnan kanssa. Mikäli asuntoa pitää vuosikymmenen tai pidempään, asunnon arvo mitä todennäköisemmin on noussut ostohetkestä, eikä sitä realisoidessa synny pääomatappiota. (Orava & Turunen 2016, 247.)

3.3.2 Korkoriski

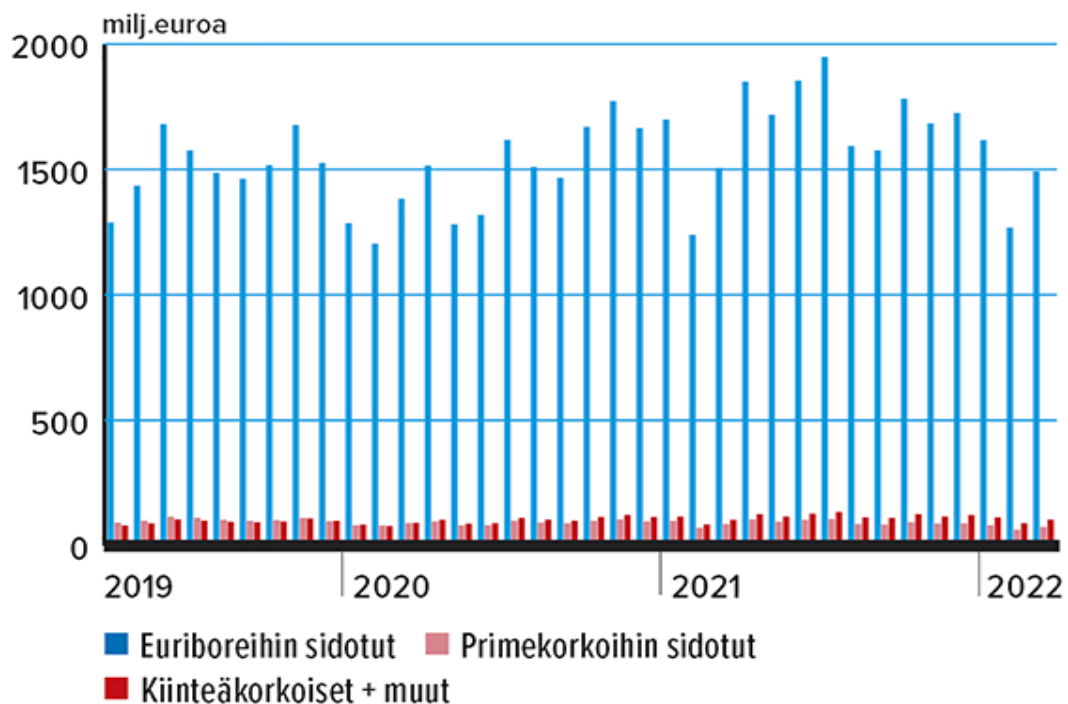
Korkoriskille altistuu erityisesti kassavirtasijoittajat, jotka käyttävät suurta velkavipua. Viime vuosina, kun korkotasoa on ollut matala, sijoittajat ovat tottuneet ottamaan erityisen paljon lainaa suhteessa omaan pääomaan. Miinusmerkkinen korko on saattanut hämärtää monen sijoittajan käsitystä korkotasosta. Kuten kuvasta 4 nähdään, euriborkorko on ollut negatiivinen lähes vuosikymmenen. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että korko tulisi pysymään siellä aina jatkossakin. Kuvasta 4 voidaan myös todeta, että 12kk euriborkorko on jo nyt vuonna 2022 noussut prosenttiin. (Orava & Turunen 2016, 250-251.)



Kuva 4. Euriborkorot vuosittain (Suomen Pankki 2022).

Korkoriski on hyvä ottaa huomioon, mikäli on yli 50 prosenttia velkaa asunnon tai asuntojen markkina-arvoon nähden. Korkoriskiltä voi kuitenkin osittain suojautua. Suojautumiskeinoja ovat esimerkiksi pankin tarjoamat kiinteä korko ja korkokatto. Kiinteä korko tarkoittaa 3-20 vuoden kiinteää korkoa, jolloin se pysyy samana sovitun ajanjakson. Korkokatossa maksetaan pankille sopimuksesta, jolla varmistetaan, että korko ei ylitä tiettyä rajaa. Myös maltillinen velkavipu auttaa suojautumaan korkojen nousuilta. Muiden suojautumiskeinojen lisäksi on hyvä pitää yllä vararahastoa myös korkoja varten, niin kuin muitakin yllättäviä kuluja varten. (Orava & Turunen 2016, 250-251.)

Kuvassa 5 näytetään, kuinka paljon asuntolainoja sidotaan kuhunkin eri korkoon. 12 kuukauden euribor on ylivoimaisesti eniten käytetty viitekorko uusissa asuntolainasopimuksissa. Vain harva sitoo asuntolainansa kiinteään korkoon tai pankin primekorkoihin.



Kuva 5. Eri viitekorkojen osuus uusissa asuntolainasopimuksissa (Taloustaito-lehti 2022).

3.3.3 Vuokralaisriski

Vuokralaisen valinta on todella tärkeä asia asuntosijoittamisessa. Tämä riski tarkoittaa käytännössä sitä, että vuokralainen ei maksa vuokraansa tai tuhoaa asunnon. Vuokralaisriskiin vuokranantaja pystyy omalla toiminnallaan vaikuttamaan kuitenkin eniten. Vaikka suomalaiset ovat pääasiassa hyvää kansaa ja maksumoraali on korkea, löytyy silti aina poikkeuksia. Vuokralaisen painajainen, eli asunnon tuhoaja on harvinainen tapaus, mutta kohdalle osuessa tappiot voivat olla suuret. (Orava & Turunen 2016, 253.)

On muutamia keinoja, joilla vuokralaisriskiä voi pienentää. Vuokralaiselta kannattaa aina tarkastaa luottotiedot. Tämän avulla voi välttyä monelta harmilta, sillä usein vaikeudet kasaantuvat samoille henkilöille. Vuokralaisehdokkaita kannattaa myös jututtaa. Mieluummin pitää asuntonäytön henkilökohtaisesti, jotta pystyy paremmin keskustelemaan heidän kanssaan. Massanäytöillä on

hankalampi huomata ongelmatapaukset. Vakuus on myös hyvä keino varmistaa, että tulevilla vuokralaisella ei ole viimeiset eurot kyseessä, kun on kyse asumisesta. Yleisesti vuokravakuus on yhden tai kahden kuukauden vuokra. (Orava & Turunen 2016, 254-255.)

3.3.4 Tyhjien kuukausien riski

Vaikka sijoitusasunnossa ei asuisi kukaan, siihen kohdistuvat kiinteät kulut pysyvät samana, kuten yhtiövastike. Tästä syystä on tärkeää, että tyhjät kuukaudet pystytään minimoimaan. Jokaisella vuokranantajalle todennäköisesti tulee olemaan tyhjä kuukausi tai useampi, mutta tämäkin on riski, johon pystyy itse vaikuttamaan. (Orava & Turunen 2016, 252.)

Tässä kappaleessa käydään läpi keinoja, joilla onnistuu pienentämään tyhjien kuukausien riskiä. Asunto olisi ensinäkin hyvä ostaa kasvukeskuksista, joissa vuokrausaste on parempi kuin muuttotappiokunnissa. Mielellään myös keskustasta, jossa on useita oppilaitoksia. Vuokratason tulisi olla markkinahintainen tai hieman alle, jotta on helpompi löytää pitkäaikaisia vuokrasuhteita. Myös viihtyisä ja hyvin varustelu asunto vetää puoleensa hyviä vuokralaisia ja asuntoa remontoimassa kannattaa tehdä siitä neutraali, joka sopii isolle massalle. (Orava & Turunen 2016, 252.)

3.4 Asuntosijoittamisen tuotot

Asuntosijoittamisen tuotto koostuu vuokratuotosta ja arvonnoususta. Näistä kahdesta kuitenkin vuokratuotto on huomattavasti varmempaa tuottoa. Arvonnousu vaatii joko todella pitkän ajanjakson tai hyvää ajoitusta, ja tuoton saa itselleen vasta kun asunto on myyty tai ottamalla lisää velkaa käyttämällä kyseistä asuntoa vakuutena. (Orava & Turunen 2016, 50.)

Keskimäärin sijoitusasuntojen tuotot liikkuvat 3-7 prosentin haarukassa, kun siihen on laskettu myös remontit ja muut asuntoon kohdistuvat kulut. Yli 10 pro-

sentin tuottoon on myös mahdollista päästä, mutta yleensä nämä kohteet sijaitsevat pienillä muuttotappiollisilla paikkakunnilla, jossa itse asunnon arvo saattaa kuitenkin laskea. (Orava & Turunen 2016, 50.)

Vuokratuotto voidaan laskea seuraavanlaisella kaavalla: $(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12 / (\text{velaton hinta} + \text{remonttivara})$. Esimerkki sijoitusasunnon tuotosta: Sijoittaja ostaa 70 000 euron asunnon, johon täytyy omaa rahaa laittaa 30 prosenttia, eli 21 000 euroa. Kun kokonais korko on kolme prosenttia ja vuokratuotto kuusi prosenttia, hän saa sijoitukselleen 13 prosentin vuotuisen tuoton. Tuottolaskelmassa on huomioitu vastike, korot ja varainsiirtovero. (Orava & Turunen 2016, 52.)

4 Asuntomarkkinat

4.1 Asuntomarkkinatilanne

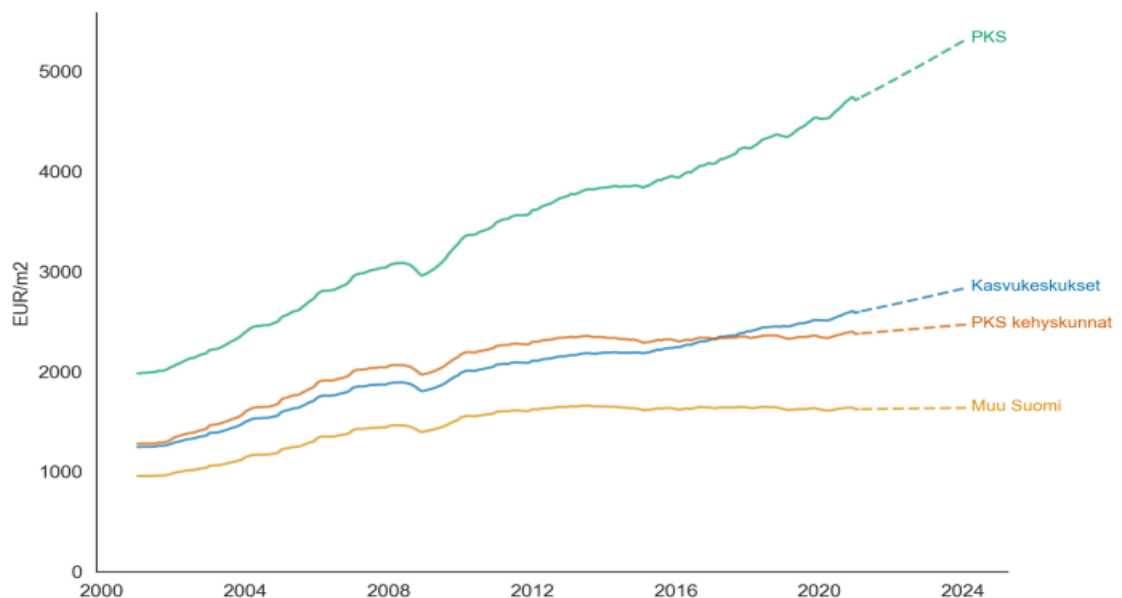
Asuntomarkkinoihin vaikuttaa tällä hetkellä useampi asia, mutta suurimmat tekijät ovat korkotason nousu, voimakas inflaatio, runsas rakentaminen sekä rakentamisen hinta on noussut. Viimeaikainen runsas rakentaminen on aiheuttanut sen, että vuokra-asuntoja on paljon tarjolla ja ylitarjonnan vuoksi vuokria on jouduttu jopa laskemaan paikoittain. Asuntosijoittajan onkin tärkeää ymmärtää oma markkinansa. Vuokralaiset lähtökohtaisesti arvostavat eniten sijaintia ja asunnon laatua, eli hyväkuntoiset asunnot keskeiseltä sijainnilta varmasti pysyy vuokrattuna. (Vuorensola 2022.)

Hypoteekkipankin pääekonomisti Juhana Brotherus ennustaa Hypon asuntomarkkinakatsauksessa (2022) asuntojen hintojen nousun olevan toistaiseksi ohi, johtuen korkojen noususta sekä inflaatiosta. Tähän vaikuttaa myös se, että kahden poikkeusvuoden jälkeen ihmiset alkavat taas kulkemaan enemmän töihin ja kotona vietetty aika vähenee. Asuntojen kysyntä on tällä hetkellä vähäistä suhteessa rakentamisen runsauteen, ja asuntojen hintakäyrä onkin jo kääntynyt alaspäin. (Brotherus & Keskinen 2022, 3-4.)

Vuokramarkkinoilla oli pääkaupunkiseudulla kesäkuussa 2022 kaksi kertaa enemmän vuokrailmoituksia, kuin vuonna 2019. Kiinnostus yksiöihin on selvästi vähentynyt, mutta suuremmat asunnot pärjäävät paremmin. Markkinoilla on yleistynyt erilaiset alennuskampanjat, esimerkiksi vuokranantajat tarjoavat ensimmäistä kuukautta ilmaiseksi. (Brotherus & Keskinen 2022, 3-4.)

4.2 Asuntojen hintojen kehitys

Vuoteen 2022 asti kasvukeskusten vetovoima on jatkanut kasvamistaan, ja vauhti kiihtyi edellisvuosista entisestään. Pääkaupunkiseudulla kysyntä ja veto-voimaisuus on selvästi muuta Suomea edellä. Pääkaupunkiseudun kehyskunnat ovat myös mukana positiivisessa kehityksessä, mutta ei aivan yhtä vahvasti kuin suurimmat kasvukeskukset. Helsingissä suurin arvonnousu on kerrostaloissa. Selvästi vähemmän arvonnousua on sen sijaan erillistaloilla, rivitaloilla ja omakotitaloilla, mutta kehitys on näissäkin positiivista. Pääkaupunkiseudun kehyskunnissa arvonnousua on myös eniten kerrostaloyksiöissä, mutta seuraavana ovat erillis- ja rivitalot. (Kiinteistömaailma 2021.)



Kuva 6. Asuntojen neliöhintojen kehitys alueittain (Kiinteistömaailma 2021).

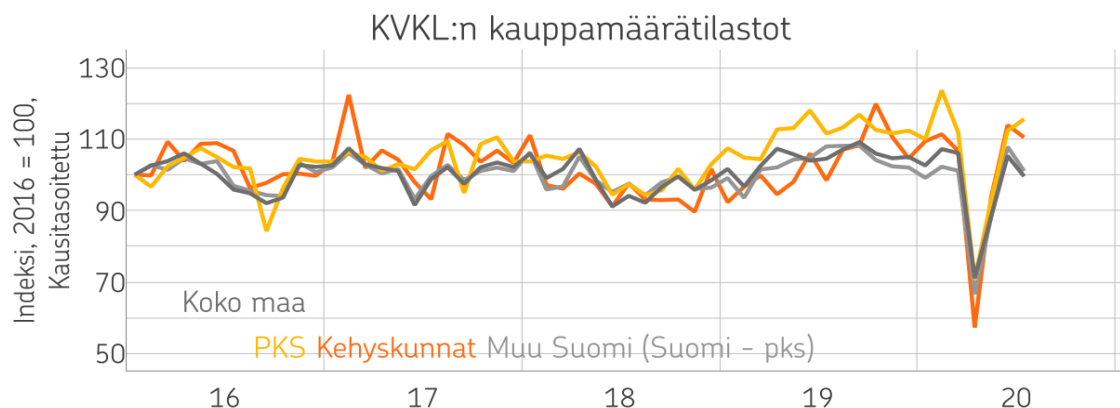
Kuvasta 6 nähdään, että pääkaupunkiseudulla neliöhintojen kehitys eriytyy voimakkaasti muusta Suomesta. Voidaan kuitenkin todeta, että vuonna 2021 tehty ennuste tuleville vuosille ei ota huomioon vuoden 2022 tapahtumia, kuten Ukrainan sotaa ja siitä aiheutuvia sivuvaikutuksia, jotka vaikuttavat asuntomarkkinoihin.

Koronapandemia vaikutti keväällä 2020 verrattain melko vähän asuntojen hintoihin. Toisella neljänneksellä hinnat painuivat 0,4 prosenttia alaspäin koko Suomessa. Helsingissä hinnat nousivat 2 prosenttia ja muualla maassa laskivat 2,7 prosenttia. (OP Media 2020.) Loppuvuoteen mennessä tilanne kuitenkin parani ja Suomessa asuntojen neliöiden hintojen kasvu oli 2,7 prosenttia. Helsingissä neliöhintojen kasvu kyseisenä vuonna oli 3,7 prosenttia, Espoossa 3 prosenttia ja Vantaalla 2,7 prosenttia. Myös kasvukeskusten ulkopuolella muuttotappiokunnissa hintojen lasku on kääntynyt parempaan suuntaan. (Kiinteistömaailma 2021.)

Vuoden 2022 maaliskuussa vanhoissa osakeasunnoissa kerrostaloasuntojen hinnat olivat nousseet 2,5 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna. Rivitaloasuntojen hinnat puolestaan nousivat jopa 8,3 prosenttia. (Tilastokeskus 2022a.)

4.3 Asuntokauppojen määrä

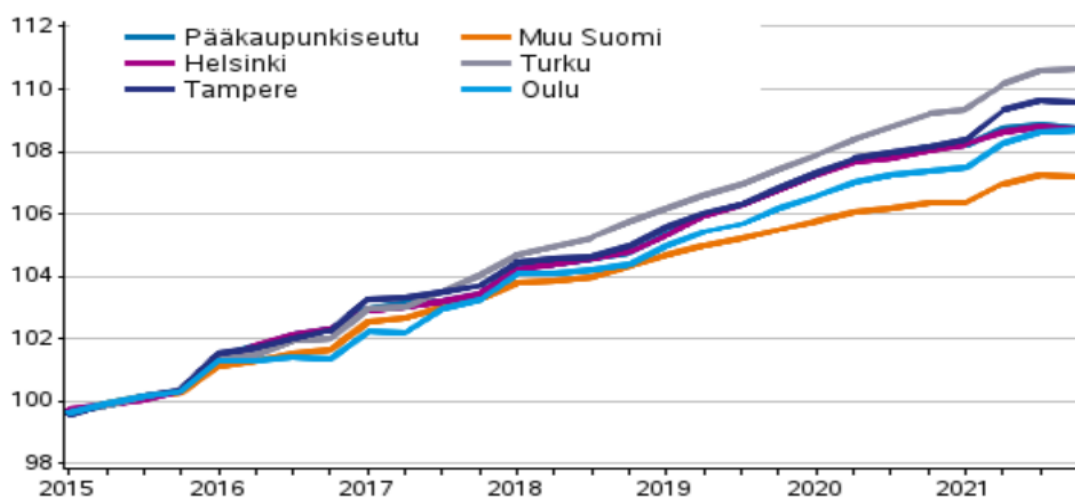
Kuva 7 kertoo asuntokauppojen määrän vuodesta 2016 vuoden 2020 puoleen väliin. Tästä nähdään, kuinka koronapandemian alettua asuntomarkkinat hiljensivät keväällä 2020 hetkellisesti. Rajoitustoimet ja epävarmuus tulevasta laski selvästi asuntokauppojen määrää. Tilanne kuitenkin palautui entiselleen jo heinäkuussa, jolloin käytiin saman verran kauppaa, kun edellisenä vuonna samaan aikaan. (OP Media 2020.) Asuntokauppojen määrä oli kasvanut heinäkuuhun 2021 mennessä yli 15 prosenttia vuoden takaisesta, ja myynnissä olevien asuntojen määrä oli laskenut huomattavasti (Koistiainen 2021).



Kuva 7. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton kauppamäärätilastot. Indeksi 2016 = 100 (OP Media 2020).

4.4 Vuokrien hintakehitys

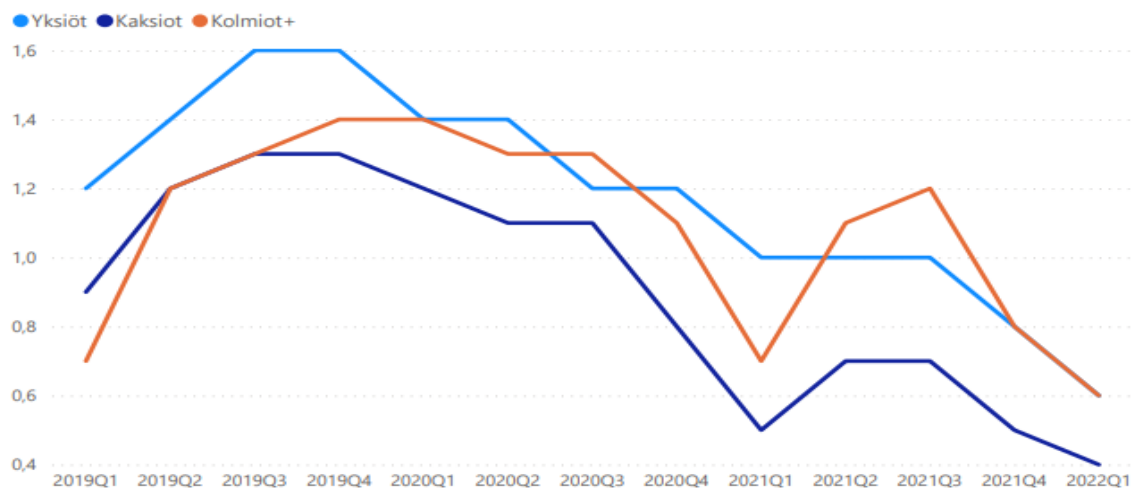
Kuvasta 8 nähdään, että vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet tasaisesti useamman vuoden, pieniä kausiheilahteluja lukuun ottamatta. Vuodesta 2015 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla 8,7 prosenttia ja muualla Suomessa 7,2 prosenttia. Eniten nousua on ollut Turussa 10,7 prosentin kasvulla ja seuraavaksi Keravalla, jossa vuokrien hinnat ovat nousseet 10,3 prosenttia. Seinäjoella kehitys on ollut maltillisinta koko Suomessa, vuokrien nousun ollessa 3,7 prosenttia vuodesta 2015. (Tilastokeskus 2022b.)



Kuva 8. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kehitys, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 2022b).

Vuoden 2022 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintoja verrattaessa edellisen vuoden samaan ajankohtaan, huomataan, että pääkaupunkiseudulla yksiöiden vuokrat ovat nousseet ainoastaan 0,1 prosenttia ja muualla Suomessa 1,1 prosenttia. Myös perheasuntojen kysyntä on kasvanut, sillä niiden vuokrat ovat nousseet edelliseen vuosineljännekseen verrattuna huomattavasti. Eniten perheasuntojen vuokrat ovat nousseet Turussa, 2,7 prosenttia verrattuna vuodentakaiseen. (Tilastokeskus 2022c.)

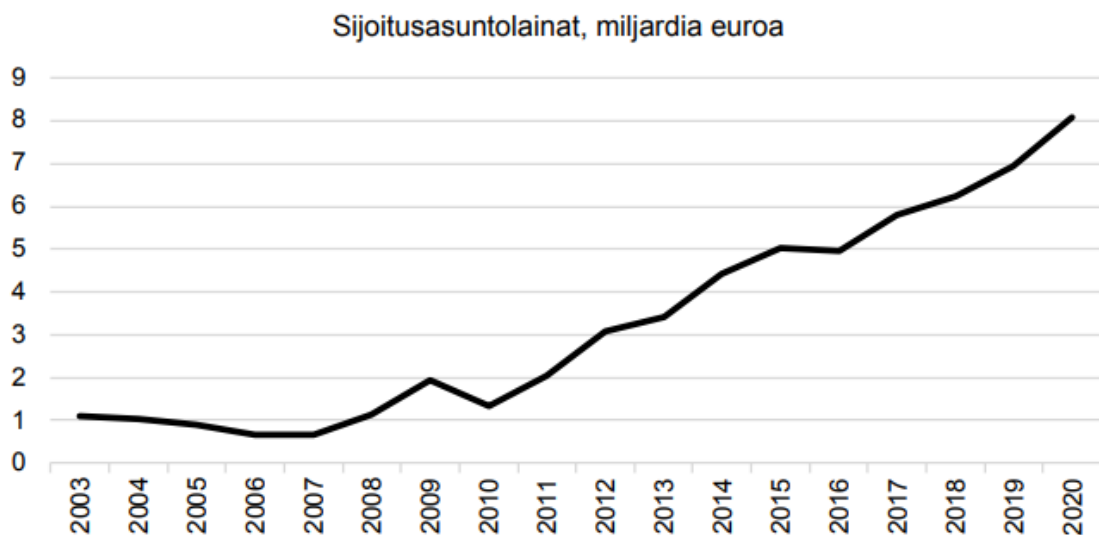
Kaksiot ovat olleet pitkään suosituimpia kohteista vuokra-asunnoissa. Pandemia kuitenkin aiheutti ihmisille tarvetta lisätilalle ja kuvasta 9 voidaan todeta, että kaksioiden vuokrakehitys ja kysyntä hidastui selvästi koko maassa. Erityisesti kysyntä kasvoi kolmioissa ja vielä suuremmissa asunnoissa, yksiöissä puolestaan säilyi ennallaan. Yleisesti kuitenkin kaikenkokoisten asuntojen vuokrakehityksen kasvu hidastui koko maassa. (Suomen Vuokranantajat 2022, 4.)



Kuva 9. Vuokrien vuosimuutos vuosineljänneksittäin – Koko maa (Suomen Vuokranantajat 2022, 5).

4.5 Sijoitusasuntolainojen kehitys

Kuvasta 10 nähdään, kuinka voimakkaasti ja melko tasaisesti sijoitusasuntolainojen määrä on kasvanut vuosikymmenen aikana finanssikriisin jälkeen. Sijoitusasuntolainojen määrä on kasvanut viimeiset 10 vuotta keskimäärin yli 20 prosenttia vuodessa. Alhaiset korot ovat mahdollistaneet edulliset lainat, kun viitekorkona toimiva 12 kuukauden euribor oli pitkään negatiivinen. Vuonna 2012 OP Ryhmästä haettiin lokakuun aikana 4 800 sijoitusasuntolainaa, kun vuoden 2021 lokakuussa lainojen hakumäärä oli 14 600 kappaletta. Kymmenen vuoden aikana määrä on kolminkertaistunut. Vuonna 2021 keskimääräinen sijoitusasuntolainan määrä oli 104 000 euroa ja tuolloin 2012 määrä oli 80 000 euroa. (Salkunrakentaja 2021.)



Kuva 10. Sijoitusasuntolainojen määrän kehitys 2003-2020 (Kansantaloudellinen aikakausikirja 2021, 4).

Vuoden 2021 syyskuussa koko Suomen asuntolainakannasta oli sijoitusasuntolainoja 8 prosenttia, eli 8,5 miljardia euroa. Maaliskuussa 2021 sijoitusasuntolainojen määrä oli kasvanut noin kaksi kertaa nopeammalla tahdilla omistusasuntolainakantaan verrattuna. (Salkunrakentaja 2021.)

4.6 Koronapandemian vaikutukset

Koronaviruksen aiheuttama pelko ja epätietoisuus tulevasta olivat varmasti suurimpia vaikuttavia tekijöitä asuntomarkkinoilla koronapandemian puhjettua keväällä 2020. Tässä kappaleessa käsitellään asuntomarkkinoiden käyttäytymistä koronapandemian aikana ja sitä, millaisia vaikutuksia pandemialla oli vuokramarkkinoihin.

4.6.1 Koronapandemian vaikutukset asuntomarkkinoihin

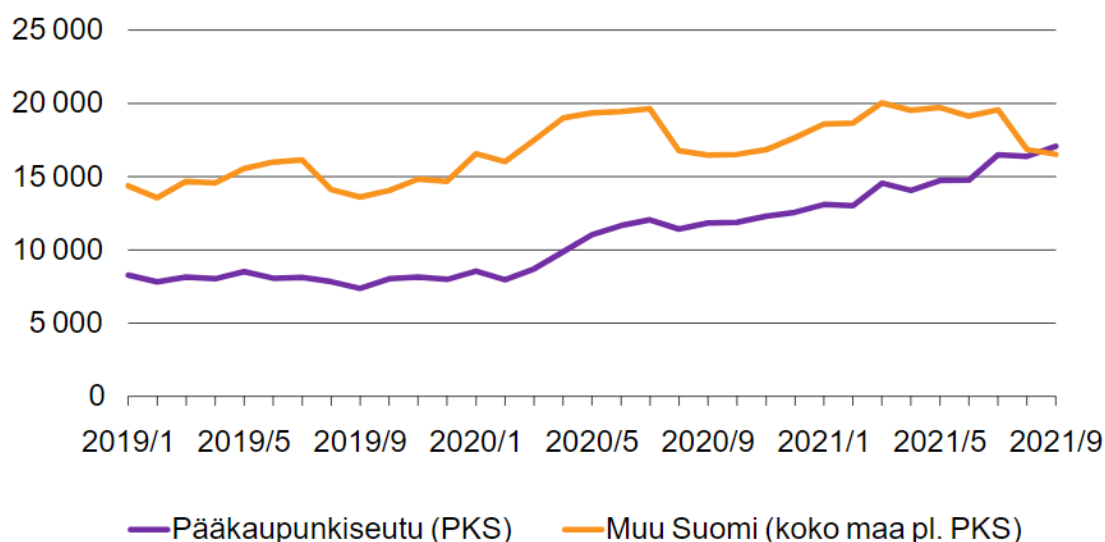
Kuten aiemmin todettiin, asuntomarkkinat hiljentyivät hetkeksi koronapandemian alettua. Tämä ei kuitenkaan kestänyt kauaa ja asuntokauppa vilkastui ennätysvauhtiin. Kiinteistövälitysalan toteuttaman markkinakatsauksen (2021) mukaan vuosi 2021 oli historian ennätysvilkas asuntokauppojen suhteen. Kyseisenä vuonna rekisteröitiin yli 85 000 kauppaa, joka on yli 10 000 enemmän kuin edellisenä vuonna, joka oli siihen mennessä vilkkain vuosi. Selkeästi eniten kauppojen määrä kasvoi Lahdessa, jossa asuntokauppojen määrä kasvoi 23 prosenttia edellisestä vuodesta. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto 2021.)

4.6.2 Koronapandemian vaikutukset vuokramarkkinoihin

Vuoden 2020 keväällä koronakriisi lisäsi merkittävästi vuokra-asuntojen kysyntää sekä tarjontaa. Usein epävarmuus taloudessa lisää nimenomaan vuokra-asuntojen kysyntää, sillä ne ovat joustavampia kuin omistusasunnot. Tässä tapauksessa uutena ilmiönä tuli myös tarjonnan lisääntyminen, johtuen esimerkiksi opiskelijoiden ja ulkomaalaisten asukkaiden asuntojen vapautumisesta. Kysyntä ja tarjonta kuitenkin tasaantuivat nopeasti jo kesän aikana kaikissa kaupungeissa, mutta loppuvuodesta tarjonta sekä vuokrausajat kasvoivat tavallista enemmän. (Suomen Vuokranantajat 2021, 4.)

Ennen koronapandemiaa oli tilanne, että vuokra-asunnoissa oli enemmän kysyntää kuin tarjontaa ja vuokrat nousivat tasaisesti 1-2 prosentin vuosivauhtia. Nyt kuitenkin vuoden 2020 jälkeen koronapandemian alettua tilanne on hieman

kääntynyt päivystaiseksi. Vuokrien nousu on hidastunut ja markkinoilla on ylitarjontaa. Suurimmat tähän vaikuttavat tekijät ovat opiskelijoiden muuttaminen pois opiskelijakaupungeista etäopiskelun vuoksi. Lisäksi osa ulkomaalaisista opiskelijoista ja työntekijöistä on palannut kotimaihinsa. Eniten muutokset näkyivät kuitenkin selvästi pääkaupunkiseudulla, jossa isoin vaikutus vuokra-asuntotarjontaan on uudisrakentamisen kova vauhti. Kuvasta 11 nähdään, että vuoden 2021 kesän lopussa pääkaupunkiseudun tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrä ylitti koko muun Suomen tarjonnan. (Tilastokeskus 2021.)



Kuva 11. Vuokrailmoitusten lukumäärät kerrostaloasunnoista vuonna 2021 (Tilastokeskus 2021).

Koronapandemian pitkittyttyä voidaan todeta, että sen vaikutukset näkyivät erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa poikkeuksellisesti vuokrat olivat laskussa loppuvuonna 2021. Tähän vaikutti osakseen pääkaupunkiseudun huono tartuntatilanne verrattuna muuhun maahan, sekä kasvanut asuntotarjonta. Myös matkailun tyrehtyminen rajoitusten vuoksi vaikutti eniten pääkaupunkiseutuun, joka on kuitenkin Suomen kansainvälinen alue. (Suomen Vuokranantajat 2022, 4.)

5 Haastattelut

5.1 Haastattelujen toteutus

Opinnäytetyötä varten haastateltiin kahta kiinteistövälittäjää, jotka toimivat pääkaupunkiseudulla. Toinen haastateltavista on myös itse samalla alueella asuntosijoittajana. Teemahaastattelussa kysymykset olivat molemmille täysin samat, mutta vastaukset saivat olla vapaamuotoisia ja laajoja. Haastattelut toteutettiin yksilöllisinä ja sähköpostin välityksellä ajankäytöllisistä syistä. Ajankohta oli vuoden 2022 syyskuu. Haastattelujen tarkoituksena oli kartoittaa näkemyksiä asuntosijoittamisen ja -markkinoiden eri teemoista ammattilaisilta, jotka toimivat sen ympärillä päivittäin. Pääpaino näissä haastatteluissa oli kuitenkin enemmän asuntokaupoissa kuin sijoittamisessa. Haastattelukysymykset löytyvät opinnäytetyön lopussa olevista liitteistä. Haastateltavat toivoivat pysyvänsä anonyymeinä, joten tässä työssä heistä käytetään nimityksiä Kiinteistövälittäjä A ja Kiinteistövälittäjä B.

Suuremman yleisön tavoittamiseksi toteutettiin myös strukturoitu lomakehaastattelu sähköisenä kyselynä. Sähköinen kyselylomake laitettiin suureen Facebook-ryhmään, joka muodostuu vuokranantajista ja asuntosijoittajista. Kyselyssä oli kaikille samat kysymykset sekä valmiiksi annetut vastausvaihtoehdot ja lopussa tilaa vapaalle sanalle aiheeseen liittyen.

5.2 Teemahaastattelun tulokset

Haastateltavilta kysyttiin ensimmäisenä, miten koronapandemia on vaikuttanut asuntosijoittamisen suosioon. Molempien kiinteistövälittäjien mielestä kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan hieman hiipui koronapandemian alussa, erityisesti Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Kiinteistövälittäjä B vielä tarkensi, että suosion hiipuminen näkyi erityisesti pienissä asunnoissa, samalla kun vuokramarkkinat hiljenivät. Kiinnostus kuitenkin palautui ajan edetessä, eikä koronapandemia ole vaikuttanut haastateltavien mielestä alun epäröinnin jälkeen suuremmin sijoittajien osto- tai myyntikäyttäytymiseen.

Asuntojen myyntihintoihin vaikutus näkyi Kiinteistövälittäjä A:n mielestä niin, että ne pidentyivät koronapandemian alettua. Kiinteistövälittäjä B:n mukaan myyntiajat taas hieman lyhenivät ja kilpailu hyvistä asunnoista kasvoi. Tarjontaa oli vähemmän kuin ostajia, joten asiakkaat tarjosivat nopeasti ja rohkeasti. Molemmat totesivat, että tähän kuitenkin vaikuttaa pitkälti asunnon sijainti ja koko. Pienien keskusta-asuntojen myyntiajat olivat aiempaa pidemmät, mutta suurempien asuntojen myyntiajat lyhenivät tai pysyivät samassa.

Kysyttäessä haastateltavilta sitä, miten koronapandemia on vaikuttanut asuntojen myyntihintoihin, Kiinteistövälittäjä A vastasi, että normaalin hinnan nousun lisäksi eroa on huomannut vain suuremmissa rivitaloasunnoissa, joiden hinnat ovat nousseet muita enemmän. Kiinteistövälittäjä B:n mukaan hintojen nousu näkyi selvästi koronapandemian aikana, kun kodinetsijöitä oli yhä enemmän. Asunnoille asetettiin hyvinkin optimistisia hintoja. Lisäksi asunnoista annettiin tarjouksia, jotka ylittivät usein alkuperäisen pyyntihinnan. Tarjoukset lähtivät Kiinteistövälittäjä B:n mukaan aina lähtökohtaisesti pyyntihinnasta ylöspäin, jolloin välillä kauppahinnat olivatkin todella korkeita suhteessa markkinahintoihin. Molemmat kiinteistövälittäjät olivat myös yksimielisiä siitä, että ostajien tarpeet ja kriteerit asuntojen suhteen ovat muuttuneet niin, että halutaan lisää tilaa työhuoneelle ja olemiselle. Tilavat asunnot ovat olleet nykyisin molempien mielestä huomattavasti kysytympiä kuin ennen korona-aikaa. Kiinteistövälittäjä B vielä nostaa esille, että kehyskuntien suosio kasvoi ja kaupungistuminen ei ollut enää niin voimakasta, kuin aikaisemmin.

5.3 Lomakehaastattelun tulokset

Lomakehaastattelussa kysymyksiä oli hieman enemmän, kuin teemahaastattelussa. Kysymyksiä oli yhteensä 15, joista kaksi ensimmäistä kartoitti vastaajien sijoitusasuntojen määrää. Vastaajia oli yhteensä 35 kappaletta. 30 vastaajaa (88 %) omisti yhden tai useamman sijoitusasunnon pääkaupunkiseudulta jo ennen vuoden 2020 maaliskuuta, jolloin koronavirus rantautui Suomeen. Puolestaan 12 prosenttia, eli viisi vastaajaa, oli ostanut ensimmäisen sijoitusasuntonsa

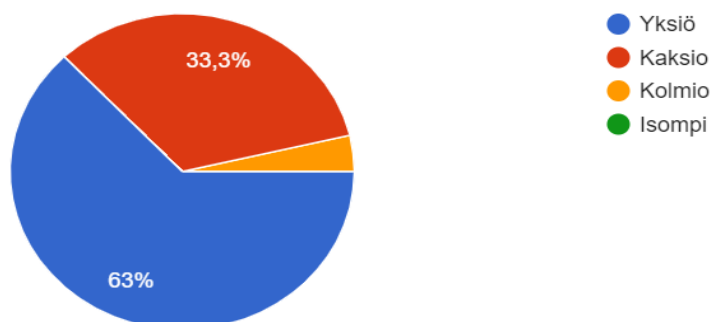
koronapandemian aikana. Jo ennestään sijoitusasunnon omistaneista neljä vastaajaa oli ostanut koronapandemian aikana yhden tai useamman sijoitusasunnon lisää ja puolestaan kolme vastaajaa oli myynyt sijoitusasunnon tai useamman. 62,5 prosenttia vastaajista ei ollut ostanut tai myynyt sijoitusasuntoa.

Kysyttäessä, onko koronapandemia vaikuttanut asuntosijoittamisen strategiaan asuntojen flippaamisen ja asuntojen vuokraamisen välillä, 88 prosentin enemmistö (30 vastaajaa) oli vastannut, että ei ole vaikuttanut. Kahdeksan prosenttia oli sitä mieltä, että aikoo painottaa enemmän asuntojen flippaamista ja neljällä prosentilla on tarkoitus painottaa aikaisempaa enemmän asuntojen vuokraamista.

Ennen koronapandemian alkamista 22 vastaajista (64 %) suosi mieluiten yksiöitä sijoitusasuntoina ja 11 vastaajaa (32 %) kaksiota, vain yksi henkilö oli suosinut kolmioita, eikä kukaan tätä isompaa. Koronapandemia on kuitenkin hieman muokannut vastaajien ajatusta sijoitusasuntojen koosta. Kysyttäessä minkä kokoisia sijoitusasuntoja he suosivat nyt koronapandemian aikana ja jälkeen, yksiöiden suosio oli laskenut 64:stä prosentista 44:ään prosenttiin ja kaksioiden suosio kasvanut 44:ään prosenttiin. Kolme vastaajaa (8 %) vastasi, että suosii nykyisin kolmioita ja neljä prosenttia vielä isompia. (Kuvio 1 ja 2.)

Kuvio 1 näyttää minkä kokoisia asuntoja sijoittajat suosivat ennen koronapandemiaa.

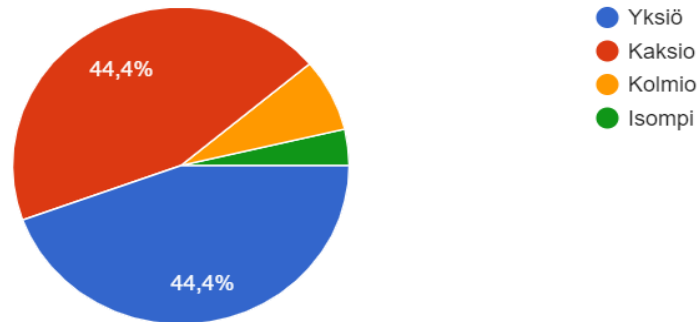
Minkä kokoisia sijoitusasuntoja suosit ennen 3/2020?



Kuvio 1. Lomakehaastattelun tulokset.

Kuvio 2 puolestaan kertoo vastaajien mielipiteen siitä, millaisia asuntoja he suosivat nykyään, kun koronapandemia on kestänyt jo yli kaksi vuotta.

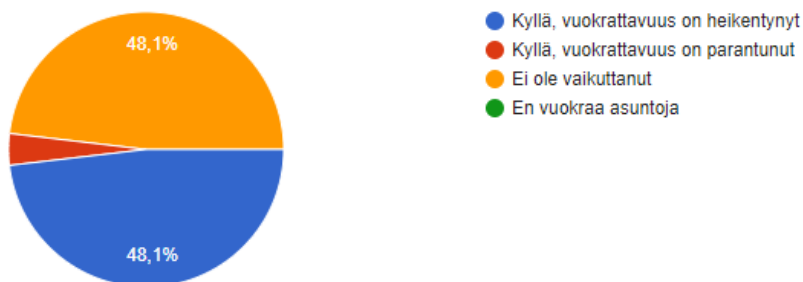
Minkä kokoisia sijoitusasuntoja suosit nyt 3/2020 jälkeen?



Kuvio 2. Lomakehaastattelun tulokset.

Vuokrattavuuteen koronapandemia on vaikuttanut vastaajien mielestä selvästi negatiivisesti. 17 vastaajaa, eli 48 prosenttia, oli sitä mieltä, että sijoitusasuntojen vuokrattavuus on heikentynyt pandemian aikana ja myös toiset 48 prosenttia on sitä mieltä, että ei ole vaikuttanut. Yksi vastaajista oli sitä mieltä, että vuokrattavuus on parantunut vuoden 2020 maaliskuun jälkeen. Myös 13 vastaajaa (36 %) oli sitä mieltä, että vuokralaisten maksuhäiriöt ovat lisääntyneet koronan aikana, näistä kolmen vastaajan mielestä ne ovat lisääntyneet merkittävästi ja 10 vastaajan (28%) mielestä hieman. 64 prosenttia kyselyyn vastanneista oli kuitenkin sitä mieltä, että ei ole vaikuttanut maksuhäiriöihin vuokralaissuhteissa. Kysyttäessä, että onko koronapandemian aikana joutunut laskemaan vuokran hintaa, 40 prosenttia vastasi, että on joutunut laskemaan ja vastaavasti 60 prosenttia ei ole laskenut vuokraa.

Onko koronapandemia vaikuttanut sijoitusasuntojesi vuokrattavuuteen?

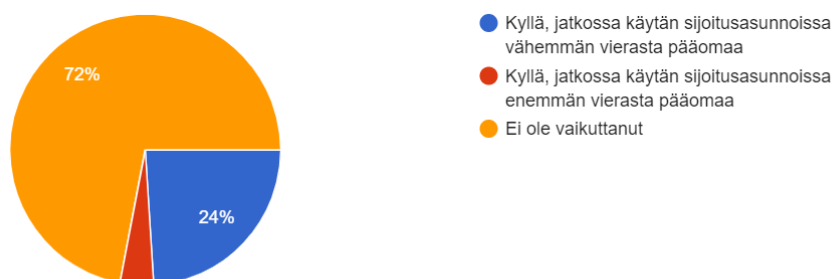


Kuvio 3. Lomakehaastattelun tulokset.

Kysyttäessä koronapandemian vaikutuksista sijoitusasuntojen myyntiaikoihin, suurin osa ei osannut sanoa omasta näkökulmasta, sillä 80 prosenttia eli 28 vastaajista ei ollut myynyt sijoitusasuntoa tällä aikavälillä. 12 prosentin mielestä myyntiajat olivat pidentyneet ja 8 prosenttia vastasi, että myyntiajat ovat lyhentyneet.

72 prosenttia eli 25 kyselyyn vastanneista asuntosijoittajista oli sitä mieltä, että koronapandemia ei ole vaikuttanut asuntosijoittamisen riskeihin, sillä tavalla, että käyttäisi jatkossa aikaisempaa vähemmän vierasta pääomaa asuntoja ostaessa. Kuitenkin 22 prosentin mielestä koronapandemia muokkasi hieman näkemystä vieraan pääoman suhdetta omaan pääomaan ja suosii jatkossa vähemmän lainaa sijoitusasunnoissa.

Onko koronapandemia muokannut suhtautumistasi asuntosijoittamisen riskeihin?

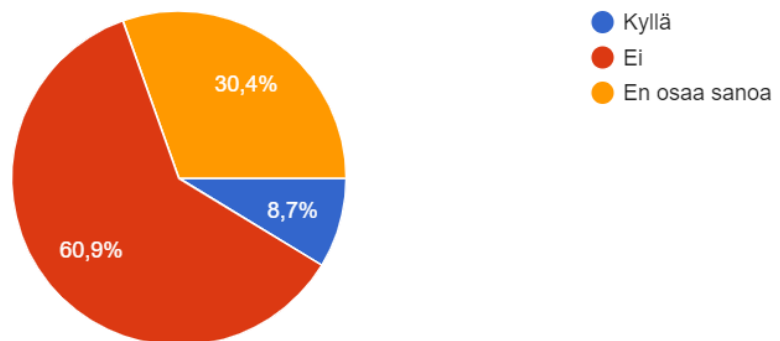


Kuvio 4. Lomakehaastattelun tulokset.

Tulevaisuuden näkymistä asuntosijoittamisessa kysyttäessä lähes kaikki olivat vastanneet, että asuntosijoittaminen on myös jatkossa hyvä sijoitusmuoto ker-ryttää varallisuutta. Vain kaksi henkilöä oli vastannut, että ei koe jatkossa tämän olevan hyvä sijoitusmuoto. Näistä toinen sanoo koronapandemian muokanneen ajatusta negatiivisempaan suuntaan ja toinen vastasi, että syy on jokin muu tekijä, kuin koronapandemia.

21 vastaajan (60,9 %) mielestä sijoitusasuntolainan saaminen ei ollut hankaloitunut koronapandemian aikana. Kolme vastaajista (8,7 %) kertoi rahoituksen saaminen ollen haastavampaa kuin aikaisemmin. Kahdeksan vastaajaa (23,8 %) ei osannut sanoa. Myös suurin osa, eli 20 vastaajaa, oli sitä mieltä, että koronapandemia ei ole vaikuttanut sijoitusasuntolainan hintaan. Kolme vastaajaa (8,5 %) oli kuitenkin sitä mieltä, että pankkien marginaalit sijoitusasuntolainoissa olivat nousseet.

Onko koronapandemian aikana sijoitusasuntolainan saaminen hankaloitunut?



Kuvio 5. Lomakehaastattelun vastaukset.

Kyselyn lopussa oli tilaa vastata vapaasti kirjoittamalla vielä jotain, miten on huomannut koronapandemian vaikuttaneen asuntosijoittamiseen pääkaupunki-seudulla. Varsinaisesti mitään yhtenäisiä seikkoja ei ilmennyt, mutta yksi vastaajista kirjoitti kuitenkin, että hän toimi pääosin AirBnB -vuokranantajana ja koronapandemian alettua hänen asuntonsa vuokraus loppui kuin seinään, vuokra-

laisia ei enää löytynyt. Tämä johti siihen, että oli palattava pitkäaikaisvuokraukseen. Vastauksissa kävi myös ilmi, että parvekkeiden ja pihojen kysyntä on selvästi kasvanut koronan aikana. Lisäksi suuremmat asunnot ovat olleet myös selkeästi suosituimpia, mutta tarkempaa kuvausta suuremman asunnon koosta ei ole kuitenkaan mainittu.

6 Johtopäätökset

Tutkimuskysymyksiä oli laadittu tähän tutkimukseen yhteensä viisi kappaletta, jotka toimivat perustana tutkimukselle:

1. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntosijoittamisen suosioon?
2. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntojen myyntiaikoihin?
3. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntojen myyntihintoihin?
4. Miten koronapandemia on vaikuttanut ostajien tarpeisiin ja kriteereihin asuntojen suhteen?
5. Miten koronapandemia on vaikuttanut sijoitusasuntolainan korkoihin ja saatavuuteen?

Koronavirus aiheutti äkillisesti maailmanlaajuisen uhkan ihmisten terveydelle vuonna 2020. Hyvin pian se todettiin ensin epidemiaksi ja sitten pandemiaksi, joka tarkoittaa Punaisen Ristin (2022) mukaan maanosien yli ulottuvia sairautapauksia, joita havaitaan normaalia enemmän tietyllä ajanjaksolla. Terveysuhkan lisäksi se vaikutti ja vaikuttaa edelleen laajasti maailman talouteen. Koronavirus aiheutti myös ainakin hetkellisen talouskriisin tuolloin vuosina 2020 ja 2021. Eniten koronapandemia vaikutti kuitenkin palvelualoihin, kuten ravintoloiden toimintaan. Ravintolat eivät voineet rajoitusten takia pitää tietyntä ajanjaksona ovia ollenkaan auki ja senkin jälkeen asiakaspaikkoja sekä toimintaa rajattiin tiukasti.

Asuntomarkkinoihin koronapandemia ei suoranaisesti vaikuttanut, mutta se aiheutti ihmisissä aluksi epätietoisuutta ja -varmuutta tulevasta. Epäsuorasti vaikutuksia asuntomarkkinoihin puolestaan oli paljonkin. Ihmiset olivat pandemian alettua huomattavasti varovaisempia asuntokaupoilla ja asuntomarkkinat hiljensivät hetkellisesti. Pandemiasta ja siihen liittyvistä rajoituksista johtuen monet ihmiset lomautettiin tai he menettivät työpaikan kokonaan. Tämä vaikutti monen maksukykyyn maksaa vuokraa tai hoitaa asuntolainaa, ja pankit myönsivätkin lähteiden mukaan ennätysmäärän lyhennysvapaita lainanhoitoon tuolloin vuonna 2020. Lisääntyneet maksuhäiriöt ilmenivät myös haastateltavien vastauksista. Kääntöpuolena oli myös se, että ihmisillä, jotka pystyivät jatkaa normaalisti työntekoaan, jäi huomattavasti aikaisempaa enemmän rahaa säästöön, kun lähes kaikkia palveluita oli rajoitettu ja matkustaminen oli kielletty.

Koronapandemian edetessä ihmiset pääsivät eroon pahimmasta epävarmuudesta ja pelon tunteesta. Asuntokauppa alkoi taas käymään ja se vauhdittuikin ennätysvilkkaaksi. Etätöyön määrä kasvoi edellisiin vuosiin huomattavasti ja ihmisillä tuli tarvetta lisätilalle kotona, jossa vietettiin nyt enemmän aikaa niin vapaa-ajalla kuin työn merkeissä. Näin ollen esimerkiksi kaupungissa pienemmissä asunnoissa asuvat ihmiset alkoivat etsimään isompia asuntoja kantakaupungin ulkopuolelta, jossa hinnat ovat alhaisemmat. Erityisesti yksiöt jäivät kysynnän ulkopuolelle, mutta myös kaksioden suosio laski. Tämä näkyi myös haastateltaessa asuntosijoittajia ja kiinteistövälittäjiä, jotka olivat lähes kaikki yhtä mieltä siitä, että suurempien asuntojen kysyntä kasvoi voimakkaasti koronapandemian aikana. Useat asuntosijoittajat joutuivat laskemaan pienien asuntojensa vuokraa, sillä vuokralaisia näihin ei enää löytynyt. Moni haastateltava, joka suosi ennen yksiöitä, oli nyt kaksioden tai isompien asuntojen kannalla. Tilan lisäksi asunnoissa alettiin koronapandemian aikana arvostamaan enemmän parveketta ja takapihaa.

Haastateltavien ja lähteiden mukaan koronapandemia ei vaikuttanut asuntosijoittamisen suosioon negatiivisesti, mutta se muokkasi ihmisten kriteerejä asuntojen suhteen. Sijoitusasuntolainojen määrä myös jatkoi kasvamistaan läpi ko-

rona-ajan, joka kertoo asuntosijoittamisen suosion jatkuneen. Vaikutusta sijoitusasuntolainojen marginaaliin ei tämän tutkimuksen perusteella voida todeta. Myös suurin osa haastateltavista, jotka olivat koronapandemian aikana hakenut sijoitusasuntolainaa, ei ollut huomannut eroa pankkien marginaalissa verrattuna aikaan ennen koronaa.

Tutkimuksen ajanjaksona ja sitä ennen kuitenkin uudisrakentamisen määrä oli ennätysnopeaa ja yksiöitä sekä kaksioita tuli markkinoille paljon. Näin ollen on vaikea tämän tutkimuksen perusteella sanoa, oliko koronapandemialla suurin vaikutus vapaana olevien pienien asuntojen määrään. Voidaan kuitenkin todeta, että vaikutusta koronapandemialla tähän oli, sillä esimerkiksi monet opiskelijat muuttivat pienistä asunnoistaan pois etäopiskelun vuoksi. Myös moni ulkomaalainen jätti asuntonsa ja muutti takaisin kotimaahan, josta etätyöt ja -opiskelu ovat mahdollista.

Sijoitusasuntojen myyntiaikoihin on tämän tutkimuksen perusteella vaikea antaa yhtenäistä selkeää vastausta. Asuntojen koko, sijainti ja taloyhtiön kunto vaikuttaa suuresti asuntojen myyntiin. Kuten aikaisemmin on todettu, pienet asunnot eivät käyneet kaupaksi yhtä nopeasti, kuin aikana ennen koronaa. Puolestaan suuret asunnot ja erityisesti rivitaloasunnot myytiin hyvinkin nopeasti, jopa näkemättä itse asuntoa. Koronan rajoitusten aikaan asuntoja ei päässytäkään aina katsomaan paikan päälle asuntonäytöille, jolloin tarjouksia tehtiin näkemättä asuntoa kokonaan tai pelkän virtuaalisen asuntoesittelyn perusteella. Hyvissä suuremmissa kohteissa tarjoukset alkoivat haastateltavien mielestä aina pyyntihinnasta ja nousi siitä ylöspäin. Tarjouksia tehtiin todella rohkeasti ja nopeasti, sekä hinnat saattoivat nousta joissain kohteissa todella korkealle.

Lähteiden ja haastattelujen mukaan asuntojen hintakehitys oli korrelaatiossa niiden kysynnän suhteen, eli pienien asuntojen hintakehitys jäi selvästi alhaisemmaksi, kuin esimerkiksi isompien rivitaloasuntojen. Puolestaan vuokrien kehityksessä nähdään tilastojen mukaan selvästi laskua kaiken kokoisissa asunnoissa, kuitenkin vähiten vuokrat ovat laskeneet kolmioissa ja siitä suuremmissa.

6.1 Reliabiliteetti ja validiteetti

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta tulee aina arvioida. Tieteellisen työn luotettavuuden mittareina ja kuvaajana käytetään perinteisesti reliabiliteettia ja validiteettia. Reliabiliteetti kuvaa sitä, kuinka toistettavia ja johdonmukaiset mittaus tulokset ovat eri mittauskerroilla, sekä kuinka luotettavasti käytetty mittaus mittaa haluttua ilmiötä. Validiteetilla puolestaan arvioidaan sitä, kuinka hyvin aineisto tai tutkimus mittaa sitä, mitä sen on tarkoituskin mitata. Toisin sanoen validiteetilla tarkoitetaan sitä, tutkitaanko tutkimuksessa relevantteja asioita. (Hiltunen 2009, 3-11.)

Tässä tutkimuksessa on tutkittu juuri sitä, mitä alkuperäisen suunnitelman mukaan oli tarkoitettukin tutkia, eli koronapandemian vaikutuksista asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla.

Pyrin käyttämään lähteissäni aina mahdollisimman luotettavia sivustoja, kuten Terveyden ja hyvinvoinnin laitos ja Tilastokeskus, joita ylläpitää Suomen valtio. Lähteet ovat merkitty lähdeluetteloon heti viittauksen yhteydessä. Jokaisen lähteeni kohdalla arvioin ennen viittaamista, onko kyseinen sivusto luotettava ja näin ollen mielestäni jokainen lähteeni on luotettava. Kirjalähteinä käytin kahta eri asuntosijoitusopasta, joita on kirjalliseen painoon kirjoitettu Suomessa vain muutamia versioita, joten nämäkin ovat arvioitu ja uudistettu vuosien saatossa useaan kertaan, sekä todettu luotettaviksi.

Teemahaastatteluun valitsin kiinteistövälittäjiä, jotka tunsin entuudestaan. Toinen toimii myös asuntosijoittaja tutkimukseen rajatulla alueella. Näin ollen henkilöt olivat luotettavia haastateltavia. Teemahaastattelun kysymykset olisivat voineet olla vielä monipuolisempia aina yhtä teemaa kohden. Mielestäni tutkimuksen ainut epäluotettava seikka on se, että lomakehaastatteluun pystyi vastaamaan Facebook-ryhmän jokainen jäsen. Epäselväksi siis jäi, olivatko he oikeasti asuntosijoittajia pääkaupunkiseudulla ja vastaavatko he todenmukaisesti. Kysymykset olivat kuitenkin laadultaan sellaisia, ettei niihin ole syytä vastata

muuta kuin oman näkemyksen mukaan. Vastauksia tuli myös kohtuullisen paljon, mikä poistaa osittain mahdollisen virhemarginaalin.

Samasta aiheesta tehdyt aiemmat tutkimukset olivat päässeet pääosin samoihin tuloksiin, vaikka ajanjakso oli ollut hieman eri. Kyseiset tutkimukset oli tehty aikaisemmin, jolloin koronapandemia ei ollut ehtinyt vaikuttaa vielä niin pitkään.

6.2 Opinnäytetyöprosessin arviointi ja jatkotutkimusehdotukset

Tutkimuksen aihe oli aluksi hieman haastavaa keksiä ja muutaman eri vaihtoehdon väliltä päädyin loppuen lopuksi tähän aiheeseen. Aihe on itselle erittäin mielenkiintoinen ja kirjoittaessani tätä opinnäytetyötä olen oppinut todella paljon lisää aiheesta, sekä muista ajankohtaisista asioista asuntomarkkinoilla, joita muokkaavat tällä hetkellä moni eri tekijä. Aihealue on sellainen, jota täytyy seurata ja oppia jatkuvasti, sekä ymmärtää erinäisiä vaikuttavia tekijöitä ja korrelaatioita.

Opinnäytetyöprosessini eteni suunnitellun aikataulun mukaisesti, alkaen keväällä 2022. Keväällä osallistuin etäyhteyden välityksellä järjestettyihin opinnäytetyöinfoihin ja seminaareihin. Ensimmäinen versio kirjallisuuskatsauksesta sisältäen noin 15 sivua tekstiä palautettiin ennen kesälomia tekstinohjaajalle sekä opinnäytetyönohjaajalle luettavaksi. Kesällä kirjoittaminen jäi vähemmälle erinäisten menojen vuoksi, mutta elokuussa työstäminen jatkui ja eteni sujuvasti. Olen ollut täysipäiväisessä työssä koko tämän ajan, jonka ohella pyrkinyt vapaan ajan puitteissa kirjoittamaan, aina kun mahdollista. Tutkittavan aiheen lisäksi opin työtä tehdessä myös paljon tiedonkeruusta, joka oli ajoittain haastavaa ja täytyi etsiä välillä hyvinkin kauan, ennen kuin löytyi tarvittava tieto. Esimerkiksi koronaviruksen tartuntatilastoista oli haastavaa löytää tarkkoja lukuja tietyltä ajanjaksolta kahden vuoden takaa. Työni pysyi kuitenkin mielestäni sujuvana ja johdonmukaisena, vaikka alkuperäinen suunnitelma muokkautui useaan otteeseen työtä kirjoittaessa.

Tutkimustulokset olivat minulla osittain jo tiedossa ennalta, mutta haastattelut ja lähteet kuitenkin varmistivat ajatustani siitä, mihin suuntaan asuntosijoittaminen

on menossa. Tosin, kuten aikaisemmin mainitsin, varsinkin tällä hetkellä vaikuttavia tekijöitä on todella paljon koronapandemian lisäksi. Jatkotutkimuksena olisi mielenkiintoista tehdä tutkimus siitä, miten vuoden 2022 tapahtumat, kuten Ukrainan sota, energiakriisi, inflaatio ja mahdollinen taantuma taloudessa ovat vaikuttaneet ja tulevat vaikuttamaan asuntomarkkoihin ja asuntosijoittamisen lähitulevaisuuteen. Lähes varmuudella voin kuitenkin sanoa, että koronapandemiasta ei mielestäni tule enää uusia merkittäviä muutoksia asuntomarkkinoihin, vaikkakin jo tapahtuneet muutokset varmasti tulevat jäämään, ainakin joksikin aikaa.

Lähteet

Aamulehti 2020a. Näin koronavirus eteni kesäkuun aikana – tartunnan saaneiden määräksi kirjattiin Suomessa viimeinen päivä: 7 214. Päivitetty 1.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/koronainfo/art-2000007481781.html>. Viitattu 16.5.2022.

Aamulehti 2020b. Näin koronavirus kuritti maailmaa maaliskuun ja huhtikuun aikana: Suomessa 94 ihmistä kuollut – Italiassa ja Ranskassa tilanne oli aiempia viikkoja valoisampi. Päivitetty 19.4.2020. <https://www.aamulehti.fi/koronainfo/art-2000007246065.html>. Viitattu 14.5.2022.

Anttila, Veli-Jukka 2021. Uuden koronaviruksen aiheuttama epidemia. Terveyskirjasto. <https://www.terveyskirjasto.fi/dlk01257>. Viitattu 22.3.2022.

Brotherus, Juhana & Keskinen, Juho 2022. Hypon Asuntomarkkinakatsaus. https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2022/08/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_3-2022.pdf. Viitattu 22.8.2022.

Brotherus, Juhana & Keskinen, Juho 2021. Kansantaloudellinen aikakausikirja. https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2021/12/KAK_4_2021_WEB-8-23.pdf. Viitattu 12.9.2022.

Hiltunen, Leena 2009. Validiteetti ja reliabiliteetti. http://www.mit.jyu.fi/ope/kursit/Graduryhma/PDFt/validius_ ja_reliabiliteetti.pdf. Viitattu 2.10.2022.

Jyväskylän yliopisto 2015. Määrällinen tutkimus. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/maarallinen-tutkimus>. Viitattu 25.8.2022.

Kaarto, Marko 2015. Sijoita Asuntoihin! Aloita – kehity – vaurastu. KM Growth Oy, Helsinki.

Kejonen, Esa 2022. Asuntosalkunrakentaja. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/>. Viitattu 8.8.2022.

Kiinteistömaailma 2021. Kiinteistömaailman hinnankkehitysennuste vuoteen 2023. https://www.kiinteistomaailma.fi/km/barometri2021/Barometri_valtakunnallinen_kevat2021_HINTAENNUSEET_KAIKKI.pdf?cb=1617806124. Viitattu 25.8.2022.

Kiinteistövälittäjä A 2022. RE/MAX Helsinki. Haastattelu 5.9.2022.

Kiinteistövälittäjä B 2022. RE/MAX Helsinki. Haastattelu 5.9.2022.

Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto 2021. Kiinteistöväälitysalan markkinakatsaus 2021. <https://kiinteistonvalitysala.fi/kiinteistonvalitysalan-markkinakatsaus-vuodelta-2021-asuntokauppa-rajahahti-ennatyslukemiin-alueiden-eriytyminen-yhannahtavissa/>. Viitattu 17.10.2022.

Koistiainen, Juho 2021. Nordean Asuntomarkkinakatsaus Q2 – 2021 – Hellettä asuntomarkkinoilla. <https://corporate.nordea.com/article/66209/asuntomarkkinakatsaus-q2-2021-hellette-asuntomarkkinoilla>. Viitattu 26.8.2022.

Koronatilastot 2022. Koronavirus COVID-19 tilanne Suomessa. Päivitetty 14.5.2022. <https://www.koronatilastot.fi/fi/rokotukset/>. Viitattu 20.5.2022.

OP Media 2020. Asuntomarkkinakatsaus 2020/Q3. <https://www.op.fi/documents/20556/28168687/Asuntomarkkinakatsaus-Q3-2020/929deae6-cdb1-97a4-f66d-65adf4cbc262>. Viitattu 26.8.2022.

Orava, Joonas. & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Alma Talent, Helsinki.

Our World in Data 2022. Coronavirus (COVID-19) Cases. <https://ourworldindata.org/covid-cases>. Viitattu 16.4.2022.

Paavola, Katri 2022. Koronaviruksen vaikutukset asuntosijoittamiseen pääkaupunkiseudulla. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/753598/Paavola_Katri.pdf?sequence=2&isAllowed=y. Viitattu 27.9.2022.

Pekonen, Juho-Pekka & Salmela, Jussi 2022. Helsingin Sanomat. THL varmisti päivälleen kaksi vuotta sitten Suomen ensimmäisen ”Wuhan-koronaviruksen”, joka ei muuttanut ”huolen tilaa” – Näin siitä kerrottiin. <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000008574908.html>. Viitattu 14.5.2022.

Punainen Risti 2022. Epidemia ja pandemia. <https://www.punainenristi.fi/tyomme/kansainvalinen-apu/epidemia-ja-pandemia/>. Viitattu 2.10.2022.

Salkunrakentaja 2021. OP: Sijoitusasunnon hankitaan haetut lainat kolminkertaistuneet 10 vuodessa. <https://www.salkunrakentaja.fi/2021/11/sijoitusasuntolaina-kolminkertaistuminen/>. Viitattu 11.9.2022.

Sijoitusasunnot.com 2020. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>. Viitattu 4.8.2022.

Suomen Vuokranantajat 2021. Vuokramarkkinakatsaus. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2021/03/Vuokramarkkinakatsaus-talvi-2021-julkinen.pdf>. Viitattu 12.9.2021.

Suomen Vuokranantajat 2022. Vuokramarkkinakatsaus. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2022/06/Vuokramarkkinakatsaus-Kesa-2022-%E2%80%93-julkinen.pdf>. Viitattu 12.9.2022.

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2022a. Muuntuneet koronavirukset. Päivitetty 30.4.2022. <https://thl.fi/fi/web/infektiotaudit-ja-rokotukset/ajankohtaista/ajankoh- taista-koronaviruksesta-covid-19/tarttuminen-ja-suojautuminen-koronavi- rus/muuntuneet-koronavirukset>. Viitattu 18.4.2022.

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2022b. Tartuntatautirekisterin COVID-19-ta- paukset. https://sampo.thl.fi/pivot/prod/fi/epirapo/covid19case/fact_epirapo_co- vid19case.jsessio- nid=72A3E551919B0A9DCE652CB3E78B0776.apps5?row=date- week20200101-509030&column=measure-444833.445356.492118.&fo=1. Vii- tattu 17.5.2022.

Tilastokeskus 2021. Poikkeuksellinen tarjonta ja pandemia loivat vuokralaisen markkinat pääkaupunkiseudulle. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikke- lit/2021/poikkeuksellinen-tarjonta-ja-pandemia-loivat-vuokralaisen-markkinat- paakaupunkiseudulle/>. Viitattu 11.9.2022.

Tilastokeskus 2022a. Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat helmikuussa. Päivitetty 1.4.2022. https://www.tilastokes- kus.fi/til/ashi/2022/02/ashi_2022_02_2022-04-01_tie_001_fi.html. Viitattu 26.8.2022.

Tilastokeskus 2022b. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat loka-joulukuussa. https://www.stat.fi/til/asvu/2021/04/asvu_2021_04_2022-01-20_tie_001_fi.html. Viitattu 5.9.2022.

Tilastokeskus 2022c. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat huhti-kesäkuussa 2022. <https://www.stat.fi/julkaisu/ckh35zei80n5s0a50qm87zx2r>. Viitattu 5.9.2022.

Vuorensola, Miika. 2022. Asuntopehtoori. Asuntomarkkinat nousevassa korko- ympäristössä. <https://www.asuntopehtoori.fi/asuntomarkkinat-nousevassa-kor- koymparistossa/>. Viitattu 22.8.2022.

Väänänen, Pekka 2022a. Asuntosalkunrakentaja. Asuntosijoittaminen vuonna 2022 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. <https://asuntosalkunraken- taja.fi/asuntosijoittaminen/opus-asuntosijoittamiseen/>. Viitattu 3.8.2022.

Väänänen, Pekka 2022b. Asuntosalkunrakentaja. <https://asuntosalkunraken- taja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>. Viitattu 3.8.2022.

Wallius, Anniina 2022. Yle Uutiset. Koronapandemian alkuperä yhä varmempi: tutkimusten mukaan tartunnat lähtivät eläintorilta kahteen otteeseen, väli-isäntänä saattoi olla supikoira. <https://yle.fi/uutiset/3-12336380>. Viitattu 22.3.2022.

World Health Organization 2022a. Coronavirus disease (COVID-19) pandemic <https://www.euro.who.int/en/health-topics/health-emergencies/coronavirus-covid-19/novel-coronavirus-2019-ncov>. Viitattu 16.4.2022.

World Health Organization 2022b. Coronavirus disease (COVID-19): How is it transmitted? <https://www.who.int/news-room/questions-and-answers/item/coronavirus-disease-covid-19-how-is-it-transmitted>. Viitattu 16.4.2022.

Worldometer 2022. Coronavirus Worldwide Graphs. <https://www.worldometers.info/coronavirus/worldwide-graphs/#case-timeline>. Viitattu 16.4.2022.

Nykänen, Petra 2020. Yle Uutiset. HUS:n toimitusjohtaja: Koronan toinen aalto on jo täällä – ”Jos me jatkamme samalla tavalla, silloin meillä on ongelma käsissämme jo kuukauden kuluessa”. <https://yle.fi/uutiset/3-11481321>. Viitattu 16.5.2022.

Yle Uutiset 2020. Näin oluthanat, terassit ja ravintolat avataan kesäkuun alussa – katso hallituksen päätökset tiivistetysti tästä. <https://yle.fi/uutiset/3-11358677>. Viitattu 20.5.2022.

Teemahaastattelukysymykset

1. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntosijoittamisen suosioon?
2. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntojen myyntiaikoihin?
3. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntojen myyntihintoihin?
4. Miten koronapandemia on vaikuttanut ostajien tarpeisiin ja kriteereihin asuntojen suhteen?

Lomakehaastattelukysymykset

1. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat pääkaupunkiseudulla?
2. Omistitko sijoitusasunnon tai useamman pääkaupunkiseudulla jo ennen 3/2020?
3. Oletko ostanut tai myynyt sijoitusasunnon aikavälillä 3/2020-3/2022?
4. Onko koronapandemia vaikuttanut sijoitusstrategiaasi?
5. Minkä kokoisia sijoitusasuntoja suosit ennen 3/2020?
6. Minkä kokoisia sijoitusasuntoja suosit nyt 3/2020 jälkeen?
7. Onko koronapandemia vaikuttanut sijoitusasuntojesi vuokrattavuuteen?
8. Onko koronapandemian aikana ollut vuokrasuhteissa enemmän maksuhäiriöitä, verrattuna aikaan ennen koronaa (3/2020)?
9. Oletko joutunut laskemaan sijoitusasuntojesi vuokraa koronapandemian aikana?
10. Onko koronapandemia vaikuttanut sijoitusasuntojesi myyntiaikoihin?
11. Onko koronapandemia muokannut suhtautumistasi asentosijoittamisen riskeihin?
12. Koetko, että asentosijoittaminen on myös tulevaisuudessa hyvä sijoitusmuoto kerryttää varallisuutta?
13. Onko koronapandemian aikana sijoitusasuntolainan saaminen hankaloitunut?
14. Onko koronapandemia vaikuttanut sijoitusasuntolainojen hintaan?

15. Koetko, että koronapandemia on vaikuttanut asuntosijoittamiseen jollain muulla tavalla, mitä kyselyssä ei otettu huomioon?