

ASUNTOSIJOITTAMINEN JA SEN KANNATTAVUUS

Vertailua Etelä-Pohjanmaan alueella



Tradenomin tutkinnon opinnäytetyö

Liiketalouden koulutus

Kevät 2023

Maria Keski-Mattila

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asuntosijoittamista, siihen vaikuttavia tekijöitä ja kannattavuutta. Työssä oli tavoitteena käyttää erityisesti Etelä-Pohjanmaan alueen näkökulmaa ja tuoda esille maakunnan asuntosijoittamista sekä sen erikokoisten paikkakuntien eroavaisuuksia. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Suupohjan Kiinteistökeskus.

Työn teoriaosiossa käydään läpi asuntosijoittamiseen liittyvää taustatietoa, kerrotaan mitä tarkoittaa asuntosijoittaminen, millaisia strategioita asuntosijoittamisessa on ja miten huomioida vastuullisuus asuntosijoittamisessa. Lisäksi teoriaosuudessa avataan asuntosijoituspäätökseen vaikuttavia erilaisia elementtejä, kuten tuotto ja kulut, erilaiset riskit, likviditeetti, rahoitus ja verotus.

Etelä-Pohjanmaalla on kooltaan, rakenteeltaan ja väkiluvultaan hyvin erilaisia paikkakuntia. Tähän työhön valittiin tutkittavaksi tarkoituksellisesti mahdollisimman erilaiset paikkakunnat. Paikkakunniksi valikoituivat kasvava Seinäjoki, elinvoimainen muuttotappiokunta Kauhajoki ja kesäpaikkana suosittu muuttotappiokunta Ähtäri. Tutkimusosuudessa käytettiin työhön sopivia menetelmiä, joiksi valikoituivat kvalitatiivinen eli laadullinen haastattelu tutkimus ja kannattavuuslaskelmien toteuttaminen. Haastattelujen avulla oli tarkoitus tuoda esille paikkakuntakohtaista asiantuntemusta asuntosijoittamisesta sekä asuntojen tilanteesta myynti- ja vuokra-asunto puolella. Kannattavuuslaskelmien avulla oli tarkoitus tuoda työhön konkreettisia lukuja alueiden asuntosijoittamisen kannattavuudesta. Tutkimuskysymysten ratkaisemiseksi pyrittiin tulkitsemaan ja analysoimaan näiden tutkimusten tuloksia.

Tutkimuksen tuloksista pystyttiin toteamaan, että mitä pienemmästä paikkakunnasta Etelä-Pohjanmaan maakunnassa on kyse, sitä parempaa vuokratuottoa on odotettavissa. Asuntojen arvot ovat pienemmällä paikkakunnilla matalammalla tasolla, joka vaikuttaa ratkaisevasti vuokratuottoon. Asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttaa kuitenkin myös monet muut asiat, kuten riskit, joita ovat esimerkiksi odotettu vuokralaisen löytyminen- ja arvonlaskuriski. Nämä riskit lisääntyvät, mitä pienemmälle paikkakunnalle mentiin. Tästä työstä voivat hyötyä asuntosijoittajat, erityisesti Etelä-Pohjanmaan alueella. Asuntosijoittajat voivat hyötyä työstä, sillä työn lukemalla voi saada uutta tietoa ja näkökulmaa Seinäjoen, Kauhajoen, sekä Ähtäriin asuntosijoittamisen tilanteesta.

Avainsanat Asuntosijoittaminen, muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakunta, vuokratuotto, arvonnousu.

Sivut 53 sivua ja liitteitä 2 sivua

Degree Programme in Business administration

Abstract

Author Maria Keski-Mattila

Year 2023

Subject Investment in apartments and its profitability – Comparison in the South
Ostrobothnia region

Supervisors Leena Mäkinen

The thesis considered the perspective of housing investment primarily in Southern Ostrobothnia. This thesis aim was to explore housing investment and its problems and highlight differences in housing investment in cities of different sizes in this province. However, the following three cities were chosen for this thesis— the growing Seinäjoki, the vibrant migration loss settlement Kauhajoki and the well-known summer migration loss settlement Ähtäri. The Suupohja Real Estate Centre commissioned this thesis.

The theoretical part of the work studies housing investment in general and also explains housing investment consists of and what responsibility issues the investor should consider. In addition, the theoretical part reveals which factors influence the housing investment decision, such as income, expenses, various risks, liquidity, financing, and taxation.

In the research part of the work, the methods chosen were qualitative, i.e., qualitative interview research and implementing profitability calculations. The research material was collected through interviews and the implementation of profitability calculations. The interviews aimed to highlight local housing investment expertise and the housing situation regarding renting and selling apartments. With the help of profitability calculations, the purpose was to bring concrete numbers to work about the profitability of residential investment in localities. In order to solve the questions surrounding the research, the results of interviews and calculations are interpreted and analyzed.

The research results show that the smaller the town, the more affordable the apartments and the higher the rental yield. Many other things, such as risks, affect housing investment and profitability. Threats such as the expected finding of a tenant and the decrease in the value of the apartment increase the more minor the location is. Investors can benefit from this research and would be able to look from a new perspective on housing investment in Seinäjoki, Kauhajoki, and Ähtäri.

Keywords Apartment investment, migration gain and loss locality, rental income, appreciation.

Pages 53 pages and appendices 2 pages

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Taustatietoa asuntosijoittamisesta	2
2.1	Asuntosijoittamisen strategioita	3
2.2	Vastuullinen asuntosijoittaminen	5
3	Sijoituspäätökseen vaikuttavat elementit.....	6
3.1	Tuotto ja kulut.....	7
3.1.1	Vuokratuotto.....	7
3.1.2	Kohteen arvonnousu	8
3.1.3	Kulut	9
3.2	Riskit.....	10
3.3	Likviditeetti.....	13
3.4	Rahoitus	14
3.5	Asuntosijoittamisen verotus	15
3.5.1	Vastikkeet verotuksessa.....	17
3.5.2	Varainsiirtovero.....	18
3.5.3	Kiinteistövero	18
4	Asuntosijoittamisen kannattavuus.....	19
5	Tutkimusmenetelmät	22
5.1	Tutkimus tässä työssä ja sen eteneminen	23
5.2	Haastatteluun valikoidut alueen asiantuntijat	23
6	Asuntosijoittamisen tilanne ja kannattavuus.....	25
6.1	Etelä-Pohjanmaan alue	25
6.1.1	Seinäjoella kysyntää vuokra-asunnoille	26
6.1.2	Kauhajoki potentiaalinen vaihtoehto asuntosijoitukseen	30
6.1.3	Muuttotappiollisessa Ähtärissä hyvään vuokratuottoon	34
6.2	Tutkimusten yhteenveto ja vertailu.....	37
6.3	Tutkimuksen luotettavuus	43
7	Johtopäätökset	45
8	Pohdinta	48
	Lähteet.....	50

Liitteet

Liite 1 Haastattelukysymykset

Liite 2 Aineistonhallintasuunnitelma

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on konkreettinen sijoitusmuoto ja sen avulla sijoittaja voi saada kuukausittaista vuokratuottoa. Asuntosijoittaminen voi tuottaa myös arvonnousun muodossa, mutta varmempaa tuotto on vuokraamalla asunto. Heikkilän kirjoittaman jutun mukaan asuntosijoittamisen kokonaistuottoennuste on yksioissa vähän alle 7 prosenttia ja kaksioissa vähän yli 5 prosenttia. Näissä prosenteissa arvonnousun osuudeksi on laskettu 60 prosenttia ja vuokratuoton 40 prosenttia. Perinteiset osakkeet voivat taas tuottaa arvonnousulla tai osinkotuotolla. Vuodesta 2018 aikaa katsoen kymmenen vuotta taaksepäin, voidaan todeta, että Helsingin pörssin kokonaistuotto on ollut 6,2 prosenttia per vuosi. Viisi vuotta taaksepäin katsottaessa 16,3 prosenttia per vuosi. Näiden lukujen pohjalta voimme siis todeta, että molemmat sijoitusmuodot voivat olla kannattavia. Perinteisiin osakkeisiin sijoittamalla voi päästä hurjiinkin tuottoihin, mutta asuntosijoittamisella tuottoa voi saada kuukausittain. Täytyy kuitenkin muistaa, että historia ei takaa tuottoa tulevaisuudessa ja sijoittamista täytyy aina harkita sen hetkisen maailmantilanteen mukaan. (Heikkilä, 2018)

Tässä opinnäytetyössä lähdetään tutkimaan ja vertailemaan Etelä-Pohjanmaan alueen muuttovoitto- sekä tappio paikkakuntien asuntosijoittamista. Asuntosijoittaminen on ollut pitkään tietynlainen trendi. Viime aikoina kuitenkin asuntolainojen yleisin viitekorko, euribor 12kk, on lähtenyt jyrkkään nousuun, joka on aiheuttanut paljon puhetta asuntovelallisten keskuudessa. (Svahn, 2023) Asuntojen arvon laskusta puhutaan myös paljon ja tuodaan esille vertailua eri paikkakuntien hintamuutoksista. Vertailua tapahtuu useimmiten muuttotappio- ja voitto paikkakuntien välillä. (Mäntylä, 2022) Tästä syystä, sekä itse kiinnostuneena asuntosijoittajana valitsin kyseisen aiheen.

Tämän opinnäytetyön lukemalla, voi saada vastauksia tutkimuskysymyksiin:

- Mitkä tekijät vaikuttavat asuntosijoittamispäätökseen ja sen kannattavuuteen?
- Millainen on asuntosijoittamisen ja sen kannattavuuden tilanne tutkituilla paikkakunnilla?

- Mitä voidaan päätellä asuntosijoittamisesta ja sen kannattavuudesta paikkakuntien välisen vertailun perusteella?

Tutkittavaksi valitut paikkakunnat ovat siis hyvin erilaisia rakenteeltaan, kooltaan ja väkiluvultaan. Tähän työhön valitut paikkakunnat ovat edellä mainitut Seinäjoki, Kauhajoki, sekä Ähtäri. Nämä paikkakunnat valikoituivat työhön, koska tarkoituksena on selvittää kuinka paljon paikkakuntien eroavaisuudet voivat vaikuttaa vuokratuottoon. Tarkoituksena on myös selvittää, millaisia muita asioita, kuten riskejä erilaisilla paikkakunnilla täytyy ottaa huomioon. Paikkakunnat ovat itselleni hyvin tuttuja ja näin ollen lähdin tutkimaan juuri tämän alueen asuntosijoittamista. Työssä käydään läpi myös asuntosijoittamista sijoitusmuotona, sekä siihen vaikuttavia strategioita ja elementtejä.

Työssä on toteutettu paikkakuntakohtaiset kiinteistönvälittäjien haastattelut, joiden avulla tuodaan esiin asuntosijoittamisen tilannetta juuri tietyllä paikkakunnalla. Haastatteluissa on otettu huomioon niin asuntojen kysyntä, hintataso, kuin riskitkin. Lisäksi haastattelujen avulla on selvitetty myytävänä olevista kohteista parhaiten sijoitukseen sopiva. Tämän pohjalta on tehty paikkakuntakohtaiset kannattavuuslaskelmat.

Lopussa on myös suoritettu vertailua paikkakuntakohtaisista haastattelun, sekä kannattavuuslaskelmien tuloksista. Näiden pohjalta on tehty havainnointia ja johtopäätöksiä. Lisäksi on suoritettu omaa pohdintaa ja nostettu esiin tärkeimpiä tutkimuksessa tulleita asioita.

2 Taustatietoa asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittamisen tarkoituksena on yksinkertaisesti saada kasvatettua sijoittajan varallisuutta. Varallisuus ja asuntosijoittamisen tuotto muodostuu kuukausittaisesta vuokratulosta ja asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Asuntosijoittaminen on prosessi, joka vaatii kaikenkattavaa suunnitelmallisuutta. Suunnittelun perustana toimii sijoittajan omat tavoitteet, sekä ennusteet tulevasta. Asuntosijoittamisen prosessiin vaikuttaa neljä erilaista osapuolta: itse sijoittaja, sijoittajan valitsema pankki, vuokralainen, sekä julkinen valta. Julkinen valta käsittää toiminnan kunnallisella, kansallisella, sekä Euroopan Unionin

tasolla. Julkinen valta on vastuussa monesta asiasta, kuten asuntosijoittamisen tuottojen verotuksesta. Tämän kaltaisilla päätöksillä ja päättäjillä on suuri merkitys asuntosijoittamisen kannattavuuden näkökulmasta. Pankilla on myös merkittävä rooli kannattavuuden suhteen, sillä rahoitus, sen ehdot ja riskit ovat monella sijoittajalla merkittävä osa prosessia.

Ammattimaisesti asuntosijoittamista harjoittava henkilö pohtii aina myös perusteellisesti erilaisten kohteiden tuoton ja riskin suhdetta, sekä miettii mahdollista arvonnousua- tai laskua. Ammattimainen sijoittaja pohtii myös tarkasti vuokralaisen valintaa ja sitä, millaisia riskejä esimerkiksi huono vuokralainen voi aiheuttaa. (Ylihärsilä, 2018, s.9–10)

Tällä hetkellä asuntosijoittaminen on verohallinnon tiedotteen mukaan hyvin suosittua ja kasvava sijoitusmuoto, siitä kertoo esimerkiksi verohallinnon tiedote. Verohallinto (2022) ”Verohallinnon tietojen mukaan vuokratuloja tai vuokratappioita ilmoittaneiden lukumäärä kasvoi vuosina 2014–2020 yhteensä 25 prosenttia. Vuonna 2020 vuokratuloja tai -tappioita ilmoitti kaikkiaan yli 415 000 henkilöä.” Verohallinto myös kertoo, että kasvu euroissa on 26 prosenttia ja vuoden 2020 aikana sijoittajat saivat vuokratuloja yhteensä 1,9 miljardia euroa. Kiinnostavaa tietoa on myös se, että suurin osa kaikista vuokratuloista (1,5 miljardia euroa) muodostui osakehuoneiden vuokraamisesta tai väliaikaisesta asunnon vuokraamisesta. (Verohallinto, 2022)

Uusitalon (2022) kirjoittaman uutisen mukaan asuntosijoittaminen on ollut kovassa nousussa edellisten vuosien aikana, mutta tämän hetken nousseiden korkojen ja kustannusten takia sijoitusasuntolainojen nosto määrä on laskenut. Edellisvuoden maaliskuussa nostettujen sijoitusasuntolainojen määrä on neljänneksen parempi vuoteen 2022 verrattuna. Suomen Vuokranantajien toteuttamassa kyselyssä on myös tullut ilmi, että uusien sijoituskohteiden ostoa harkitsevien määrä on vähentynyt ja moni sijoittaja on miettinyt jopa sijoitusasunnon myyntiä. (Uusitalo, 2022)

2.1 Asuntosijoittamisen strategioita

Asuntosijoittamisen strategialla tarkoitetaan suunnitelmaa, joka on tehty yksittäisen sijoittajan avuksi. Strategian avulla sijoittajan on mahdollista saavuttaa asuntosijoitustavoitteensa. Tämä suunnitelma auttaa sijoittajaa tekemään taloudelliset

päätökset, pohtimaan riskinsietokykyä sekä ohjaa näitä tulevaisuuden pääomatarpeen perusteella. Strategioita on monia erilaisia, vähäriskisiä, joissa varallisuutta halutaan suojella ja aggressiivisia, joissa haetaan nopeita voittoja ja arvonnousua. (Chen, 2022)

Asuntosijoittamisen vähäriskisiin ja aggressiivisiin strategioihin kuuluvat esimerkiksi pienet yksiöt, uudiskohteet, vanhat kohteet, flippaaminen ja rivitalot sijoituskohteena. Pienet yksiöt ja kaksiot suurissa- ja keskisuurissa kaupungeissa ovat strategiana suosituimpia. Tämä suosio johtunee siitä, että nämä kohteet ovat yleensä turvallinen valinta, sillä yhden henkilön talouksia on paljon ja pienet asunnot eivät yleensä ole niin hintavia. Toiset käyttävät strategianaan ostaa käytettyjä asuntoja ja jotkut haluavat sijoittaa ainoastaan uudiskohteisiin. Osa haluaa sijoittaa sekä uusiin, että käytettyihin asuntoihin. (Asuntosalkunrakentajat, 2022)

Uudiskohteet sijoitusstrategiana on hyvä valinta esimerkiksi siksi, että niihin ei todennäköisesti lähiaikoina ole tulossa kalliita ja suuria remontteja. Uudiskohteet, joissa on yhtiölainaa ovat myös hyvä valinta verohyödyn kannalta, jos laina on käsitelty tietyllä tavalla taloyhtiön kirjanpidossa. Käytetyn asunnon saattaa taas saada edullisemmalla hinnalla, jopa paremmalla sijainnilla. Sijoituskohteena voi olla myös erityyppiset asunnot, kuten rivitalot tai kerrostalot ja näillä kohteilla vuokratyöntekijä on varmasti erilaista. Kerros- ja rivitalot eroavat usein sijoituskohteina esimerkiksi pihanhoidossa sekä taloyhtiön kokoluokassa ja rakennuksen hoitotarpeissa. Tällaiset asiat voivat vaikuttaa pitkällä tähtäimellä esimerkiksi remontteihin, niiden toteutuksen suunnitelmallisuuteen ja kustannuksiin. Flippaus strategiana on taas mainituista hieman erilainen. Flippauksen tarkoituksena on tuottaa positiivista kassavirtaa ostamalla asunto ja myymällä se mahdollisimman nopeasti eteenpäin. Asunto voidaan myydä eteenpäin tekemättä sille mitään ja saada voittoa. Yleisempää flippauksessa kuitenkin on se, että ostetaan asunto, remontoidaan se ja sen jälkeen myydään voitolla. (Asuntosalkunrakentaja, 2022)

Yksi tapa sijoittaa asuntoihin on asuntorahastot. Nämä rahastot ovat sijoitusrahastoja, joihin sijoittajat laittavat omaa pääomaansa. Kerätyillä pääomilla ostetaan asuntoja ja kiinteistöjä, joiden tuotot tuloutetaan sijoittajille. Rahastoja on erilaisia, ne voivat hankkia valmiiksi vuokrattuja asuntokokonaisuuksia tai aloittaa uudistuotannon rakennuttamisen.

Vaihtoehtona on myös saneerauskohteiden ostaminen vuokraus- ja myyntitarkoituksessa. (S-Pankki, 2016)

2.2 Vastuullinen asuntosijoittaminen

Tänä päivänä sijoittaessakin on tärkeä miettiä vastuullisuutta. Puhe vastuullisuudesta ja siitä, miten sijoittamalla pystyy osallistumaan kestävän kehityksen innovaatioiden toteutumiseen, on tärkeässä osassa. Tärkeää on olla myös tietoinen, miten sijoittamiseen liittyviä hyödykkeitä tuotetaan ja ovatko ne eettisesti kestäviä. Vastuulliset valinnat alkavat siis jo asuntojen rakentamisvaiheessa, mutta asuntosijoittaja voi huomioida myös myöhemmin ekologisen kestävyuden. Asuntosijoittaja, joka haluaa olla vastuullinen saattaa valita sijoituskohteeksi esimerkiksi uudiskohteen. Uudiskohteet ovat yleensä energiatehokkaita, mutta toki vanhojenkin kohteiden energiatehokkuutta pystytään parantamaan. Taloyhtiön kaikilla osakkailla on oikeus ehdottaa esimerkiksi energiaremonttia. Vastuullinen sijoittaja haluaa ottaa huomioon myös muut ekologisuuden ulottuvuudet, kuten sen, miten luonnonvarat riittävät. Vastuullisen sijoittajan täytyy lisäksi pohtia esimerkiksi hiilijalanjälkeä, sekä ympäristön kuormitusta. (Hautala, 2021)

Asuntosijoittaja pystyy monella tapaa vaikuttamaan ekologiseen kestävyteen kohteiden suhteen. Sijoittaja voi ottaa osaa päätöksentekoon taloyhtiössä ja näin päästä vaikuttamaan lämpötilan, veden ja valaistuksenkulutuksen hallintaan. Sijoittaja voi pitää myös huolen siitä, että taloyhtiön kunnossapitotoimet hoidetaan vaatimusten mukaisesti sekä oikeaan aikaan. Vastuullinen sijoittaja miettii myös vaihtoehtoja, miten ilmastonmuutokseen ja sen tuomiin ongelmiin voitaisiin rakennuksen suhteen varautua. Valinnoissa täytyy tietysti sijoittajana muistaa ottaa vuokralainen huomioon niin, että asumismukavuus ei kärsi. (Hautala, 2021)

Asuntosijoittamisen vastuullisuutta pohdittaessa täytyy muistaa, että siihen kuuluu paljon muutakin kuin ekologisuus ja ympäristön huomioon ottaminen. Eettisyys ja sosiaalinen vastuullisuus on myös tärkeässä osassa sijoittajan tekemiä päätöksiä. Hyvä ja vastuullinen vuokranantaja työskentelee hyvän vuokratavan mukaisesti. Vuokranantajan täytyy aina muistaa, että hänen tarjoama asunto on vuokralaiselle koti. Vuokranantajan ja vuokralaisen välisessä suhteessa on tärkeää, että vuorovaikutus, joustavuus - ja avoimuus toimivat.

Vuokralaisen täytyy pystyä luottamaan vuokranantajaan ja vuokranantajan vuokralaiseen. (Hautala, 2021)

Asuntosijoittamisen vastuullisuutta voidaan pohtia myös ajattelemalla, mitä olisi ilman asuntosijoittajia. Tilastokeskuksen mukaan (2021) ihmisten asuminen vuokra-asunnoissa on ollut kasvussa jo vuodesta 2010. Vuokralla asuminen on kuitenkin lisääntynyt entisestään vuoden 2020 loppuun mennessä, kun suomalaisista 34 prosenttia asui tällöin vuokra-asunnoissa. Vuokra-asuntojen kysyntä on ollut suurinta alle 40-vuotiaiden keskuudessa ja lisääntynyt myös 40–74-vuotiaiden keskuudessa. Näihin lukuihin painottuen voimme ymmärtää asuntosijoittajien tärkeyden, sillä monilla nuorilla, keski-ikäisillä ja myös vanhemmilla henkilöillä ei ole varaa, eikä halua ostaa omistus asuntoa. Tällöin sijoittajien merkitys korostuu, sillä heidän ansiostaan myös vuokralla asuminen on mahdollista. Monilla ihmisillä voi olla tilanne, että syystä tai toisesta ei ole kannattavaa tai mahdollista hankkia omaa asuntoa, esimerkiksi lähtiessä opiskelemaan vieraalle paikkakunnalle. Tällöin asuntosijoittaja toimii erittäin vastuullisesti, kun tarjoaa kodin näille ihmisille. (Tilastokeskus, 2021)

3 Sijoituspäätökseen vaikuttavat elementit

Aloittaessa asuntosijoittamisen tai kasvattaessa asuntosijoitussalkkua on otettava monet asiat huomioon. Tärkeää on pohtia asunnon mahdollista tuottoa ja kannattavuutta, sekä sitä millaiseksi asunnon arvonnousu voi kehittyä. On hyvä myös tehdä tiettyjä laskelmia kannattavuuteen liittyen ja pohtia mahdollista asunnon tuotto prosenttia. Asunnon likviditeetti on hyvä tiedostaa, esimerkiksi arvonnousua tai äkillistä myynnin tarvetta varten. Tärkeää on myös huomioida riskit ja kulut, mitä asuntosijoittamiseen tämän kohteen kohdalla voi liittyä ja pohtia miten näistä selviäisi. Isossa osassa sijoituspäätöstä tehtäessä on myös se, miten on kannattavinta rahoittaa kohde ja mistä rahoituksen mahdollisesti saa. Pääomatulojen verotuksesta ja muista asuntosijoittamiseen liittyvistä veroseikoista on tärkeää olla myös tietoinen. (Kaarto, 2015, s.24–31)

Asuntosijoittajan yksittäisiä päätöksiä ajatellen, merkittävin päätös tehdään asunnon ostovaiheessa. Asuntoa ostaessa sidotaan pitkälti se, millaista tuottoa sijoituksella tullaan

tekemään. Tästä syystä on tärkeä olla tietoinen kaikista erilaisista elementeistä, jotka asuntosisioittamiseen voivat vaikuttaa. Asuntokauppojen jälkeen voi tietenkin joissakin määrin vaikuttaa asunnon tuottavuuteen, mutta suurin päätös tehdään aina ostovaiheessa. (Orava & Turunen, 2016, Sijoitusasunnon ostaminen, ensimmäinen kappale.)

3.1 Tuotto ja kulut

Asuntoihin sijoittaminen voi tuottaa kahdella eri tavalla, joko asunnon kuukausittaisena vuokraamisena positiivisen kassavirran avulla tai asunnon arvon nousun kautta. Hyvällä asuntosisioituksella pystytään tietysti myös saavuttamaan nämä molemmat.

Henkilökohtainen suunnitelma ja päätetty sijoitusstrategia kuitenkin ilmaisee sen, mitä ensisijaisesti tavoitellaan. Asunnon arvonnousulla on mahdollista saavuttaa nopeasti isot rahat, mutta lainarahaa hyödyntävä kassavirtasijoittaja pysyy kauemmin mukana myös hankalina aikoina. Kassavirtasijoittaminen on helpommin ennakoitavissa ja laskettavissa oleva muoto, kun taas arvonnousu on enemmän tai vähemmän skeptisempi. (Kaarto, 2015, s.71)

Asuntosisioittamiseen liittyy myös paljon erilaisia kuluja, jotka täytyy ottaa huomioon. Kuluihin sisältyy, niin kuukausittain juoksevat kulut, kuin myyntiin ja ostoon liittyvät kulut. Lisäksi täytyy muistaa asunnon kuluminen, peruskorjaustarpeet, sekä sen mahdollinen tyhjänä oleminen. (Kaarto, 2015, s. 48)

3.1.1 Vuokratuotto

Vuokratuoton tärkeimpänä tavoitteena on vahva kassavirta, joka kattaa kaikki lainanhoidosta aiheutuvat kulut ja tämän jälkeen jää vielä positiiviseksi. Hyvää vuokratuottoa tavoitteleva henkilö ostaa velkarahaa käyttäen harkitusti useita asuntoja. Tällaisessa tapauksessa ensisijaisena kriteerinä asunnon ostoon on sen sopivuus vuokraus käyttöön ja tuottavuus vuokraus käytössä. Asunnon nostaessa arvoaan on se ikään kuin bonus, mutta ei tavoiteltu asia. (Kaarto, 2015, s.69)

Kun sijoittamiseen käytetään velkarahaa, syntyy aina myös lainanhoitokuluja, niin korkojen kuin lyhennystenkin muodossa. Vuokratuottoa tavoiteltaessa on rahoitusrakenteella tärkeä rooli. Kohteen vuokratulojen tulisi riittää kattamaan sen vastikekulut, pankkiin maksettavat lyhennykset, kulut ja korot. Lisäksi vuokratuotosta täytyy maksaa siitä aiheutuvat verot. Tilanteen ollessa hyvä jää näiden kulujen jälkeen rahaa vielä yli. Kohteen ja tuoton ollessa hyvä, tuottaa se sijoittajalle kuukausittain rahaa. Jos taas kohteen kulujen kattamiseen täytyy kuukausittain laittaa vuokratulojen lisäksi omaa rahaa, on kyseessä negatiivinen kassavirta. Negatiivinen kassavirta ei välttämättä ole ongelma, mutta sijoittajan omistaessa useita miinusmerkkisiä asuntoja ei se välttämättä ole enää kannattavaa. Kassavirran ollessa esimerkiksi 200 euroa miinuksella joka kuukausi, on sijoittajan laitettava tämä raha omasta pussistaan. (Kaarto, 2015, s.69–70)

Kassavirran positiivisuus on siis kytköksissä tietysti siihen, miten hyvää vuokratuottoa asunnosta saadaan ja kuinka isoa velkavipua siinä hyödynnetään. Kokenut ja fiksu asuntosijoittaja pystyy käyttämään kassavirtaa taloudellisen riippumattomuuden luomiseen. Kassavirran jäädessä kuukausittain esimerkiksi 200 euroa plussalle, kertyy siitä jo 2400 euroa vuodessa. Tämän rahan ja asunnon tuotot lainan lyhennyksien kautta voi sijoittaja hyödyntää vakuutena uuden asunnon ostamisessa. Mitä enemmän asuntoja siis omistaa, sitä helpompi on tehdä myös uusia asuntokauppoja. (Kaarto, 2015, s.70–71)

Asunnon voi tietysti ostaa myös käyttäen pelkästään omaa pääomaa, mutta tällöin kassavirran kannattavuus supistuu sitä laskettaessa. Tällaisessa tapauksessa sijoittajan ei tarvitse kuitenkaan huolehtia kassavirrasta, sillä asunnosta aiheutuvat kulut ovat selvästi matalammat kuin tuotto. (Kaarto, 2015, s.70–71)

3.1.2 Kohteen arvonnousu

Asunnon arvonnousulla tuottoa hakeva sijoittaja pyrkii hankkimaan asunnon edullisemmalla hinnalla, kuin sen todellinen arvo on tai myyntiarvo myöhemmin on. Sijoittajan ostaessa esimerkiksi asunto 50 000 eurolla ja myydessä se myöhemmin 75 000 eurolla on siitä saatu tuottoa arvonnousulla 25 000 euroa. Sijoittajan ei tarvitse kuitenkaan aina myydä asuntoa hyötyäkseen tästä voitosta. Voitto voidaan myös hyödyntää esimerkiksi uuteen

pankkilainaan lisävakuudeksi, jos asunnon arvonnousu pystytään todistamaan. (Kaarto, 2015, s.67–68)

Asunnon arvonnousua voi syntyä kolmella eri tavalla. Arvo voi lähteä nousuun, jos ajan myötä tietyn alueen markkinahinnat yleisesti nousevat tai jokin esimerkiksi palveluiden lisääntyminen nostattaa tietyn alueen hintatasoa. Yksi vaihtoehto, miten arvonnousulla voi syntyä tuottoa, on asunnon ostaminen alun perin alle markkinahinnan. Kolmas vaihtoehto asunnon arvonnousuun on ostaa remontin tarpeessa oleva asunto ja remontoida se järkevästi. (Kaarto, 2015, s.67–68)

Asunnon myynti alle markkina-arvon voi johtua monista erilaisista syistä. Syynä tällaiselle voi olla myyjän erilaiset ja vaikeat tilanteet, kuten epätoivoinen rahoitustilanne, vakava sairaus, avioero tai vaikka riitaisa kuolinpesä. Tällaiset tilanteet voi johtaa myyjän haluun päästä asunnosta nopeasti ja hinnalla millä hyvänsä eroon. Asuntosijoittaja, joka tavoittelee arvonnousua, pohtii aina tietysti kohteen ostoa mahdollisen arvonnousun näkökulmasta. (Kaarto, 2015, s.67–68)

3.1.3 Kulut

Asuntokauppaan eli asunnon myyntiin ja ostoon liittyy erilaisia kuluja. Näihin kuluihin kuuluu esimerkiksi kiinteistönvälittäjän palkkio. Välittäjän perimät kustannukset ovat yleensä sisällytetty asunnon myyntihintaan, josta he ottavat palkkionsa, eli tietyn prosenttiosuuden verran kauppahinnasta. Välittäjän ottama palkkio voi olla myös kiinteähintainen. Asunnon myymisessä ei kuitenkaan ole pakko käyttää kiinteistönvälittäjää, vaan sen voi tehdä myös itse. Toinen asuntokaupantekoon liittyvä kuluerä on asiakirjakustannukset. Välittäjää käytettäessä nämä usein sisältyvät heidän palkkioonsa, mutta itse asuntoa myydessä täytyy nämä kustannukset muistaa. Asiakirjakuluihin kuuluu esimerkiksi kauppakirjan laatimiskulut, isännöitsijätodistus ja muut asiakirjojen ja tositteiden hankinnasta aiheutuvat kulut.

Asunnon myymisessä voidaan joskus hyödyntää myös asiamiestä, eli valita joku henkilö hoitamaan asunnon myyntiä koskevat asiat myyjän puolesta. Asiamiehenä voi toimia henkilö, joka tuntee asuntokaupan ja osaa toimia sen vaatimalla tavalla, kuten lakimies. Asiamiehestä aiheutuvat kulut ovat yleensä myyjän ja asiamiehen kesken sovittavissa.

Asuntokauppaan liittyvistä kuluista voidaan myös aina sopia myyjän ja ostajan kesken, usein kulut jakautuvat molemmille osapuolille. Yksi merkittävä kuluerä, joka täytyy asuntoa ostaessa ottaa myös huomioon, on varainsiirtovero. Tästä on kerrottu tässä opinnäytetyössä myöhemmässä kappaleessa 3.5.2. (Laki24, n.d.)

Asunnon ostovaiheessa siihen liittyy usein myös asuntolaina. Asuntolainasta aiheutuu erilaisia kuluja, joita ovat esimerkiksi asuntolainan järjestelypalkkio, korot ja lainan lyhennyserät. Näiden kulujen suuruus riippuu pankista, lainan suuruudesta ja siitä millaiseksi laina ylipäättään on räätälöity. Nordea-pankin verkkosivuilla on esimerkiksi lainan järjestelypalkkioksi määritelty 0,40 % ja vähintään 300 euroa. Lainan lyhennysmuodoksi voi valita annuiteetin, tasalyhennyksen, kiinteän tasaerälainan tai kertalyhenteisen bullet-lainan. Pankit tarjoavat lainoihin myös erilaisia korkoja, jotka muodostuvat marginaalista ja viitekoroista. Viitekorkoja ovat esimerkiksi primekorko, kiinteä korkomuoto ja Euribor 12kk, joka on yleisin asuntolainan viitekorko. Lainan lyhennyksen kuluerä riippuu siis siitä, minkä lainan ja korkotyypin valitsee. Asuntokauppaan liittyvästä rahoituksesta enemmän kappaleessa 3.4 Rahoitus. (Nordea, 2022)

Tärkeä ja suuri kuluerä, joka asuntosijoittajan täytyy ottaa huomioon, on hoitovastike. Asunto-osakeyhtiöt perivät osakkailta kuukausittain tätä vastiketta, jonka suuruus on yleensä määritelty neliö perusteisesti. Vastike on siis sitä suurempi, mitä isomman asunnon omistaa. Hoitovastiketta kerätään taloyhtiön kulujen kattamiseen, eli esimerkiksi lämmityskuluihin, isännöintiin, kiinteistöhuoltoon, siivoukseen ja kiinteistöveroon. Tämä vastike määritellään joka vuosi uudelleen talousarvion perusteella ja hyväksytetään osakkailta vuosittaisessa yhtiökokouksessa. (Asuntosalkunrakentaja, 2022)

3.2 Riskit

Asuntosijoittamisesta ajatellaan usein, että se on hyvin matalariskinen tapa sijoittaa, sillä tähän asti asuntojen vuokrat ja hinnat ovat nousseet tasaisesti. Parhaassa tapauksessa näin onkin, mutta aina on olemassa myös riskejä, jotka täytyy osata ottaa huomioon. Asuntosijoittamiseen liittyy niin pieniä kuin suuriakin riskejä. (Asuntosalkunrakentaja, 2022)

Isoimmat tiedostettavat riskit, jotka voivat haitata tai heikentää asuntosijoittamisen

tuottoja, niin talous, vuokralais-, kun taloyhtiönkin näkökulmasta ovat hinta- ja korkoriski, tyhjätkuukaudet, vuokralais-, vastike- ja vuokratatoriski, remonttiriski, pankki- ja poliittinen riski. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, toinen kappale.)

Hintariski eli arvonlaskuriski tarkoittaa asuntojen normaalin hintatason huomattavaa alenemista. Huomattavasta alenemisesta voidaan puhua, kun kyse on yli 30 prosentin laskusta. Hintojen muuttuminen on asuntosijoittajan näkökannalta keskeistä neljässä asiassa. Jos on lähiaikoina ostamassa tai myymässä asuntoa, hakemassa uutta lainaa, jossa aikoo hyödyntää nykyistä asuntoa lisävakuutena tai velkaa ollessa yli 70 prosenttia kohteen markkina-arvosta. Asuntosijoittamisessa kuitenkin normaalin kassavirtasijoittajan tuottoihin 15, 20 tai 30 prosentinkaan markkina-arvon alenemisella ei ole paljoa vaikutusta, sillä vuokratuotot pysyvät tällaisessa tilanteensa yleensä samana. Toki asunnon myyntivaiheessa markkina-arvon täytyy olla vähintään ostohinnan verran, jotta ei muodostu pääomatappiota. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, toinen kappale.)

Korkoriski taas tarkoittaa sitä, että lainan korot lähtevät nousuun. Tämä on merkittävässä roolissa asuntosijoittajilla, jotka käyttävät paljon velkavipua. Ymmärrys korkotasosta heikentyy helposti, kun korko on alhainen. Kun lainaa on enemmän kuin 50 prosenttia asunnon arvoon nähden, on korkoriski erittäin hyvä tiedostaa. Vuokra- ja vastiketasoilla korkojen pitäisi nousta jopa 8,4 prosenttiin, jotta vuokratulot menisivät kokonaan korkoihin ja vastikkeisiin. Lainan lyhennykset huomioon otettaessa, kokonaiskoron täytyisi olla jopa 4 prosenttia, jotta kassavirta menisi miinukselle, laskettuna 20 vuoden laina-ajalla. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, kolmas kappale.)

Tyhjien kuukausien riskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa asuntoon ei löydy sopivaa vuokralaista ja asunto joutuu olemaan tyhjillään. Suurin osa asuntosijoittajista joutuu joskus tilanteeseen, missä vuokralaista ei suoraan löydy. Yksi tai kaksi tyhjää kuukautta heikentää vuokratuottoa jo merkittävästi, sillä asunnon kulut pysyvät samana, tuloista riippumatta. Tyhjien kuukausien riskistä puhutaan usein asunnon vuokrausasteena. Vuokrausasteen ollessa sata prosenttia, on vuokra tullut vuoden jokaiselta kuukaudelta. Yli 95 prosentin vuokrausastetta pidetään positiivisena. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, neljäs kappale.)

Vuokralaisriskillä taas tarkoitetaan riskiä, jossa vuokralainen olisi huono. Huonolla vuokralaisella voidaan tarkoittaa esimerkiksi henkilöä, joka ei pidä asunnosta huolta tai ei maksa vuokria. Suomessa vuokralaiset ovat kuitenkin pääosin hyvää kansaa. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, viides kappale.)

Vuokratasoriski on riski, jossa perittävien vuokrien mahdollinen taso laskee huomattavasti. Historiaa taaksepäin katsoessa voidaan kuitenkin huomata, että nimellisuokrat ovat keskimäärin vain nousseet, vaikka laskelmiin otettaisiin mukaan yleinen hintojen kohoaminen. Yhteisöllisellä tasolla tämä riski on kuitenkin matala, jos sijoittaa asuntoihin kasvukeskuksissa ja panostaa niiden sijaintiin. Riski on joka tapauksessa hyvä tiedostaa, sillä yksilötasolla se on kuitenkin olemassa. Tietämättömyys kaupungin vuokratasosta voi aiheuttaa vuokran ylihinnon. Ylihinnon on helppo sortua, varsinkin uudiskohteissa, sillä halutessaan edes keskinkertaista tuottoa on vuokrapyynti asetettava korkealle. Yli markkina-arvon asetettu vuokrapyynti johtaa yleensä tyhjiin kuukausiin, joka on huono asia vuokranantajan näkökulmasta. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, kuudes kappale)

Vastikeriskistä on kyse, jos taloyhtiön kulutaso kohoaa huomasti. Taloyhtiö hankkii tulonsa keräämällä osakkailta hoitovastiketta, sekä tarpeen tullen myös rahoitusvastiketta. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön toistuvat kulut sekä pienet huoltotyöt. Rahoitusvastikkeella taas katetaan yleensä isoimmat kulut, kuten esimerkiksi putkiremontit. Vastikeriskin aiheuttaa siis näiden kulujen huima nouseminen. Erityisesti hoitovastikkeen, sillä sen nousua on vaikea ennakoita. Taloyhtiöön perusteellisesti tutustumalla voi kuitenkin pystyä arvioimaan tulevia vastikkeita, erityisesti rahoitusvastiketta. Matalat vastikkeet ovat suuri etu sijoittajan tulovirran kannalta. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, seitsemäs kappale)

Remonttiriski on oikeastaan vahvasti yhteydessä vastikeriskin kanssa. Se tarkoittaa riskiä, jossa taloyhtiöön tulee remontti tai remontteja, jotka ovat ennakoitua hintavampia tai pidempiä. Tiedetään, että monia vuosia vanhoihin taloihin tulee aina remontteja ja näistä asuntosijoittajan on hyvä olla tietoinen. Julkisivu-, ikkuna-, parveke- ja putkiremontit ovat yleensä hintavimmat ja isoimmat remontit. Näiden remonttien aikana asunto saattaa

pahimmassa tapauksessa joutua olemaan kuukausien ajan asuinkelvoton. Tyhjät kuukaudet ja suuret remonttikulut ovat asuntosijoittajalle erityisen huono asia, koska tällöin tuotto jää miinukselle. Pahimmassa tapauksessa remontti tulee asunnonomistajalle yllätyksenä. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, kahdeksas kappale)

Asuntosijoittajan on myös hyvä tiedostaa pankkiriski, sekä poliittinen riski. Pankkiriskillä tarkoitetaan rahoituksen saannin haasteita niin, että se vaikeuttaa uusien sijoituskohteiden hankintaa. Tämä riski voi käydä toteen tilanteessa, jossa lainoja on lyhennetty sen verran, että vakuusarvoa on vapaana ja pankki ei suostukaan myöntämään uutta lainaa. Riski koituu siis asuntosijoitussalkun kasvattamisen ongelmaksi. Olemassa on myös poliittisia riskejä, joita on todella vaikea ennakoida. Tällaisia riskejä on esimerkiksi verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden lakkaaminen sekä opintotukijärjestelmän heikentäminen. Kaikki nämä sekä alueelliset päätökset esimerkiksi palveluiden ja oppilaitosten lakkauttaminen voivat olla suuresti haitaksi asuntosijoittajalle. (Orava & Turunen, 2016, Asuntosijoittamisen riskit, yhdeksäs ja kymmenes kappale)

3.3 Likviditeetti

Likviditeetti tarkoittaa omaisuuden tai arvopaperin helppoutta muuttaa se rahaksi niin, että se ei vaikuta kohteen markkinahintaan. Asunnon likviditeetti tarkoittaa siis sitä, kuinka helposti se voidaan myydä ja muuttaa rahaksi niin, että siitä saadaan käypä markkinahinta. Raha on ihmisten varallisuudesta likvidein, kun taas kiinteä omaisuus kuten asunto on melko epälikvidi. Likviditeetti jaetaan kahteen eri päätyyppiin, markkinoiden- ja kirjanpidon likviditeettiin. Markkinoiden likviditeetti tarkoittaa juuri sitä, miten helppoa omaisuus on sen hetkisillä markkinoilla ostaa tai myydä vakaalla hinnalla. Kirjanpidon likviditeetillä taas tarkoitetaan sitä, miten sujuvasti henkilö tai yritys voi maksaa taloudelliset velvoitteensa, kuten esimerkiksi lainansa pois likvidillä varallisuudellaan. (Hayes, 2022)

Erilaisten asuntojen ja kiinteistöjen likviditeeteissä on tietysti myös eroavaisuuksia. Siisti yksiö loistavalta sijainnilta on helppo saada kaupan, mutta iso omakotitalo syrjäisemmältä seudulta voi joskus tuottaa haasteita. Tähän syynä on esimerkiksi se, että yksiö kiinnostaa

kahta erilaista ostajaryhmää, niin sijoittajaa kuin omistusasujaakin. Yksiö on siis yleisesti ottaen likvidimpi kohde kuin vaikka suuri omakotitalo. (Asuntosalkunrakentaja, 2022)

3.4 Rahoitus

Sijoitusasunnon ostamisessa tärkeässä roolissa on rahoitus. Halutessa määrätietoisesti saada asuntosalkku kasvamaan, täytyy neuvotella omiin tarpeisiin sopiva laina. Suunnitelman ollessa esimerkiksi yksiön ostaminen seuraavaksi asuntosalkkuun, on kannattavaa laatia sopiva hintahaarukka ja hakea valmiiksi lainalupaus. Sopivan kohteen löydyttyä on lainalupauksen ansiosta kilpailuetu. Asuntosijoittamisessa laina voi vaikuttaa merkittävästi tuottoon, joten on merkittävää neuvotella pankin kanssa mahdollisimman hyvä sopimus. (Kaarto, 2015, s.85)

Sijoitusasuntoon laina-ajaksi pystyy yleensä neuvottelemaan 1–25 vuotta. Laina-aika täytyy valita sijoitussuunnitelman perusteella. Kokonaislaina-aika vaikuttaa kuukausierään, mitä lyhyempi laina-aika sitä isompi kuukausierä ja vähemmän maksettavia korkoja. Jos taas tavoitteena on saada koko laina ja asunnosta aiheutuvat kulut katettua vuokratuloilla, on järkevää valita pidempi laina-aika. Kassavirtaan kuukausi kohtaisesti vaikuttaa erilaiset tekijät, kuten oman ja vieraan pääoman volyyymi, lainan marginaali, korkotaso, aika, tyyppi, sekä vuokratuotto prosentti. (Kaarto, 2015, s.94)

Asuntosijoittamisessa siis hyödynnetään usein lainarahoitusta, tällöin sijoittaja pystyy hyötymään asunnon koko tuotosta parhaiten, sillä asunnossa on kiinni mahdollisimman vähän omaa pääomaa. Sijoitusasunnon osakkeet ovat itsessään sopivaa lainavakuutta pankille. Pankit myöntävät yleensä lainaa asuntoa vastaan noin 70-80 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Lainarahoitus eli velkavipu oikein käytettynä on siis kannattava asia, tämä parantaa asuntosijoittajan oman pääoman tuottoa ja nopeuttaa näin ollen vaurastumista. Toki pitää muistaa ottaa huomioon riskit, joita myös velkavivulla sijoittamisessa on. Käytettäessä velkavipua, asuntosijoittamisen tarkoituksena on, että laina lyhenee vuokralaisen maksamalla säännöllisellä vuokratulolla. Näillä tuloilla sijoittaja pystyy kauas katsotusti kasvattamaan varallisuuttaan merkittävästi, olettaen että asunnon arvo pysyy samana tai nousee. (Ylihärsilä, 2018, s.9)

Yksi vaihtoehto rahoittaa asuntosijoittamista on taloyhtiölaina, tämä laina onkin yleistynyt viime vuosina merkittävästi. Taloyhtiölaina on siis pankista asunto-osakeyhtiön ottama laina, rakentamista tai korjaustoimenpiteitä varten. Normaalisti taloyhtiön osakkaat maksavat pääomavastiketta, jolla laina lyhennetään pois. Vaihtoehtona on usein myös maksaa koko laina osuus kerralla pois. Taloyhtiön osakkaat, ostaessaan osakkeen tai osakkeet, ottavat vastattavakseen asunto kohtaisen velan yhtiölainasta. Tällaisessa lainassa taloyhtiö on päävastuussa lainan korosta- ja takaisinmaksusta, mutta periaatteessa loppujen lopuksi vastuu on myös osakkailla. Taloyhtiölainan vakuutena on nimittäin normaalisti itse kiinteistö, tai vuokratontilla sijaitsevat rakennukset. Uudiskohteiden taloyhtiölainoihin pankit myöntävät yleensä noin 70 prosenttia lainaa kiinteistön arvosta. Näissä lainoissa korot ovat normaalisti yksityislainojen korkoja korkeampia, mutta yrityslainoja edullisempia. (Suomen Vuokranantajat, n.d.)

3.5 Asuntosijoittamisen verotus

Asuntosijoittajan saamat vuokratulot luokitellaan yleensä aina pääomatuloksi. Pääomatuloista pidätetään veroa 30 prosenttia 30 000 euroon saakka, jonka ylittävältä osalta veroa pidätetään 34 prosenttia. Nämä tulot verotetaan sijoittajalta aina sen vuoden tulona, kun ne ovat hänelle tulleet. Tätä tapaa sanotaan verotuksessa kassaperiaatteeksi. Kassaperiaatteen mukaan merkitystä ei siis ole sillä, koska vuokratulo on syntynyt, vaan sillä koska se muuttuu tuloksi vuokranantajalle. Vuokranantajalle saattaa esimerkiksi epäsäännöllisen vuokranmaksajan takia syntyä vuokratuloa jonakin vuotena enemmän kuin toisena. Esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen maksaa ensimmäisenä vuonna vain 11 kuukauden vuokrat ja seuraavana vuonna 13 kuukauden vuokrat. Kassaperiaatetta käytetään myös kulupuolella. Tämä tarkoittaa sitä, että kulut saa vähentää sen vuoden verotuksessa jona omistaja on ne tosiasiallisesti maksanut. Vuokratulon pidätykseen on kaksi erilaista vaihtoehtoa. Verot voi suorittaa maksamalla ennakoveroa tai sitten tulot huomioidaan mukaan ennakonpidätysprosenttiin. Ennakonpidätysprosentissa voidaan kuitenkin ottaa huomioon vain enintään 7000 euron suuruiset vuokratulot. Tätä suuremmat vuokratulot maksetaan ennakoveroina tilinsiirtolomakkeilla tai omaverossa. Vuokranantajan täytyy ilmoittaa vuokratulonsa joka vuosi veroilmoituksella. Verkossa oleva veroilmoituspalvelu opastaa vuokranantajaa ilmoittamaan esimerkiksi vuokratulo saamiset,

asunnon vuokralla oloajan, vuokralaisen nimen ja asunnosta aiheutuneet kulut, kuten yhtiövastikkeet. (Fasoúlas, Manninen, Niiranen, 2019, s.84–85)

Vuokraustoimintaan kuuluu aina erilaisia kuluja, näitä kutsutaan tulonhankkimiskuluiksi ja nämä kulut saa vähentää verotuksessa. Lähtökohtana hyväksyttäviin kuluihin verottaja pitää kaikkia vuokraustoiminnasta aiheutuvia kuluja. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi omistajan maksamat vastikkeet, sähkölaskut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, matkakulut ja mahdolliset välityspalkkiot. Kulut ovat verotuksessa vähennyskelpoisia huolimatta siitä onko vuokratuloa saatu vai ei. Vuokraustoiminnan pitää kuitenkin olla aitoa, eikä esimerkiksi läheiselle alihintaan vuokraamista. Vuokratulojen jäädessä tappiolle vähennetään kulut henkilön muista pääomatuloista. Tulonhankkimiskulujen ollessa suuremmat kuin henkilön pääomatulot syntyy alijäämää, jonka perusteella voidaan laskea alijäämähyvitys. Tämä hyvitys voidaan vähentää ansiotuloista maksettavista veroista. Hyvitys näistä veroista on 30 prosenttia alijäämästä, enimmillään kuitenkin 1400 euroa henkilöä kohden. (Fasoúlas, Manninen, Niiranen, 2019, s.86–87)

Asuntoa myydessä aiheutuu siitä yleensä myyntivoittoa tai tappiota. Myyntivoitosta puhutaan luovutusvoittona ja tappiosta luovutustappiona. Luovutusvoittoa tai tappiota verotukseen laskiessa voit vähentää asunnon myyntihinnasta ostaessasi maksetun kohteen summan, varainsiirtoveron, voitonhankkimiskulut, kuten välityspalkkion ja toimistomaksut. Toinen vaihtoehto asuntoa myydessä on käyttää verotuksen määrittämiseen hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama lasketaan tiettyä prosenttia käyttäen myyntihinnasta. Omistaessa asunnon alle kymmenen vuotta hankintameno-olettama on 20 prosenttia myyntihinnasta ja yli kymmenen vuotta omistaessa se on 40 prosenttia myyntihinnasta. Luovutusvoitosta maksetaan kohteen myyntivaiheessa veroa pääomatulon veroprosentin mukaan. Luovutusvoittoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa, jos tietyt ehdot täyttyvät. Näihin ehtoihin kuuluu se, että olet asunut tai joku perheenjäsenistäsi on asunut asunnossa vakituisesti kaksi vuotta. Asumisen täytyy tapahtua myös yhtäjaksoisesti ja omistusaikanasi. Ehtona on myös se, että asunto täytyy omistaa vähintään kaksi vuotta. Asunnon myynnin aiheuttaessa kuitenkin luovutustappiota, voi tappiot vähentää verotuksessa. Tappiot voi vähentää luovutusvoitoista sekä muista pääomatuloista sinä vuonna, kun ne ovat aiheutuneet ja seuraavana viitenä vuotena. (Verohallinto, 2021)

3.5.1 Vastikkeet verotuksessa

Asunnon vuokraamiseen ja omistamiseen liittyvä iso kuluerä on erilaiset vastikkeet. Verotuksessa vastikkeet on kuitenkin otettu huomioon ja vuokranantaja saa vähentää tietyin ehdoin nämä kulut, siltä ajalta jona asunto on ollut vuokrattuna. Laittaessa asunto-osakkeen vuokralle ja saadessa tästä tuloa, saa verotuksessa vähentää taloyhtiölle maksettavat hoitovastikkeet. Hoitovastike täytyy kuitenkin muistaa vähentää sen vuoden tuotoista, jolloin se on maksettu. (Verohallinto, 2021)

Toinen tietyin ehdoin vähennettävä vastike on pääomavastike. Pääomavastikkeita ovat esimerkiksi korjaus- ja rahoitusvastike. Taloyhtiö kerää pääomavastikkeina osakkailta esimerkiksi korjauksista aiheutuneet kulut. Yleensä pääomavastiketta kerätään kerran kuukaudessa, mutta osakkeenomistaja voi halutessaan maksaa kokonaissumman myös kerralla. Nämä vastikkeet saa verotuksessa vähentää, jos ne on käsitelty taloyhtiön kirjapidossa tietyllä tavalla. Pääomavastikkeet on voitu rahastoida tai tulouttaa. Jos vastikkeet on tuloutettu, ne voidaan vähentää verotuksessa vuokratulosta.

Pääomavastiketta ei voida vähentää vuokratulosta, jos se on rahastoitu, mutta tällöin vastike otetaan huomioon asuntoa myydessä ja luovutusvoittoa laskiessa. Luovutusvoittoa laskettaessa rahastoitu pääomavastike voidaan laskea asunnon hankintamenoksi. (Verohallinto, 2021)

Uudis- ja RS-kohteet sisältävät yleensä yhtiölainaa jo rakennusvaiheessa. RS-kohde eli rahastolaitosten neuvottelukunnan suosittelema kohde tarkoittaa järjestelmää, joka on tehty ostajan turvaksi uudiskohteisiin. Tämän järjestelmän avulla kohteiden myynti voidaan aloittaa jo ennen rakentamista tai rakentamisaikana. Tällöin kaupat sovitaan rakentamisvaiheen kauppakirjalla ja kauppahintaa maksetaan kohteen etenemisen mukaan. Näissä kohteissa on yleensä suuria yhtiölainoja, joka tarkoittaa myös sitä, että usein osakkaat lyhentävät lainan rahoitusvastikkeen muodossa pois. Tällaisista kohteista onkin mahdollista saada merkittävä verohyöty, yhtiövastikkeita maksamalla, jos vastikkeet ovat taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettu. (SP-koti, n.d.)

3.5.2 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on vero, joka maksetaan, kun ostetaan asunto tai kiinteistö. Maksettavan veron suuruus määräytyy kauppahinnan perusteella. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeista se on kaksi prosenttia, osakkeiden velattomasta kauppahinnasta. Kiinteistöissä se on neljä prosenttia hankintahinnasta. Tämä vero täytyy suorittaa vain vastikkeellisista luovutuksista, eli esimerkiksi lahjoista tai perinnoista sitä ei tarvitse suorittaa. (Fasoulas, Manninen, Niiranen, 2019, s. 82)

Varainsiirtoveron suorittamiseen on tietty määräaika. Kiinteistöissä se on viimeistään siinä vaiheessa, kun lainhuutoa tai kirjaamista haetaan, jonka on tapahduttava kuuden kuukauden aikana luovutussopimuksesta. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista se tulee suorittaa kahden kuukauden aikana luovutussopimuksesta. Uudiskohteissa varainsiirtovero täytyy maksaa kahden kuukauden aikana omistusoikeuden siirtymisestä.

Kiinteistövälittäjäkaupassa välittäjä on vastuussa suorituksesta ja vero maksetaan luovutussopimusta tehtäessä. (Fasoulas, Manninen, Niiranen, 2019, s.82–83)

Varainsiirtoverosta on vapautettu kuitenkin tietty ryhmä, joka on ensiasunnon ostajat. Ensiasunnon ostajan täytyy kuitenkin saadakseen varainsiirtoverovapaus täyttää tietyt ehdot. Näihin ehtoihin kuuluu se, että on kaupantekohetkellä 18–39-vuotias, omistaa kaupan jälkeen asunnosta 50 prosenttia tai enemmän. Asunto täytyy myös ostaa vakituiseen asumiskäyttöön ja muuttaa siihen itse kuuden kuukauden sisällä. Lisäksi ostajan ei ole saanut omistaa ennen kaupantekoa tai kaupanteon aikana yhdestäkään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 prosenttia. Tällöin henkilö on vapautettu varainsiirtoverosta ostaessaan ensiasunnokseen asunto-osakkeen, esimerkiksi kerrostalo- tai rivitalo- huoneiston, tai kiinteistön, kuten omakotitalon. Ensiasunnon ostaja on velvollinen tekemään kuitenkin myös varainsiirtoveroilmoituksen, vaikka itse veroa ei makseta. (Verohallinto, 2021)

3.5.3 Kiinteistövero

Kiinteistövero on vero, joka kaikkien täytyy yleisesti maksaa rakennuksista ja maapohjista. Verosta on vapautettu kuitenkin metsätalousmaa, vesialueet ja kadut. Tämän veron

prosentuaaliset vaihteluvälit on määritelty kiinteistöverolaissa. Veron vaihteluvälit ovat eri suuruisia erilaisille rakennuksille ja maapohjille. Määritellyn vaihteluvälin sisällä kunnat saavat itse päättää kiinteistöveroprosenttinsa määrän. Kiinteistöveron määrä lasketaan kiinteistön arvon mukaan, toki yleensä laskettu summa on vähän alhaisempi kuin kohteen käypä arvo. Käypä arvo on hinta, joka markkinoilla saataisiin riippumatta siitä mitä ostaja kiinteistöstä maksaisi. (Fasoúlas, Manninen, Niiranen, 2019, s.81)

Kiinteistöverosta on aina vastuussa se, joka on omistajaksi merkitty tai jolla on pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön tammikuun ensimmäisenä päivänä. Täytyy muistaa se, että kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus voivat olla eri henkilöillä. Maapohjalla sijaitsevia rakennuksia ei aina siis välttämättä omista maapohjan omistaja. Maapohja saattaa olla esimerkiksi vuokralla asuinrakennuksen omistajalla. Tällaisessa tilanteessa maapohjan omistaja vastaa kiinteistöverosta tontin osuudelta ja rakennuksen omistaja määritellyltä rakennuksen arvon osuudelta. (Fasoúlas, Manninen, Niiranen, 2019, s.82)

Rakennuksen, kuten esimerkiksi kerrostalon ollessa asunto-osakeyhtiön omistuksessa, on kiinteistöverosta vastuussa asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden vaihtaessa omistajaa, uuden omistajan ei tarvitse ottaa huomioon kiinteistövero, sillä tällaisessa kaupassa rakennuksen omistaja ei muutu. Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö maksaa aina kiinteistöveron ja perii tämän sitten osakkailta yhtiövästikkeen muodossa. (Fasoúlas, Manninen, Niiranen, 2019, s.82)

4 Asuntosijoittamisen kannattavuus

Kannattavuus on määritelmä sille, miten paljon yritys tuottaa, kuinka tehokasta liiketoiminta on ja kuinka toiminnassa onnistutaan tai epäonnistutaan. Kannattavaa toiminta on silloin kun tietyn aikavälin tuotot ovat suuremmat, kuin saman aikavälin kulut ja tappiollista taas silloin, kun tietyn aikavälin kulut ovat suuremmat, kuin saman aikavälin tuotot.

Lisämääritelmänä kannattavuudelle voidaan pitää sitä, mikä on yrityksen kyky tuottaa resursseihinsa katsottuna sijoitukselleen tuottoa. Liiketoimintaa pohtiessa onkin tärkeää analysoida sen kannattavuutta sekä resurssien tehokkuutta ja pääoman käyttöä. (Horton, 2021)

Asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttaa todella monet asiat. Oikein tehtynä ja hyvin suunniteltuna asuntosijoittaminen on yleensä kannattava ja vakaa sijoitusvaihtoehto. Korkeaan tuottoon asuntosijoittamisessa voi päästä erilaisilla tavoilla, tavoitteena tavasta riippumatta on kuitenkin vaurauden luominen, oman pääoman käyttö suuremman omaisuuden luomiseksi ja rahojen suojaus inflaatiolta. Asuntosijoittaminen voi olla kannattavaa myös ilman vaurastumisen tavoitetta. Vastuullisuuden näkökulmasta ajateltuna pystyy tarjoamaan ihmisille koteja, voi parantaa yhteisöä ja päästä rakentamaan parempaa verkostoa itselle. Tärkeintä kuitenkin asuntosijoittamiseen lähtiessä on olla tietoinen eduista ja haitoista ja valita itselleen sopiva sijoitussuunnitelma. (Strozyk, 2022)

Valitessa suunnitelmaksesi kassavirtasijoittaminen on tärkeää ja olennaista hallita vuokratuoton laskeminen. Laskemisen avulla on helppo vertailla erilaisten asuntojen tuottavuutta. Vuokratuottoa laskiessa oppii samalla myös ottamaan huomioon yhtiön tiedot, sekä lisäämään tulevat tiedossa olevat remontit ostohintaan mukaan. Oletettua vuokratuottoa laskiessa on hyvä pitää mielessä, että mikään laskelma ei kerro tarkkaa lopullista vuokratuottoa ja pelkän laskelman perusteella ei ole järkevää tehdä sijoituspäätöstä. Laskelma voi nimittäin heittää monista erilaisista syistä. Syitä voi olla esimerkiksi liian alhainen yhtiövastike, joka voi kertoa tulevasta piilevästä korjausvelasta tai muuttotappiopaikkakunnalla saatu hyvä vuokratuotto, mutta myös asunnon arvonlasku. Esimerkiksi näiden tilanteiden takia laskentakaava ei ole täysin luotettava, mutta asuntosijoittajalle silti todella tärkeä työkalu. (Salkunrakentaja, n.d.)

Asuntojen vuokratuoton laskemiseen on kehitelty erilaisia kaavoja. Tietyllä kaavalla voidaan laskea asunnon vuokratuotto- tai mahdollinen vuokratuotto prosentti. Yleisin kaava, jota vuokratuoton laskemiseen käytetään on (Kaarto, 2015, s.46–47) mukaan:

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{Asunnon velatonhinta}} = Y \times 100 = \text{vuokratuottoprosentti}$$

Esimerkinä:

Sijoittaja omistaa asunnon, josta hän saa vuokratuloa 500 euroa kuukaudessa.

Hoitovastiketta hän joutuu asunnosta maksamaan 100 euroa joka kuukausi. Vuodessa on 12

kuukautta, joten vuosikohtainen luku saadaan kertomalla kahdellatoista. Asunnon osto hetkellä sijoittaja maksoi asunnosta velattomana 65.000 euroa. Kaavan mukaan näiden lukujen vastaus kerrotaan sadalla, niin saadaan vuokratuottoprosentti.

$$(500 \text{ €} - 100 \text{ €}) \times 12 / 65.000 \text{ €} = 0,074 \times 100 = 7,4 \%$$

$$\frac{(500 \text{ €} - 100 \text{ €}) \times 12}{65\,000 \text{ €}} = 0,074 \times 100 = 7,4 \%$$

Tämän kaavan avulla voidaan ja on yleistä laskea vuokratuottoprosentti, mutta tarkempi ja luotettavampi vuokratuottoprosentti voidaan saada laajemman kaavan avulla, joka on

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut}}{\text{velaton hankintahinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{tulevat remontit (10v. vara)}} = y \times 100$$

Esimerkinä:

Sijoittaja omistaa asunnon, josta hän saa vuokratuloa 500 euroa kuukaudessa.

Hoitovastiketta hän joutuu asunnosta maksamaan 100 euroa kuukaudessa. Vuodessa on 12 kuukautta, joten vuosikohtainen luku saadaan kertomalla kahdellatoista. Asunnon muita kuluja, kuten uudelleen vuokrauskuluja tai vuosittaisia kunnossapidosta aiheutuvia kuluja on 500 eurolla. Asunnon osto hetkellä sijoittaja on maksanut asunnosta 65.000 euroa, varainsiirtoveroa 1300 euroa ja tuleviin remontteihin menee 6000 euroa. Kaavan mukaan näiden lukujen vastaukset jaetaan ja kerrotaan sadalla, niin saadaan vuokratuottoprosentti.

$$\frac{(500 \text{ €} - 100 \text{ €}) \times 12 - 500 \text{ €}}{65\,000 \text{ €} + 1300 \text{ €} + 6000 \text{ €}} = \frac{4300}{72\,300} \times 100 = 5,95 \%$$

Nämä kaavat on hyvä olla hallussa aloittaessa asuntosijoittaminen, silloin kun aikoo saada tuoton aikaan positiivisella kassavirralla, joka syntyy vuokratuloista.

Asunnon arvonnousua tavoitellessa ei ole olemassa tiettyä kaavaa, millä sitä pystyisi ennustamaan. Arvonnousua tavoitellessa tärkeää on kuitenkin miettiä asunnon sijaintia, mahdollista kysyntää, palvelujen läheisyyttä ja taloyhtiötä. Toki flippaamalla arvonnousua

tavoitellessa voi menoja ja kuluja yrittää laskea yhteen ja näin ollen kaavailla arvonnousua tätä kautta. (Riihimäki, 2022)

5 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmiä on olemassa erilaisia, näitä ovat esimerkiksi kvalitatiiviset eli laadulliset menetelmät, sekä kvantitatiiviset eli määrälliset menetelmät. Näiden menetelmien avulla on erityisesti tarkoituksena hankkia analyysivälineitä. Tällaisilla tutkimuksilla saadaan yleensä esiin konkreettisia havaintoja, sekä mitataan ja analysoidaan tutkimuksen kohdetta.

(Jyväskylän yliopisto, 2022)

Kvalitatiivinen tutkimus on laadullista tutkimusta, jossa aineistoa kerätään esimerkiksi tekstin, videon tai äänen avulla, eli ei siis numeeristen menetelmien avulla. Kerättyjen aineistojen analysointi tapahtuu käsitteiden, mielipiteiden ja kokemusten ymmärtämiseksi. Menetelmän avulla voidaan saada tarkkaa ja syvällistä tietoa aiheesta sekä luoda parannus ehdotuksia tutkimuksen avuksi. Laadullisen tutkimuksen päätarkoituksena on yleensä lisätä ymmärrystä johonkin tiettyyn asiaan. Laadullisen tutkimuksen voi toteuttaa monilla eri tavoilla, mutta kaikissa näissä toteutuu yleensä yksi piirre. Tämä piirre on joustavuus ja asian merkityksen säilyttäminen aineistoa analysoitaessa. Laadullisiin tutkimusmenetelmiin kuuluu esimerkiksi etnografia, toimintatutkimus, fenomenologinen tutkimus ja perusteltu teorialtutkimus. Etnografia tutkimuksessa tutkijat syventyvät esimerkiksi johonkin ryhmään ymmärtääkseen tiettyä kulttuuria paremmin. Fenomenologisessa tutkimuksessa tutkitaan tapahtumaa, pohtimalla siihen osallistuneiden henkilöiden kokemuksia.

Toimintatutkimuksessa tutkijat soveltavat teoriaa käytäntöön ja perustellussa teorialtutkimuksessa tutkijat etsivät laajasti tietoa ja kehittävät teorioita. Laadullisia aineistonkeruu menetelmiä taas ovat esimerkiksi havainnot, haastattelut, kyselyt ja toissijaiset tutkimukset. (Bhandari, 2020)

Tähän työhön valikoitui kvalitatiivinen haastattelu tutkimus ja kannattavuuslaskelmien tekeminen. Haastattelu valikoitui tutkimusmenetelmäksi, jotta saataisiin tietyiltä alueilta ajankohtaista ja asiantuntevaa tietoa. Kannattavuuslaskelmien tarkoituksena on selkeyttää

ja realisoida tutkittujen alueiden asuntosijoittamisen kannattavuutta ja tuoda esille sitä millaisiin tuotto prosentteihin alueella voi päästä.

5.1 Tutkimus tässä työssä ja sen eteneminen

Tutkimuksen tarkoitus tässä opinnäytetyössä on teoriatietoon pohjautuen tutkia sitä, miten kannattavaa asuntosijoittaminen on Etelä-Pohjanmaan alueella ja millaisia eroja asuntosijoittamisen kannattavuudessa on tämän alueen erikokoisilla paikkakunnilla. Asuntosijoittamisen kannattavuutta sekä siihen vaikuttavia asioita ja riskejä lähdetään tutkimaan valittujen paikkakuntien tarkastelulla. Tutkimus koostuu kahdesta osuudesta, joista toinen on alueella toimivien kiinteistönvälittäjien/vuokranvälittäjien haastattelu ja toinen alueellisten kannattavuuslaskelmien tekeminen.

Haastattelemalla kiinteistönvälittäjiä/vuokranvälittäjiä yritetään saada tietoa siitä, millaisena he näkevät oman alueensa asuntosijoittamisen, vuokratyösynnän, asuntojen hintatason ja riskit. Haastattelussa käytetyt kysymykset on suunniteltu niin, että niissä on otettu huomioon asuntosijoittamisen teoriapohja. Kysymyksissä on yritetty ottaa huomioon tämänhetkinen tilanne ja tulevaisuuden näkemykset.

Kannattavuuslaskelmat tehdään jokaisesta tarkasteluun valitusta paikkakunnasta niin, että ne tuovat parhaiten alueen mahdollisen kannattavuuden esille. Laskelmissa otetaan siis huomioon alueen hintataso asuntojen myynnin ja vuokrankin suhteen. Näiden pohjalta tehdään vertailua laskelmien välillä ja nostetaan esille laskelmiin vaikuttavia asioita.

5.2 Haastatteluun valikoidut alueen asiantuntijat

Haastateltavaksi valikoitui jokaiselta tutkittavalta paikkakunnalta yksi alueen tunteva kiinteistönvälittäjä. Jokainen kiinteistönvälittäjä antoi työlle loistavaa näkökulmaa ja tärkeää uutta tietoa, tutkitun paikkakunnan näkökulmasta. Haastateltavat henkilöt löytyivät tutkimukseen netin kautta. Netistä löydettyjen tietojen avulla heihin otettiin yhteyttä ja kysyttiin suostumusta haastateltavaksi. Haastatteluun valittujen kiinteistönvälittäjien

ammattitaito perustuu kokemukseen, jota seuraavaksi avataan jokaisen kiinteistönvälittäjän kohdalla.

Ensimmäinen haastateltava henkilö on seinäjokinen kiinteistönvälittäjä, jolla on välitysalalta kokemusta vuodesta 2010 alkaen, eli noin 12 vuotta. Tämä välittäjä on työskennellyt eri välitysyriyksissä, niin vuokravälityksen kuin myyntivälityksenkin parissa. Kyseinen välittäjä on työskennellyt koko välitysuransa ajan jossakin määrin Seinäjoen alueella, joten tuntee alueen todella hyvin. Tällä välittäjällä on myös omia sijoitusasuntoja kaksi kappaletta ja nämä kohteet sijaitsevat Seinäjoella. Ensimmäiseen haastateltuun kiinteistönvälittäjään viitataan työssä tästä edes viitteellä: Haastattelu, H1.

Toisena haastateltavana henkilönä on kauhajokinen kiinteistönvälittäjä, jolla on alalta kokemusta vuodesta 2008 asti, eli hän on toiminut välittäjänä noin neljätoista vuotta. Tämä välittäjä toimii itsenäisenä välitysrittäjänä ja hoitaa alueella myynti- ja vuokravälitystä. Kyseinen välittäjä on myös toiminut koko välitysuransa ajan Kauhajoen alueella, muiden Suupohjan alueiden lisäksi. Tällä välittäjällä on myös omia sijoitusasuntoja noin viisi kappaletta, joista osa sijaitsee myös Kauhajoella. Tähän haastateltuun kiinteistönvälittäjään viitataan työssä tästä edes viitteellä: Haastattelu, H2.

Kolmantena haastateltavana henkilönä on ähtäriläinen kiinteistönvälittäjä, jolla on alalta erinäistä kokemusta vuodesta 2006 asti. Hän on toiminut kiinteistönvälittäjänä yhdeksän vuotta Ähtärissä ja sen lähialueilla. Tämän jälkeen kyseinen välittäjä on ollut pankkimaailmassa kuusi ja puoli vuotta. Kyseinen välittäjä on kuitenkin palannut välitysalalle Ähtärin seudulla toimivaan yritykseen toimitusjohtajaksi ja hallinnollisten tehtävien pariin. Toki välittäjä tekee myös arvio- ja kauppakirjoja sekä myynti valmentaa työpaikkansa välittäjiä. Kyseisellä välittäjällä ei ole omia sijoitusasuntoja, mutta omistaa Ähtärissä kuitenkin omakotitalon ja mökin. Tähän haastateltuun kiinteistönvälittäjään viitataan työssä tästä edes viitteellä: Haastattelu, H3.

6 Asuntosijoittamisen tilanne ja kannattavuus

Tässä kappaleessa lähdetään tutkimaan ja vertailemaan Etelä-Pohjanmaan eri kokoisten paikkakuntien asuntosijoittamisen kannattavuutta ja siihen vaikuttavia tekijöitä haastattelujen ja laskelmien avulla. Paikkakunniksi tähän tutkimukseen on valikoitunut Seinäjoki, Kauhajoki, sekä Ähtäri. Paikkakunnat valikoituivat tutkimukseen, koska ne kuuluvat kaikki Etelä-Pohjanmaahan. Valitut paikkakunnat ovat myös suhteellisen lähellä toisiaan ja väkiluvultaan hyvin erikokoisia. Näiden paikkakuntien avulla tuodaan esille sitä, millaisia eroja vuokratuotossa voi olla eri paikkakunnilla, jotka ovat väkiluvultaan ja hintatasoltaan hyvin erilaisia. Haastattelujen avulla saadaan myös esille paikallisten asiantuntijoiden näkemyksiä, kuten millaisia riskejä ja asioita alueelle sijoittaessa täytyy ottaa huomioon.

6.1 Etelä-Pohjanmaan alue

Etelä-Pohjanmaa on yksi Suomen maakunnista, joka sijaitsee Länsi-Suomessa. Maakunta muodostuu 18 kunnasta, joissa ihmisiä asuu yhteensä noin 195 000. Etelä-Pohjanmaalla asuminen keskittyy sekä maaseudulle, että kaupunkien ytimeen. (Etelä-Pohjanmaan liitto, 2022) Seuraavasta karttakuvasta nähdään, missä Etelä-Pohjanmaa on Suomen kartalla sekä mitä kuntia kyseiseen maakuntaan kuuluu.

Kuva 1, Karttakuva: (Eteläpohjanmaan liitto/ Branding, 2022)



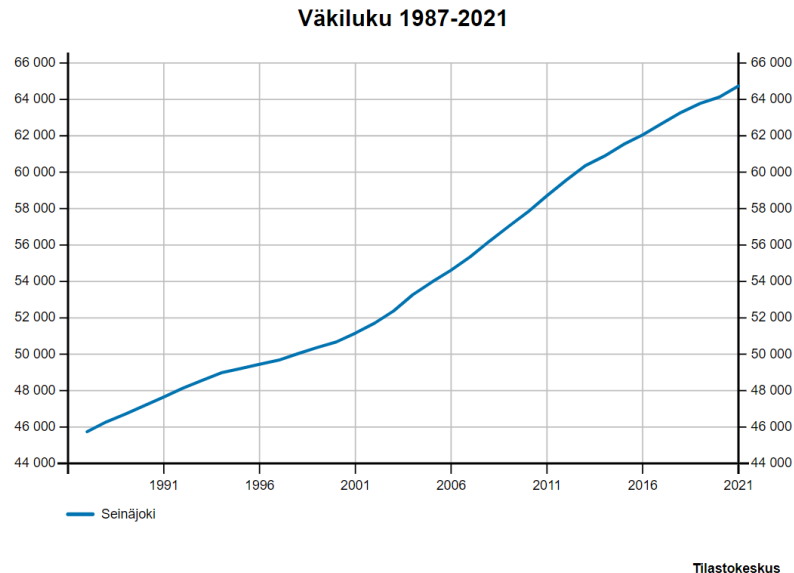
6.1.1 Seinäjoella kysyntää vuokra-asunnoille

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan suurin kaupunki, jossa asuu noin 65 000 ihmistä. Se on myös ainut alue, joka on kasvattanut väkilukuaan manner-Suomessa viimeisen viiden vuoden ajan, noin 0,6–1,0 prosenttia vuodessa. (Suomen kasvukäytävä, n.d.)

Seinäjoki on pinta-alaltaan noin 1469,23 neliökilometriä ja se on perustettu vuonna 1868. Kaupungiksi Seinäjoki on muuttunut vuonna 1960. Seinäjoki on korkeakoulukaupunki ja sijaitsee hyvien junayhteyksien päässä Suomen pääjunaradan varrella. (Seinäjoki, 2022)

Seuraavasta kaaviosta voidaan nähdä Seinäjoen väkiluvun kasvu ja todeta, että Seinäjoki on muuttovoittainen paikkakunta.

Kuva 3. Väkiluku 1987–2021 (Tilastokeskus, 2021).



Seinäjokinen kiinteistönvälittäjä kertoo, että Seinäjoen alueella asuntosijoittajien tilanne on kohtuullisen hyvä. Asuntosijoittajia on aika paljon, mutta vuokra-asunnoille kysyntää riittää ja vuokrataso on hyvä. Vuokrataso toki riippuu paljon asunnosta, sen sijainnista, koosta ja kunnosta, mutta yleisesti ottaen asunnoille saa hyvän tuoton sijoitettuun pääomaan nähden. Suurinta kysyntää vuokra-asunnoille on nuorien suunnalta, välittäjä kertoo. Seinäjoen ammattikorkeakoulu tuo paljon opiskelijoita kaupunkiin sekä monet muut nuoret muuttavat lähikunnista Seinäjoelle esimerkiksi töiden perässä. Monet nuoret eivät ole vielä valmiita ostamaan omaa asuntoa, esimerkiksi pelkästään opiskelujen takia Seinäjoelle tullessa. Täten he suosivat vuokralla asumista. Tämän hetken maailmantilanteen ja korkojen nousun takia monet ihmiset myös lykkäävät omistusasunnon ostamista ja suosivat vuokralla asumista. (Haastattelu, H1)

Haastattelun välittäjän mukaan Seinäjoella tapahtuu enimmäkseen arvonnousua. Toki välittäjä lisää, että tietenkin tämä riippuu myös siitä, miten asuntoa pidetään kunnossa. Arvonnousua tapahtuu välittäjän mukaan eniten 2000-luvulla rakennetuissa ja sitä nuoremmissa kohteissa, mutta myös vanhemmissa hyvin pidetyissä ja remontoituissa kohteissa. Vuokra-asuntojen hintataso on taas pysynyt hyvin pitkään samana, pientä nousua lukuun ottamatta, välittäjä toteaa. Vuokra-asunnoissa vuokrat ovat Seinäjoen alueella keskimäärin 12,5–15,00 €/m². (Haastattelu, H1)

Välittäjän mukaan hyviä asuntosijoituskohteita on juuri nyt hyvin myytävänä. Parhaimpina kohteina kyseinen välittäjä pitää uudehkoja suuria yksiöitä tai pieniä kaksioita, joissa vuokrataso pysyy maltillisena esimerkiksi opiskelijoita ajatellen. Myös vanhat pientä remontointia vaativat kolmiot ovat varmasti hyvä vaihtoehto. Kohtuullisen hyvää vuokratuottoa tavoitellessa, on asunnon ostohinnan hyvä olla 80 000–150 000 euron väliin, välittäjä toteaa. Isoille omakotitaloille on vuokrattavana paljon kysyntää, mutta niiden ostohinta nousee yleensä sen verran korkeaksi, että tuotto jää helposti pieneksi.

(Haastattelu, H1)

Parhaimmaksi asuntosijoitusstrategiaksi välittäjä nostaa sijoittamisen uudehkoihin kerros- ja rivitalo yksiöihin ja kaksioihin. Välittäjä pitää myös jossain määrin flippaamista hyvänä strategiana. Tärkeintä kuitenkin olisi, että suuria taloyhtiön remontteja ei olisi hetkeen tulossa, sillä nämä syövät helposti katteen. (Haastattelu, H1)

Suurimmaksi riskiksi välittäjä nostaa Seinäjoella tällä hetkellä korkoriskin ja vastikeriskin. Välittäjä sanoo, että kaikki kustannukset ovat jo nousseet, joka nostaa myös monessa taloyhtiössä vastikkeiden hintaa. Korkoriski on myös ajankohtainen, sillä korot eivät ole olleet moneen vuoteen näin korkealla. Välittäjä lisää vielä, että myös suuret taloyhtiön remontit voivat tällä hetkellä tulla aiempaa kalliimmiksi, nousseiden kustannuksien vuoksi.

(Haastattelu, H1)

Likviditeetti on Seinäjoella yleisesti ottaen välittäjän mukaan hyvä, asunnot liikkuvat sopivaa tahtia. Asunnot saattavat parhaimmillaan mennä kaupan jopa päivissä tai viikoissa. Toki asuntojen myyntinopeus on paljolti kiinni asunnosta. Jotkut kohteet myyvät nopeammin kuin toiset, mutta harva asunto on myymättä todella pitkiä aikoja. Uudehkot omakotitalot ovat esimerkiksi melko nopeasti myytäviä kohteita Seinäjoella. (Haastattelu, H1)

Rahoitusta asunnon tai sijoitusasunnon ostoon pankit myöntävät välittäjän mukaan hyvin, jos oma rahoitus osuus on kunnossa ja osaa muutekin osoittaa maksukyvykkyytensä. Seinäjoen alueella asuntojen vakuusarvot ovat noin 75–80 prosenttia, välittäjä kertoo. Välittäjä kertoo myös, että kannattavinta on hänen mielestään asuntosijoittajana ostaa asunto, jossa on taloyhtiölainaa. Toki vain tilanteessa, jossa yhtiövastikkeet on taloyhtiön

kirjanpidossa tuloutettu. Tällöin sijoittaja saa vähentää yhtiövastikkeet pääomatulo verotuksessa ja taloyhtiön lainat ovat muutenkin yleensä hyvin kilpailutettuja. Nykytilanne ja korkojen nousu kuitenkin huomioon ottaen, voi henkilökohtaisestikin saada neuvoteltua hyvän lainan. Henkilökohtaiseen lainaan pystyy esimerkiksi ottamaan korkokaton, joka suojaa suurilta korkojen nousuilta, välittäjä toteaa. Se millainen rahoitus on kannattavinta ottaa, riippuu siis aina siitä mihin käyttöön asunto on tulossa. (Haastattelu, H1)

Seinäjokisen välittäjän kommentoimissa asuntosijoittamisen vastuullisuutta kyseisellä alueella, hän kertoo, että nykyaikana vastuullisuus on isommassa roolissa ja myös asuntosijoittamisen kohdalla vastuullisuus asioita tulee tietenkin pohtia. Välittäjälle tulee ensimmäisenä mieleen vastuullisuudesta se, että on vastuullista sijoittaa asuntoihin Seinäjoella ja tarjota esimerkiksi nuorille ensimmäinen oma koti. Seinäjoen seudulla rakennetaan kohteita myös paljon puusta ja lämmitysjärjestelmänä osassa käytetään maalämpöä, jotka ovat vastuullisia valintoja. Myös flippaaminen on asunnolle uuden elämän antamista, joten tämähän on vastuullista myös. Asuntosijoittajat toki miettivät yleensä ensimmäisenä sitä, kuinka hyvään tuottoon asunolla voidaan päästä, mutta vastuulliset valinnat varmasti myös heidän näkökulmastansa lisääntyvät. (Haastattelu, H1)

Tulevaisuudessa välittäjä uskoo, että Seinäjoella asuntosijoittajien tilanne pysyy hyvin samanlaisena, kuin näinä vuosina. Välittäjä uskoo, että vuokra-asunnoille riittää jatkossakin kysyntää, elleivät asiat muutu radikaalisti. Seinäjoella on kuitenkin isoja vakaita työllistäviä yrityksiä sekä koulutuspaikkoja. Välittäjä uskoo myös vuokratason pysyvän hyvin samanlaisena tai hieman jopa nousevan. Myyntipuolella välittäjä uskoo tapahtuvan ennemmin arvonnousua, ainakin jos kaupunki jatkaa kasvua nykyisellä vauhdillaan. (Haastattelu, H1)

Haastattelussa otettiin myös esille konkreettinen Seinäjoella sijaitseva hyvä asuntosijoituskohte, jonka avulla toteutettiin seuraava kannattavuuslaskelma. Tämän kohteen perustiedot ovat seuraavat:

TAULUKKO 1. Seinäjoki sijoitusasunto

	Seinäjoki
Asunnon koko m ²	44,5
Asunnon koko/huoneita	2H
Rakennusvuosi	2023
Remontoitu/alkuperäinen	Uusi
Asunnon hinta	139 000
Oletettu vuokratulo	635
Vastike €/KK	93,45

$$\frac{(635 - 93,45) \times 12}{139\,000} = 0,046 \times 100 = 4,6 \%$$

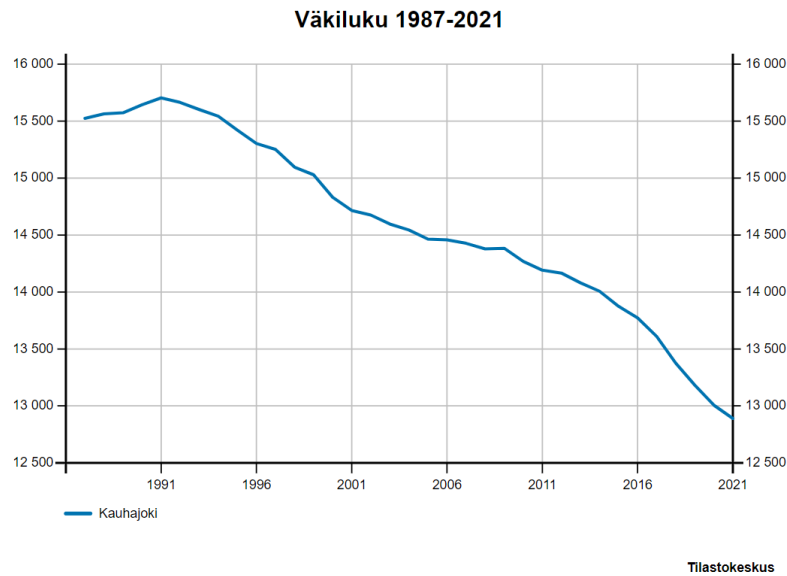
Kyseisen kohteen kannattavuuslaskelman perusteella voidaan huomata, että Seinäjoella asunnot ovat kohtuu arvokkaita ja vuokrataso kohtuullinen. Hyvien asuntosijoituskohteiden myyntihinnat ovat kuitenkin jo sen verran korkeat, jotta vuokratuotto jää helposti hieman matalammaksi. Vuokratuottoprosentti 4,6 ei kuitenkaan ole huono, ottaen huomioon, että Seinäjoella asunnoissa tapahtuu todennäköisesti myös arvonnousua. Tämän kyseisen asunnon kohdalla olisi laskelman lisäksi hyvä ottaa huomioon se, että kohde on uusi ja taloyhtiölainaa on asunnon velattomasta hinnasta 95 000 euroa. Tämä osuus on mahdollista lyhentää rahoitusvastikkeen muodossa, joka on määritelty olevan 522,50 €/kk. On myös mahdollista, että tämän osuuden saa vähentää verotuksessa, jos nämä vastikkeet on tuloutettu taloyhtiönkirjanpidossa. Kyseisen kohteen hoitovastike on myös edullisella tasolla, vaikka kohteessa on maalämpö ja neliöitä 44,5 m².

6.1.2 Kauhajoki potentiaalinen vaihtoehto asuntosijoitukseen

Kauhajoki on Etelä-Pohjanmaalla sijaitseva kaupunki, joka kuuluu suupohjan alueeseen. Kauhajoki on perustettu vuonna 1868 ja kaupungiksi se on muuttunut vuonna 2001. Asukkaita Kauhajoella on tällä hetkellä 12 889 ja pinta-alaltaan kaupunki on 1315,55 neliökilometriä. (Kauhajoki, n.d.)

Kauhajoen väkiluku on kuitenkin ollut viimevuosikymmenet laskussa, joka voidaan huomata seuraavasta kaaviosta. Väkiluvun lasku vaikuttaa Kauhajoen elinvoimaisuuteen ja tätä myötä myös asuntojen arvoon ja kysyntään.

Kuva 2. Väkiluku 1987–2021 (Tilastokeskus, 2021).



Kauhajokisen kiinteistönvälittäjän mukaan laskevasta väkiluvusta huolimatta Kauhajoki on tällä hetkellä hyvä asentosijoituskohde. Välittäjä kertoo, että vuokrataso Kauhajoella on hyvä sijoitettuun pääomaan nähden ja hyvillä vuokra-asunnoilla on paljon kysyntää. Joskus vuokra-asuntojen kysyntä ylittää jopa tarjonnan. Vuokrataso pysyy siis hyvällä tasolla ja jopa vuokranousua tapahtuu juuri nyt kaukolämmitteisissä kohteissa. Sähkön hintojen nousun takia sähkölämmitteisissä vuokra-asunnoissa vuokratason lasku on kuitenkin mahdollinen. Sijoitusasuntojen ostoa ja myyntiä ajatellen asuntojen hintataso vaihtelee kohteen mukaan. Kauhajoella parhaiten hintansa pitävät 2000-luvun kohteet ja 2015 vuoden jälkeen rakennetuissa kohteissa saattaa tapahtua jopa arvonnousua. Arvonnousu tällä alueella on kuitenkin hyvin vähäistä, ottaen huomioon myös inflaatio. Vanhemmissa kohteissa Kauhajoella tapahtuu oikeastaan vain arvonalaskua tai arvo pysyy samana, välittäjä kertoo. (Haastattelu, H2)

Hyviä sijoitusasuntoja Kauhajoella saa tällä hetkellä hintaluokkaan 30 000–100 000 euroa, eli edullisestikin voi saada tuottoisan kohteen. Hyviksi sijoituskohteiksi välittäjä luokittelisi uudemmat osakkeet ja vanhat remontoidut kohteet. Tällä hetkellä kuitenkin korkeiden korkojen takia kohteen tuotto odotus riippuu paljon myös asunnon oma rahoitus osuudesta. Kalliimmissa kohteissa asunnon kuoletusaika ja kannattavuus voivat olla paljon huonompia, jos lainaa joutuu ottamaan paljon. Kauhajoella tällaisia hyviä sijoituskohteita on saatavilla

vaihtelevasti, mutta aina on joitakin hyviä vaihtoehtoja myynnissä, välittäjä kertoo.

(Haastattelu, H2)

Alueen parhaimpana sijoitusstrategiana välittäjä pitää omaan sijoittamiseensa nojaten, sijoittamista 2000-luvun ja sitä nuorempiin kohteisiin. Tärkeintä on, että suuria taloyhtiön remontteja ei olisi tulossa. Hyvänä strategiana voi toimia myös vanhat kohteet, jotka vaativat vain pientä stailausta. Kokoluokaltaan Kauhajoella vuokralle menevät parhaiten kaksiot, kolmiot tai omakotitalot. Tämä johtuen siitä, että opiskelijoita on melko vähän ja matalamman hintatason takia ihmiset ovat vaativampia vuokra-asunnoissa. Järkevintä on sijoittaa kassavirtaperiaatteella, eli ostamalla asunto ja laittamalla se vuokralle. (Haastattelu, H2)

Suurimpana riskinä asuntosijoittamisessa Kauhajoelle on asuntojen arvonlasku, koska kuitenkin kyseessä on muuttotappiopaikkakunta, välittäjä kertoo. Asuntojen likviditeetti myymisen suhteen on myös tällä hetkellä huonompi. Yleensä aikaa vaaditaan ainakin kuukausia, että kohde saadaan kaupan. Toki tähän vaikuttaa juuri nyt myös yleinen maailmantilanne ja pankit. Normaaleina tasapainoisina vuosina kohteet myyvät nopeammin. (Haastattelu, H2)

Välittäjä kertoo myös, että rahoitusta asuntoihin tällä alueella myönnetään yleensä hyvin, jos oma rahoitus osuus on vain kunnossa. Asuntojen vakuusarvot ovat Kauhajoella noin 70–75 prosenttia. Sijoitusasunnoissa on välittäjän mielestä kannattava hyödyntää taloyhtiölainaa, sillä ne ovat yleensä hyvin kilpailutettuja ja niistä saa verohyödyn, jos vastikkeet saa vähentää verotuksessa. Taloyhtiönlainoja ei kuitenkaan Kauhajoella ole hirveästi tarjolla. (Haastattelu, H2)

Vastuullisuus asuntosijoittamisessa tällä alueella ei ole vielä noussut kovin merkittäväksi, kertoo välittäjä. Vastuullisuutta kuitenkin ajatellen, Kauhajoella kohteet suurimmaksi osaksi rakennetaan puusta ja vanhoja taloja ehostetaan paljon. Tämä on vastuullista esimerkiksi hiilijalanjälkeä ajatellen. Myös uskallus sijoittaa muuttotappiopaikkakuntaan voidaan katsoa vastuullisuutena, sillä maaseudullakin monilla on vuokra-asunnon tarve, eikä mahdollisuuksia oman asunnon ostamiseen ei ole. (Haastattelu, H2)

Tulevaisuudessa, ajatellen aikaa esimerkiksi viiden vuoden päähän, välittäjä uskoo, että asuntosijoittaminen on yhä kannattavaa Kauhajoella. Kauhajoella on kuitenkin suuria työnantajia ja lähiympäristössä myös työpaikkoja, jotka vetävät ulkomaalaisia työntekijöitä puoleensa. Kristiinankaupungissa on vastaanottokeskus, josta osa väestä ajautuu Kauhajoelle. Nämä antavat Kauhajoelle myönteistä vaikutusta väkiluvun suhteen, mutta jos isot työllistävät yritykset siirtyvät muualle, on tilanne varmasti kymmenen vuoden päästä huonompi. Tällöin arvokkaiden kohteiden omistaminen ei välttämättä enää kannattaisi, mutta ydinkeskustan kaukolämpökaksio voi edelleen olla hyvä kohde, välittäjä toteaa. Tällä hetkellä Kauhajokea pidetään kuitenkin Suupohjan keskuksena ja mikään ei viittaa elinvoimaisuuden katoamiseen. Välittäjä siis uskoo vuokratason ja kysynnän pysyvän hyvänä vielä pitkään. Asuntojen myyntiarvojenkaan hän ei usko muuttuvan radikaalisti vielä ainakaan vuosiin, ellei maailmantilanne tästä pahene. (Haastattelu, H2)

Haastattelussa otettiin myös esille konkreettinen Kauhajoella sijaitseva hyvä asuntosijoituskohde, jonka perusteella on toteutettu kannattavuuslaskelma. Tämän kohteen perustiedot ovat:

TAULUKKO 2. Kauhajoki sijoitusasunto

	Kauhajoki
Asunnon koko m ²	47
Asunnon koko/huoneita	2H
Rakennusvuosi	1986
Remontoitu/alkuperäinen	Osaksi remontoitu
Asunnon hinta	49 500
Oletettu vuokratulo	515
Vastike €/KK	151,8

$$\frac{(515 - 151,80) \times 12}{49\,500} = 0,088 \times 100 = 8,8 \%$$

Tämän asunnon kannattavuuslaskelman perusteella voidaan huomata, että Kauhajoella on kohtuullisen hyvä vuokrataso, jonka avulla on mahdollista päästä hyvään vuokratuottoon. Voidaan myös huomata, että asunnon myyntihinta ei ole kovin korkea, joka tietenkin

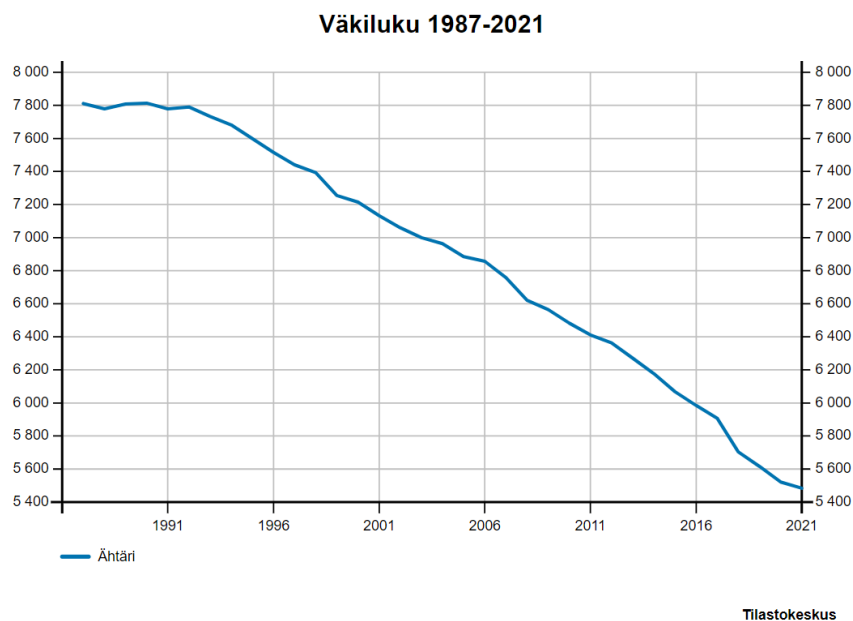
vaikuttaa asunnon tuotto prosenttiin positiivisesti. Kyseinen asunto ei ole uudisrakennus, joten vuokra-asunnolle asunnon iästä riippumatta, on vuokran suuruudesta päätellen kysyntää. Kyseisen asunnon hoitovastike on selvästi myös pysynyt kohtuullisena, vaikka kohde on kaukolämpö talo, sekä kooltaan 47 m². Kyseinen kohde on kuitenkin jo iäkäs, joten riskejä ja tulevia remontteja ei saa unohtaa.

6.1.3 Muuttotappiollisessa Ähtärissä hyvään vuokratuottoon

Yksi Etelä-Pohjanmaan kaupungeista on noin 5500 asukkaan Ähtäri, joka sijaitsee järvien keskellä sekä kolmen maakunnan rajalla. Kunta on syntynyt vuonna 1867 ja kaupungiksi se on muuttunut vuonna 1986. Pinta-alaltaan Ähtäri on kokonaisuudessaan 909 neliökilometriä, josta vesialueita on 105 neliökilometrin edestä. Ähtäri on tuttu monelle matkailusta sekä sen vesistöistä. Ähtäristä löytyy myös Euroopan alumiinivenuotannon tärkeä keskittymä. (Ähtäri, n.d.)

Tilastokeskuksen kaavion perusteella voidaan kuitenkin huomata, että myös Ähtäriin väkiluku on ollut viime vuosikymmenet laskussa, joten myös tämä kaupunki on muuttotappiollinen.

Kuva 4. Väkiluku 1987–2021 (Tilastokeskus, 2021).



Ähtärissä väkiluku on ollut myös laskussa jo vuosien ajan, mutta haastattelussa Ähtärin alueella toiminut kiinteistönvälittäjä kertoo, että asuntosijoittajia alueelta kuitenkin löytyy. Suurimmaksi osaksi Ähtärissä vaikuttavat asuntosijoittajat ovat yksittäisiä sijoittajia, joilla on useampia asuntoja paikkakunnalla. Suurinta kysyntää vuokra-asunnoille on ollut opiskelijoiden toimesta. Suosittuja koulutus linjoja on kuitenkin lopetettu, joka on vähentänyt opiskelijoiden määrää paikkakunnalla. Kaupunki on purkanut opiskelijoille suunnattuja rivi- ja kerrostaloja, joka on kuitenkin oletettavasti lisännyt yksittäisten sijoittajien asuntojen kysyntää, kertoo välittäjä. Vuokrataso Ähtärissä on hyvä sijoitettuun pääomaan nähden, mutta hintataso tietysti riippuu pitkälti asunnon kunnosta ja lämmitysmuodosta. Keskimäärin vuokraa kuitenkin pyydetään välittäjän mukaan 7,5–12,5 euroa neliöltä. (Haastattelu, H3)

Hintataso asuntojen myyntipuolella on kuitenkin laskenut voimakkaasti, varsinkin viimeisen viiden vuoden aikana. Arvonalenemista tapahtuu erityisesti suosituissa sijoituskohteissa, kuten asunto-osakkeissa. Arvonalenemiseen synnä välittäjän mukaan on oletetusti väkiluvun väheneminen, jossa vahvasti takana myös työpaikkojen väheneminen. Hyviä sijoituskohteita on vaihtelevasti Ähtärissä tarjolla. Ainakin, jos ajatellaan asunto-osakkeita, jotka menevät Ähtärissä parhaiten vuokralle. Siistikuntoisten omakotitalojen vuokralaiskriteerit nousevat vuokranantajan puolesta yleensä hyvin korkeiksi, joka vähentää omakotitalon kannattavuutta sijoitusasuntona. Kohteiden myyntihinnat ovat keskimäärin 500–600 euroa neliö ja joskus jopa 300–400 euroa neliö, jos kohde vaatii remonttia, välittäjä toteaa. (Haastattelu, H3)

Parhaimpana asuntosijoitusstrategiana välittäjä pitää alueella kassavirtasijoittamista, 1–3 huoneen hyväkuntoisiin rivitalo-osakkeisiin tai pientä remonttia vaativiin osakkeisiin. Tärkeää on myös huomioida taloyhtiön tilanne, on hyvä, jos suuria remontteja ei ole hetkeen suunnitteilla. Välittäjän mukaan myös asuntojen flippausta Ähtärissä on jonkin verran ollut, mutta sekin on viime vuosina vähentymään päin. (Haastattelu, H3)

Suurimpia riskejä välittäjä uskoo Ähtärissä olevan asuntojen arvonlaskun sekä jossain vaiheessa myös vuokralaisen löytymisen, jos väkimäärä jatkaa vähenemistään tasaiseen tahtiin. Välittäjä toteaa, että nämä kaksi kulkevat yleensä käsi kädessä. Kohteiden

likviditeetti ei tällä hetkellä ole myynnin puolella kovin hyvä. Keskimääräinen myyntiaika viimevuoden mukaan on 140 päivää. Myynti riippuu tietenkin aina kohteesta, jotkut kohteet ovat suosituimpia kuin toiset ja myyvät nopeammin. Myynnin suhteen suosituimpia kohteita Ähtärissä on uudemmat omakotitalot sekä kohtuuhintaiset (n.100 000 €) kesämökit. Hitaammin kaupaksi meneviä kohteita on asunto-osakkeet ja ongelmaksi koituneet keskustan kerrostalot, joissa ei ole hissiä. (Haastattelu, H3)

Myös pankkimaailmassa työskennellyt välittäjä kertoo, että alueella asuntojen rahoituksen suhteen ei pitäisi olla ongelmaa, jos oma rahoitus osuus on kunnossa. Rahoitustyypistä välittäjä sanoo, että merkittävintä tietenkin on se, mihin käyttöön asunto tulee. Asunnon tullessa sijoituskäyttöön voi olla kannattavaa ostaa asunto, jossa on yhtiölainaa, mutta sekin riippuu tietysti myös siitä, miten laina on käsitelty taloyhtiön kirjanpidossa. Verollista hyötyä voi saada, jos yhtiölaina on taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettu ja täten sen pystyy vähentämään vuokratuloista verotuksessa. Ähtärissä kuitenkin valikoima on vähäisempää ja yhtiölainaa joko on tai ei ole. Asuntosijoittamisen verotus puolta vielä mietittäessä, tulee välittäjällä mieleen, että vuokratasohan on kohtuullisen hyvä ja asunnon voi kuitenkin saada edullisesti. Asunnon edullinen hinta madaltaa esimerkiksi varainsiirtoveron määrää ja parantaa asunnon tuottoa. (Haastattelu, H3)

Asuntosijoittamisen vastuullisuus asiat eivät ole nousseet myöskään Ähtärissä vielä kovin merkittäviksi, kertoo välittäjä. Kohteet ovat kuitenkin aikakautensa kohteita ja sen ajan tyylin mukaan rakennettuja. Uudiskohteissa pystyy tietysti enemmän ottamaan myös vastuullisuutta huomioon, mutta uudisrakentaminen paikkakunnalla on hyvin vähäistä. Ähtärissä kuitenkin suositaan rakentamismateriaaleissa myös puuta, joka on vastuullisuutta ajateltaessa hyvä asia. Tietysti myös flippaaminen, jota paikkakunnalla on tehty, on vastuullista. (Haastattelu, H3)

Asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymiä ajatellen, välittäjä uskoo, että seuraavat viisi vuotta ovat ainakin hyvin tasaista samaa. Jos ei mitään radikaalia tapahdu esimerkiksi työpaikkojen ja opiskelupaikkojen suhteen. Pitkällä aikavälillä tilannetta on vaikea ennustaa, mutta välittäjä uskoo, että asutusta Ähtärissä tulee joka tapauksessa olemaan. Asutus

saattaa toki keskittyä vielä enemmän keskustan tuntumaan. Historiaa kuitenkin katsoen, asuntojen arvoissa tapahtuu ennemmin laskua kuin nousua. (Haastattelu, H3)

Haastattelussa otettiin myös Ähtäriin kohdalla esille konkreettinen hyvä asutossijoituskohte, jonka avulla on toteutettu kannattavuuslaskelma. Tämän kohteen perustiedot ovat:

TAULUKKO 3. Ähtäri sijoitusasunto

	Ähtäri
Asunnon koko m ²	74,5
Asunnon koko/huoneita	3H
Rakennusvuosi	1977
Remontoitu/alkuperäinen	Osaksi remontoitu
Asunnon hinta	49 000
Oletettu vuokratulo	750
Vastike €/KK	298

$$\frac{(750 - 298) \times 12}{49\,000} = 0,110 \times 100 = 11,0 \%$$

Tämän kyseisen kolmion perusteella, voidaan huomata, että vuokrataso on Ähtärissä todella hyvällä tasolla, vaikka kyseessä on muuttotappiopaikkakunta. Tällaisella vuokratasolla ja kuitenkin todella matalalla asunnon myyntihinnalla, voidaan päästä hurjaankin vuokratuottoon. Tämän asunnon vuokratuotto näillä hinnoilla olisi 11 prosenttia, joka on erinomainen tuotto prosentti. Toki kannattavuuslaskelmalla saadun huiman vuokratuoton lisäksi täytyy muistaa asuntoon kohdistuvat riskit sekä mahdollinen arvonalasku. Kyseinen kohde on kuitenkin jo vanha ja edessä on varmasti erilaisia remontteja tulevaisuudessa, jotka syövät vuokratuottoa.

6.2 Tutkimusten yhteenveto ja vertailu

Näiden kolmen paikkakunnan Seinäjoki, Kauhajoki ja Ähtäri perusteella voidaan huomata, että vaikka kaikki paikkakunnat sijaitsevat lähellä toisiaan sekä samassa Suomen maakunnassa, on asutossijoittamisessa ja siihen liittyvissä elementeissä paljon eroja.

Yleisesti ottaen voitaisiin sanoa, että asentosijoittaminen Etelä-Pohjanmaan alueella, näiden paikkakuntien kohdalla on kannattavaa. Yläpuolella toteutuneiden kannattavuuslaskelmien ja haastattelujen perusteella.

Haastattelujen perusteella saatiin selville, että jokaisella paikkakunnalla vuokra-asunnoille löytyy hyvin kysyntää ja vuokra-asuntojen hintataso on hyvä sijoitettuun pääomaan nähden. Kaikilla tutkituilla paikkakunnilla on väestön suhteen omat vetonaulansa, suuremmilla paikkakunnilla niitä vain on enemmän. Vuokra-asuntojen hintatasot riippuvat paikkakunnan sisällä aina asunnon sijainnista, koosta ja kunnosta. Korkeimpia vuokria tutkituista paikkakunnista pyydetään Seinäjoella. Toiseksi korkeimmat vuokrat ovat Kauhajoella, joka ei paljon häviä Seinäjoen vuokratasolle. Viimeisenä vuokrien hintatason suhteen tulee Ähtäri. (Haastattelu, H1, Haastattelu, H2, Haastattelu, H3)

TAULUKKO 4. Vuokra-asunnot

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Vuokra-asuntojen kysyntä	Löytyy hyvin	Löytyy hyvin	Löytyy hyvin
Vuokra-asuntojen hintataso	Kalleimmat vuokrat	Toiseksi kalleimmat vuokrat	Edullisimmat vuokrat

Sijoitusasuntojen myyntihinnoissa on melko suuria eroja tutkittujen paikkakuntien välillä. Seinäjoella välittäjän mukaan hyvän sijoitusasunnon voi hankkia 80–150 000 euron väliin. (Haastattelu, H1) Kun taas Kauhajoella hyvä sijoitusasunto voi maksaa 20 000 tai 100 000 euroa, tai jotakin siltä väliltä. (Haastattelu, H2) Ähtärissä taas hyvien sijoituskohteiden hinnat ovat yleensä 15–60 000 euron välissä. (Haastattelu, H3) Seinäjoella hinnat ovat siis korkeammat, kun Kauhajoella ja Ähtärissä. Hyviä sijoituskohteita on jokaisella paikkakunnalla vaihtelevasti myytävänä, mutta yleensä ottaen tarjontaa on paikkakuntaan suhteutettuna hyvin. Hyvän ja kannattavan sijoituskohteen hintatasoon vaikuttaa toki myös se, paljonko asunnon ostamiseen käyttää velkarahaa. (Haastattelu, H1, Haastattelu, H2, Haastattelu, H3)

TAULUKKO 5. Sijoitusasuntojen myyntihinnat

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Sijoitusasuntojen myyntihinnat	80-150 000 €	20-100 000 €	15-60 000 €

Kyseisillä paikkakunnilla asuntojen arvonnousun ja laskun suhteen on huomattavissa myös merkittäviä eroja. Seinäjoella välittäjä uskoo asunnoissa enemmän tapahtuvan arvonnousua kuin laskua. (Haastattelu, H1) Kauhajoella vanhemmissa kohteissa arvonnousu on yleistä, mutta uudemmat 2000-luvulla rakennetut tai sitä nuoremmat kohteet pitävät hintansa tai jopa nostavat arvoaan. (Haastattelu, H2) Ähtärissä taas tapahtuu enimmäkseen vain arvonnousua, vähenevän väkiluvun takia. (Haastattelu, H3)

TAULUKKO 6. Asuntojen arvot

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Asuntojen arvot	Arvonnousua	Arvonnousua- ja laskua	Arvonnousua

Asuntosijoitusstrategian suhteen Seinäjoella olisi välittäjän mukaan kannattavinta sijoittaa uudehkoihin suuriin yksiöihin tai pieniin kaksioihin, joissa vuokrataso ei vielä nouse kovin korkeaksi. (Haastattelu, H1) Kauhajoella taas välittäjä kertoo, että sijoittaisi mieluiten 2000-luvun kohteisiin tai pientä stailausta vaativiin vanhempiin asuntoihin. Kokoluokaltaan välittäjä valitsisi pienen kaksion tai kolmion. (Haastattelu, H2) Ähtärissä välittäjä pitää parhaimpana strategiana sijoittamista 1–3 huoneen hyväkuntoisiin asunto-osakkeisiin, joko valmiiksi vuokrauskunnossa oleviin tai pientä stailausta vaativiin. (Haastattelu, H3) Jokainen välittäjä mainitsee, että asuntosijoituskohdetta etsiessä on tärkeää ottaa huomioon taloyhtiön tilanne. Olisi hyvä, jos lähitulevaisuudessa ei olisi tiedossa suuria taloyhtiönremontteja. (Haastattelu, H1, Haastattelu, H2, Haastattelu, H3)

TAULUKKO 7. Asuntosijoitusstrategia

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Kannattavin sijoitusstrategia	Uudehkot suuret yksiöt tai pienet kaksiot	2000-luvun pienet kaksiot ja kolmiot	1-3H hyväkuntoiset asunnot

Jokaisella paikkakunnalla asuntosijoittamiseen kuuluu myös erilaisia riskejä. Seinäjoen alueella suurimpana riskinä tällä hetkellä välittäjä pitää korko- tai vastikeriskiä, kun taas Kauhajoella ja Ähtärissä välittäjät mainitsevat arvonnousun. Kauhajoella ja Ähtärissä arvonnousua pidetään todennäköisenä, koska näistä molemmat paikkakunnat luokitellaan muuttotappiokunniksi. Erona kuitenkin se, että ähtäriläinen välittäjä mainitsee tulevaisuuden riskiksi myös vuokralaisen löytymisen, kun taas Kauhajoella vuokra-asuntojen

suhteen välittäjä kertoo näistä olevan jopa pulaa. (Haastattelu, H1, Haastattelu, H2, Haastattelu, H3)

TAULUKKO 8. Riskit

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Suurimmat riskit	Korko- tai vastikeriski	Arvonlasku	Arvonlasku

Likviditeetin tilanne näiden kolmen paikkakunnan kohdalla on se, että Seinäjoella asunnot liikkuvat melko nopeasti, parhaimmillaan jopa päivissä tai viikoissa. Kauhajoella myynti vaatii enemmän aikaa, ainakin kuukausia. Ähtärissä keskimääräinen myyntiaika viimevuoden perusteella on ollut 140 päivää. Välittäjät mainitsevat kuitenkin, että myyntiaika riippuu hyvin paljon kohteesta. Jotkut kohteet kiinnostavat enemmän kuin toiset. (Haastattelu, H1, Haastattelu, H2, Haastattelu, H3)

TAULUKKO 9. Likviditeetti

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Likviditeetti/myyntiaika	Hyvä, päivistä viikkoihin	Kohtalainen, vaatii kuukausia	Kohtalainen, vaatii kuukausia

Rahoituksen saamisessa kyseisillä paikkakunnilla ei pitäisi olla ongelmaa, jos lainaa hakevalla henkilöllä on omarahoitus osuus kunnossa, kertovat haastatellut välittäjät. Asuntojen vakuusarvot toki vaihtelevat lainaa hakiessa paikkakuntien välillä. Jokainen välittäjä myös kertoo, että taloyhtiönlaina on kannattava vaihtoehto asuntosijoittajalle, jos vastikkeet ovat taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettu. Seinäjoella uudiskohteita on paljon ja näissä suuret yhtiölainat ovat yleisiä asunnonosto vaiheessa. Kauhajoella ja Ähtärissä taas uudiskohteita on vähemmän, mutta vanhoissa kohteissa, joissa on tehty taloyhtiönremontteja, on usein myös yhtiölainaa. Se millaisen lainan hakeminen on kannattavaa asunnon ostamiseen, riippuu tietenkin siitä, mihin käyttöön asunto tulee. Yhtiölainasta voi usein olla hyötyä vain sijoittajille. (Haastattelu, H1, Haastattelu, H2, Haastattelu, H3)

TAULUKKO 10. Rahoitus

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Rahoitus	Myönnetään, jos oma rahoitus kunnossa	Myönnetään, jos oma rahoitus kunnossa	Myönnetään, jos oma rahoitus kunnossa

Erilaisia verohyötyjä, joita kyseisillä paikkakunnilla voi kohdata on pääomatuloverotuksessa yhtiövastikkeiden vähentäminen, jos vastikkeet ovat edellä mainitun kappaleen tapaan tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Muita etuja verotuksen suhteen on esimerkiksi ensiasunnon varainsiirtoverovapaus, joka on käytettävissä paikkakunnasta riippumatta. Ähtärin alueen välittäjän kommentti myös siitä, että kohteiden myyntihintojen ollessa matalalla joutuu varainsiirtoveroa maksamaan vähemmän, on loistava verotukseen liittyvä huomio. Kauhajokinen välittäjä taas nostaa esille alueellisen verotushaitan, eli sen ettei toimitiloihin ole niiden vähäisen kysynnän ja korkean kiinteistöveron takia kannattavaa sijoittaa. (Haastattelu, H1, Haastattelu, H2, Haastattelu, H3)

Asuntosijoittamisen vastuullisuudesta nousee esille paljon hyviä asioita, osa erilaisia, mutta suuri osa taas hyvin samanlaisia. Seinäjoella vastuullisuus kysymykset ovat selvästi jo isommassa roolissa, kun taas Kauhajoella ja Ähtärissä asia ei ole vielä niinkään pinnalla. Kaikilla kolmella paikkakunnalla voimme nostaa vastuulliseksi teoksi sen, että sijoitetaan ylipäättään asuntoihin. Tällä tavalla pystytään tarjoamaan koti esimerkiksi opiskelijoille, joilla ei vielä välttämättä ole varaa ostaa omaa asuntoa. Myös paljon kohteita rakennetaan puusta, joka on vastuullinen valinta esimerkiksi hiilijalanjälkeä ajatellen. Jokaisella paikkakunnalla on jossakin määrin myös harjoitettu vanhojen asuntojen flippausta, joka on vastuullinen teko. Seinäjoella on tarjolla useampia kohteita, joissa lämmitysjärjestelmänä toimii maalämpö. Kauhajoella ja Ähtärissä tämä on harvinaista, joten siinä suhteen näillä paikkakunnilla on vaikeaa valita vastuullisemmin. (Haastattelu, H1, Haastattelu, H2, Haastattelu, H3)

TAULUKKO 11. Vastuullisuus

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Vastuullisuus	Pohditaan jo paljon	Ei vielä isossa roolissa	Ei vielä isossa roolissa

Tulevaisuutta pohdittaessa tulee haastatelluilta välittäjiltä esiin hyvin erilaisia näkemyksiä. Seinäjoella välittäjä uskoo kaupungin vuokratason pysyvän hyvin samana tai jopa nousevan. Kohteiden myynti arvojen suhteen välittäjä uskoo, että tapahtuu ennemmin arvonnousua, jos kaupunki jatkaa kasvamistaan samaan malliin kuin viime vuosina. (Haastattelu, H1) Kauhajoella välittäjä uskoo, että lyhyellä aikavälillä vuokrataso pysyy samana, mutta

useamman vuoden päähän ajatellen ei näe tilannetta välttämättä enää yhtä positiivisena. Kohteiden myyntiarvon suhteen välittäjä uskoo, ettei akuuttia hätää laskun suhteen ole, mutta tulevaisuudessa se on kuitenkin todennäköistä. (Haastattelu, H2) Ähtärin suhteen välittäjä on myös sitä mieltä, että lähivuodet ovat hyvin tasaisia vuokrien ja hintojen suhteen. Tulevaisuudessa kohteiden arvonlasku on kuitenkin hyvin todennäköistä, jos historia toistaa itseään. (Haastattelu, H3)

Jokaisen paikkakunnan kohdalla toteutettiin myös kannattavuuslaskelmat, välittäjien avulla valittujen kohteiden perusteella. Kannattavuuslaskelmien avulla saatiin esille hyvin se, millaisiin kassavirtatuottoihin asutosijoittaja voi paikkakunnalla kohteen avulla päästä. Tekemällä perinteinen kannattavuuslaskelma päästiin lopputulokseen, että Seinäjoen kohdalla tuotto prosentiksi saatiin 4,6 prosenttia, Kauhajoen 8,8 prosenttia ja Ähtärin 11,00 prosenttia. Seinäjoella kannattavuus on laskelman mukaan siis reilusti matalammalla tasolla, kuin vaikkapa Ähtärissä. Kauhajoella kannattavuus on Seinäjoen ja Ähtärin välistä. Voidaan siis huomata, että mitä pienemmälle paikkakunnalle mennään, sitä paremmaksi vuokraamisen tuotto prosentti helposti nousee. Tämä johtunee siitä, että mitä pienempi paikkakunta on sitä edullisemmat ovat yleensä asuntojen myyntihinnat. Näissä kolmessa paikkakunnassa vuokrataso on myös kohtuullisen hyvällä tasolla. Varsinkin asuntojen arvoihin verrattuna, Ähtärin ja Kauhajoen kohdalla. Perinteinen kannattavuuslaskelma kertoo kuitenkin vain oletetun tuoton vuokrattaessa asuntoa. Laskelmissa ei ole otettu huomioon paikkakunta kohtaisia riskejä, eikä kaikkia asuntoon liittyviä kuluja.

TAULUKKO 12. Kannattavuuslaskelma

Kannattavuus taulukko	Seinäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Kannattavuuslaskelman tuotto prosentti	4,6 %	8,8 %	11 %

Alapuolella on taulukkomuotoon kasattu yhteenveto tutkittujen paikkakuntien tilanteesta. Tämä helpottaa tulosten tarkastelua. Taulukossa tulee ilmi asutosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavat yläpuolella laajemmin selitetyt asiat.

TAULUKKO 13. Kannattavuuden yhteenveto

Kannattavuus taulukko	Seinäjäjoki	Kauhajoki	Ähtäri
Vuokra-asuntojen kysyntä	Löytyy hyvin	Löytyy hyvin	Löytyy hyvin
Vuokra-asuntojen hintataso	Kalleimmat vuokrat	Toiseksi kalleimmat vuokrat	Edullisimmat vuokrat
Sijoitusasuntojen myyntihinnat	80-150 000 €	20-100 000 €	15-60 000 €
Asuntojen arvot	Arvonnousua	Arvonnousua- ja laskua	Arvonlaskua
Kannattavin sijoitusstrategia	Uudehkot suuret yksiöt tai pienet kaksiot	2000-luvun pienet kaksiot ja kolmiot	1-3H hyväkuntoiset asunnot
Suurimmat riskit	Korko- tai vastikeriski	Arvonlasku	Arvonlasku
Likviditeetti/myyntiaika	Hyvä, päivistä viikkoihin	Kohtalainen, vaatii kuukausia	Kohtalainen, vaatii kuukausia
Rahoitus	Myönnetään, jos oma rahoitus kunnossa	Myönnetään, jos oma rahoitus kunnossa	Myönnetään, jos oma rahoitus kunnossa
Vastuullisuus	Pohditaan jo paljon	Ei vielä isossa roolissa	Ei vielä isossa roolissa
Kannattavuuslaskelman tuottoprosentti	4,6 %	8,8 %	11 %

6.3 Tutkimuksen luotettavuus

Laadullista tutkimusta tehtäessä on tärkeä pohtia myös sitä, kuinka luotettavaa tietoa tutkimuksella on saatu tuotettua. Tutkimuksen luotettavuutta pohtiessa täytyy miettiä sen uskottavuutta, luotettavuutta ja eettisyyttä, jotka kaikki kytkeytyvät toisiinsa.

Uskottavuudella haetaan tutkimuksen puolta, jolla saadaan lukijat ja tutkimuksessa mukana olleet uskomaan sen tulokset. Tutkimuksen luotettavuudella haetaan sitä, että tutkimuksen toteuttaja pystyy vakuuttamaan lukijan hänen hankkimallaan ja tutkimallaan tiedolla. Tutkija pystyy myös vastaamaan tutkimusongelmaan ja käyttämään sen saavuttamiseksi oikeanlaisia menetelmiä. Tutkimuksen eettisyyttä arvioidessa täytyy pohtia sitä, kuinka hyvin siinä on noudatettu eettisiä periaatteita ja miten nämä on huomioitu koko tutkimuksen etenemisen aikana. Täytyy ottaa huomioon se, että tutkimuksen kohteille pystyttäisiin tuomaan jotakin positiivisia vaikutuksia ja ettei tutkimus missään nimessä vaaranna siihen osallistuvien henkilöiden elämää. (Puusa, Juuti, 2020, Laadullisen tutkimuksen luotettavuus - luku, ensimmäinen kappale)

Keskeisiä käsitteitä, jotka tutkimuksen luotettavuutta pohtiessa tulevat esille ovat validius ja reliabelius. Reliabelius tarkoittaa arviota siitä, tutkitaanko kohdetta luotettavasti valituilla mittareilla, siten ettei tutkimustilanne, sen tekijä tai satunnainen tekijä vaikuta tuloksien syntyyn. Validiuksella taas tarkoitetaan arviota siitä, mitataanko kohdetta harhattomasti, tarkkaan ja tutkitaanko täysin sitä kohdetta, jota on ollut tarkoituskin. Laadullisessa tutkimuksessa näitä käsitteitä on vaikea tai joskus jopa mahdotonta arvioida, mutta se ei tarkoita, että luotettavuudella laadullisessa tutkimuksessa ei olisi merkitystä. (Aaltio, Puusa, 2020, Laadullisen tutkimuksen luotettavuus – luku, ensimmäinen ja toinen kappale)

Tämän opinnäytetyön kohdalla uskottavuus, luotettavuus ja eettisyys on otettu huomioon. Opinnäytetyössä on toteutettu kannattavuuslaskelmat, jotka realisoivat paikkakuntakohtaista vuokratuottavuutta. Laskelmiin kohteet on valittu asiantuntijoiden avulla. Nämä lisäävät tutkimuksen uskottavuutta ja luotettavuutta. Laskelmia katsoessa täytyy kuitenkin muistaa ottaa huomioon se, että kulut on otettu näissä huomioon hyvin supistetusti, joka voi väärentää todellista vuokrasta käteen jäävää summaa. Haastattelut ovat toteutettu paikallisten, paljon kokemusta omaavien asiantuntijoiden kanssa sekä haastattelu kysymykset ovat olleet yksityiskohtaisia ja niitä on kysytty laajasti. Näillä on myös positiivinen vaikutus tutkimuksen luotettavuuteen ja uskottavuuteen. Eettisyyttä pohdittaessa voidaan huomata, että haastatteluiden tulosten käsittely on toteutettu anonymisti, joten haastateltaville ei voi aiheutua henkilökohtaista haittaa. Haastatteluissa asiantuntijat ovat saaneet vapaan sanan ja esille on noussut myös paljon positiivisia asioita kyseisiltä paikkakunnilta. Näillä nostoilla voidaan tuoda joitakin positiivisia vaikutuksia tutkimuksen kohteena oleville.

Tämän työn tutkimusosuudessa on huomioitu myös validius ja reliabelius. Tutkimuksen tarkoituksena on tuoda esille paikkakuntakohtaisesti asutossijoittamisen tilannetta ja siihen vaikuttavia asioita. Tällaisista asioista parhaiten perillä on yleensä paikkakunnalla työskentelevät, monen vuoden kokemuksen omaavat kiinteistönvälittäjät. Heillä on luotettavaa, ajantasaista ja ammattitaitoista tietoa aiheesta. Kaikkien välittäjien haastattelut on toteutettu lyhyen aikavälin sisään ja samoilla kysymyksillä. Haastatelluista kiinteistönvälittäjistä kaksi on myös itse asutossijoittajia ja yhdellä on monen vuoden kokemus pankkimaailmasta. Tämä antaa tutkimukselle lisäarvoa ja tuo myös toisenlaista näkökulmaa vastauksiin. Tällaiset asiat vaikuttavat positiivisesti tutkimuksen reliabeliteettiin. Negatiivisesti reliabeliteettiin saattaa vaikuttaa yleinen huono maailmantilanne, mikä voi tulevina vuosina muuttua radikaalistikin. Tämä on kuitenkin huomioitu haastattelun vastauksia kerätessä. Validiukseen tutkimuksessa positiivisesti vaikuttaa se, että haastattelukysymykset on valittu ja harkittu tarkkaan, joten tutkimuksen kohde on pysynyt samana koko työskentelyn ajan. Tutkimuskysymykset myös kytkeytyvät hyvin tutkimusongelmaan ja tätä kautta myös osaongelmiin. Aihe on kuitenkin hyvin laaja ja siihen vaikuttavat monet asiat, joten tämä saattaa heikentää validiteettia.

7 Johtopäätökset

Johtopäätöksenä tämän opinnäytetyön kohdalla voidaan todeta, että asuntosijoittaminen sisältää monia erilaisia mahdollisuuksia ja riskejä. Asuntosijoittamista voi harjoittaa monella erilaisella strategialla. Strategian valinta, vaikuttaa sijoituksen tuottoon ja kuluihin. Tuottoa voidaan lähteä tavoittelemaan arvonnousulla, vuokraamalla asunto, tai sekä että.

Asuntosijoittamiseen kuuluu aina myös paljon erilaisia kuluja, kuten asunnosta aiheutuvat vastikkeet, verot, välittäjien palkkiot, lainan kulut ja asunnon kunnostus tarpeet. Täytyy muistaa, että sijoittamiseen kuuluu aina lisäksi omat riskinsä, joita asuntosijoittamisen kohdalla on esimerkiksi hinta- ja korkoriski, tyhjien kuukausien riski, vastike- ja vuokratasoriski, remonttiriski, pankki- ja poliittinen riski ja vuokralaisriski.

Asuntosijoittamista harjoittaessa täytyy ottaa myös huomioon asunnon likvideetti ja vastuullisuus. Kaikki nämä edellä mainitut asiat vaikuttavat asuntosijoittamiseen erilaisella tavalla ja vahvuudella Seinäjoen, Kauhajoen ja Ähtärin alueella.

Jokaiselle paikkakunnalle sijoittaessa ja ostaessa sieltä asunto, on siis tärkeä punnita, mikä sijoitusstrategia on paras vaihtoehto. Seinäjoella vuokra-asuntoja vuokraavat paljon opiskelijat, joten on tärkeää ottaa opiskelijoiden asumistarpeet huomioon. Kauhajoella taas asuntoja vuokraavat monentyyppiset asuntokunnat, joten järkevintä on sijoittaa asuntoon, joka sopii monenlaiseen asumiseen. Sama pätee myös Ähtäriin, mutta lisäksi Ähtärissä kannattaa ottaa huomioon myös asunnon mahdollinen hyödyntäminen vapaa-ajanasunto käytössä.

Sijoitusasuntoa hankittaessa on kannattava tehdä myös ainakin perinteinen kannattavuuslaskelma. Laskelman avulla saadaan selville halutun asunnon oletettu vuokratuottoprosentti sekä pystytään vertailemaan mahdollisten vaihtoehtojen vuokratuottavuutta. Kannattavuuslaskelmaan tarvitaan asunnon mahdollisen vuokran määrä, josta vähennetään asunnosta aiheutuvat vastikkeet. Tästä saatu luku kerrotaan kahdellatoista, jotta saadaan vuosi kohtainen määrä, mitä asunnosta jää kulujen jälkeen. Jonka jälkeen tämä luku jaetaan asunnosta maksetulla hinnalla. Näin saadaan tietää, mitä kyseinen asunto tuottaisi tai tuottaa.

Johtopäätöksenä tämän opinnäytetyön kohdalla voidaan myös todeta, että Ähtärissä on mahdollista saada parhainta vuokratuottoa, sillä asuntojen arvot ovat todella alhaisella tasolla. Kauhajoella pääsee helposti toiseksi parhaaseen vuokratuottoon, sillä asuntojen arvot ovat myös melko matalalla tasolla. Seinäjoella vuokratuotto jää helposti matalammaksi, sillä asuntojen pyyntihinnat ovat paljon korkeammalla. Näin voidaan päätellä laskelmien pohjalta, mutta jos katsotaan haastatteluissa ja laskelmissa ilmi tullutta vuokratasoa huomataan, että Seinäjoella se on korkein, Kauhajoki tulee hyvänä kakkosena ja Ähtäri jää viimeiseksi. Vuokra-asunnoille kysyntää on jokaisella paikkakunnalla, mutta Seinäjoella kysyntää on parhaiten, sillä koulutuspaikkoja ja työpaikkoja on eniten. Kauhajoella ja Ähtärissä kysyntää myös riittää, sillä tarjontaa on paljon vähemmän ja isoja työllistäjiä kuitenkin löytyy.

Asuntojen arvojen odotetaan kuitenkin nousevan ainoastaan Seinäjoella. Kauhajoella arvojen odotetaan pysyvän samana tai laskevan ja Ähtärissä uskotaan suurimmaksi osaksi laskuun. Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit ovat myös erilaisia näillä paikkakunnilla. Seinäjoella pahimpana riskinä pidetään korko- ja vastikeriskiä, kun taas Kauhajoella ja Ähtärissä asuntojen arvonlaskua. Voidaan siis arvioida kannattavuuden suhteen riskien merkityksellisyyttä ja tulla siihen tulokseen, että Kauhajoen ja Ähtärin kohdalla arvonlaskuriskin lisäksi myös korko- ja vastikeriski koskee näitä paikkakuntia. Yleisen maailmantilanteen vuoksi korot ja muut kustannukset ovat nousseet voimakkaasti ympäri suomea.

Monella on asuntosijoittamisesta ajatus, että vain kasvukeskuksiin ja suurien kaupunkien ytimiin sijoittaminen on kannattavaa. Tämän työn avulla voidaan kuitenkin todeta, että myös pienille paikkakunnille sijoittamisessa on paljon hyvää. Toki isoilla paikkakunnilla asuntosijoittaminen on helposti vakaampaa ja riskit pienempiä. Näiden paikkakuntien kohdalla merkittävintä on kuitenkin se, paljonko sijoittajalla on varaa laittaa kohteeseen omaa pääomaa kiinni. Kauhajoen ja Ähtärin asuntoihin pääsee pienemmällä pääomalla kiinni, eikä vuokratasokaan ole huono, joten tällaiset paikkakunnat voivat olla hyviäkin valintoja aloittaa asuntosijoittaminen. Riskit toki ovat suuremmat yleensä muuttotappiopaikkakunnilla, mutta myös hintataso matala. Asunnon arvon esimerkiksi laskiessa lähelle nollaa, joka on hyvin epätodennäköistä, on menetetty rahallinen summa

pienempi, kuin vaikkapa suurien paikkakuntien sadan tuhannen euron arvoisissa kohteissa. Suuremmilla paikkakunnilla, kuten Seinäjoella vuokrataso on kuitenkin korkeampi, joten jos kohteeseen sijoittaessa on varaa laittaa enemmän omaa pääomaa, maksaa kalliimmankin kohteen ”nopeasti” vuokratuotoilla takaisin. Tämän jälkeen rahallinen tuotto kohteesta on suurempi.

Voimme siis todeta, että toteutettujen kannattavuuslaskelmien perusteella Ähtäri olisi kannattavin paikkakunta sijoittaa asuntoihin, mutta erilaiset riskit huomioon ottaen asiaa täytyy katsoa uudestaan. Kauhajoki on laskelmien pohjalta myös potentiaalinen asuntosijoituskohteeksi, mutta siellä on myös suuremmat riskit kuin Seinäjoella, missä laskelmien mukaan vuokratuotto jääkin pienemmäksi. Seinäjoen kohdalla voidaan kuitenkin saada suurinta rahallista tuottoa, mutta asuntosijoittamista varten vaaditaan suurempaa pääomaa, jota kaikilla ei ole. Pienemmällä rahallisella pääomalla pääsee kiinni Kauhajoen ja Ähtäriin asuntoihin.

Muuttotappiopaikkakunnilla, kuten Kauhajoella ja Ähtärissä on isoja työllistäviä yrityksiä, joiden ansiosta väkiluku ei varmasti laske määräänsä enempää. On siis tärkeää koko paikkakunnan ja esimerkiksi asuntojen arvon suhteen, että nämä yritykset pysyisivät paikkakunnilla. Asuntojen arvoon vaikuttaa tietenkin myös moni muu asia, kuten se millaisia mahdollisuuksia ihmisillä ylipäänsä paikkakunnalla on. Ähtäriin suhteen voimme esimerkiksi ajatella, että siellä on suuret vesistöt, jotka varmasti vetävät ihmisiä puoleensa ainakin kesäaikana. Tämä pitää varmasti kyseisen paikkakunnan arvoa myös yllä. Kauhajoki taas on hyvin elinvoimainen paikkakunta, joka vetää pienemmistä lähikunnista väkeä puoleensa. Seinäjoella asuntojen arvon odotetaan ennemmin nousevan, kuin pysyvän sama tai laskevan, sillä jos katsotaan historiaa, on väkiluku paikkakunnalla kasvanut vuosi vuodelta. Tämä varmasti johtuu paikkakunnan tarjoamista koulutusmahdollisuuksista sekä palveluista ja hyvistä kulkuyhteyksistä.

On tärkeää ottaa huomioon myös vastuullisuus ja se, että ihmisillä, jotka haluavat jäädä asumaan tällaisille pienemmille paikkakunnille, kuten Kauhajoki ja Ähtäri on mahdollisuus siihen. Tämän vuoksi on tärkeää, että vuokra-asuntoja tarjoavia henkilöitä löytyy myös muuttotappiopaikkakunnilta, sillä jos tarjontaa ei ole lisääntynyt muuttoliikenne suuriin

kaupunkeihin entisestään. Suuremmissa kaupungeissa kuten Seinäjoella on taas tärkeää, että vastuullisuus otetaan jatkuvan rakentamisen ohella huomioon, sillä näin pysytään ajan mukana.

Tällaisia asioita asuntosijoittajan on hyvä pohtia, jos aikoo sijoittaa Etelä-Pohjanmaan alueelle ja näille kyseisille paikkakunnille. Tämän opinnäytetyön lukeva henkilö voi saada tietoa asuntosijoittamisesta yleisesti sekä erityisesti tietoa siitä millainen tilanne asuntosijoittajilla ja asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä Seinäjoen, Kauhajoen ja Ähtärin alueella.

Mielestäni nämä tulokset vastaavat hyvin määritettyjä tutkimuskysymyksiä, sillä tämän työn tutkimuskysymysten perimmäisenä tarkoituksena oli selvittää asuntosijoittamista yleisesti, sijoituspäätökseen vaikuttavia elementtejä ja asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavia asioita. Työn tarkoituksena oli myös tutkia erityisesti, kuinka kannattavaa sijoittaminen asuntoihin voi olla Etelä-Pohjanmaan alueella ja onko kannattavampaa sijoittaa muuttovoittoiseen Seinäjokeen vai muuttotappiolliseen Kauhajokeen tai Ähtäriin.

8 Pohdinta

Työssä ja tutkimuksessa onnistuttiin mielestäni hyvin ja saatiin vastauksia haluttuihin tutkimuskysymyksiin. Työssä tuodaan hyvin esille tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntosijoituspäätökseen ja sen kannattavuuteen sekä näitä elementtejä avataan melko laajasti. Asuntosijoittamisen kannattavuutta avataan laajasti tutkittujen paikkakuntien kohdalla ja suoritetaan myös vertailua. Suoritettujen haastattelujen avulla saatiin monipuolista tietoa paikkakuntien asuntotilanteesta ja asuntosijoittamisesta. Kannattavuuslaskelmien avulla taas saatiin hyvin konkreettisia lukuja työhön.

Opinnäytetyötä tekemällä opin tiivistämään ja kasaamaan tärkeimmät tiedot tietyistä aiheista yhteen. Asuntosijoittamisen perustiedot varmentuivat itselleni sekä sain lisää näkökulmaa asuntosijoittamiseen vaikuttavien elementtien pohdintaan.

Kannattavuuslaskelman tekeminen juurtui mieleeni ja toteutettujen laskelmien avulla uutena tietona tuli paikkakuntien suuret tuotto erot. Haastatteluiden avulla pystyi

syventämään paikkakuntakohtaista tietoa ja sai varmuuden esimerkiksi siihen millaisille asunnoille, on kysyntää missäkin. Erilaiset riskit ja niiden arviointikyky myös laajentui sekä tutkittujen paikkakuntien hinta- ja vuokrataso tuli tarkemmin tutuksi. Opinnäytetyöprosessi meni kokonaisuudessaan mukavasti. Työllä saatiin varmuutta vanhaan tietoon ja esille myös jotakin uutta.

Työn jatkotutkimusmahdollisuuksia pohtiessa tulee mieleen, että tutkimusta voitaisiin jatkaa tutkimalla Etelä-Pohjanmaan maakunnan muita kuntia ja kaupunkeja, joita tässä tutkimuksessa ei ole tuotu esille. Vaihtoehtoisesti voisi lähteä myös tutkimaan muita suomen maakuntia ja suorittaa sitten vertailua näiden maakuntien välillä.

Lähteet

Asuntojen hinnat laskevat nyt harvinaisen jyrkästi- kysyimme, jatkuuko alamäki ensi vuonnakin. (29.12.2022). *Yle Uutiset*. <https://yle.fi/a/74-20010692>

Asuntosalkunrakentaja. (2022). *Asuntosijoittaminen vuonna 2022–10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Asuntosijoittamisen strategioita.*

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

Asuntosalkunrakentaja. (2022). *Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2022.*

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>

Asuntosalkunrakentaja. (2022). *Asuntosijoitusstrategiat osa 1 – Varman päälle pieniin yksiihisiin. Hyvä sijoitusyksiö käy kaupaksi.*

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusyksio/>

Asuntosalkunrakentaja. (2022). *Hoitovastike-onko pieni parempi?*

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/hoitovastike/>

Asuntovelallisten on varauduttava neljän prosentin korkoon-lue asiantuntijoiden arviot: ”Nyt pitää pystyä sopeuttamaan omaa talouttaan”.(10.01.2023). *Yle Uutiset*. <https://yle.fi/a/74-20011689>

Bhandari, P. (2020). *What is Qualitative Research? Methods & Examples*. Haettu 15.12.2022 osoitteesta <https://www.scribbr.com/methodology/qualitative-research/> X

Bhandari, P. (2020). *What is Quantitative Research? Definition, Uses & Methods*. Haettu 15.12.2022 osoitteesta <https://www.scribbr.com/methodology/quantitative-research/> X

Chen, J. (2022) *Investment Strategy: Ways to Invest and Factors to Consider*. Haettu 11.11.2022 osoitteesta <https://www.investopedia.com/terms/i/investmentstrategy.asp>

Etelä-Pohjanmaan liitto. (2022). *Etelä-Pohjanmaa*. <https://epliitto.fi/etela-pohjanmaa/>

Etelä-Pohjanmaan liitto/ Branding, K. (2022). *Karttakuva* [kuva]. https://epliitto.fi/wp-content/uploads/2022/01/Karttakuva_valkoinen-scaled.jpg

Fasoúlas E, Manninen P, Niiranen V. (2019). *Sijoittajan verotus ja vero suunnittelu*. Helsinki: Alma Talent Oy.

Hautala, M. (2021). *Vastuullinen asuntosijoittaminen on sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä*. <https://sijoitusovi.com/vastuullinen-asuntosijoittaminen/>

Hayes, A. (2022) *Understanding liquidity and how to measure it*. Haettu 1.11.2022 osoitteesta <https://www.investopedia.com/terms/l/liquidity.asp>

Heikkilä, T. (2018) *Kannattaako ostaa sijoitusasunto vai osakkeita? Kerromme kolme käytännön vinkkiä!* <https://www.sijoittaja.fi/78449/kannattaako-ostaa-sijoitusasunto-vai-osakkeita-kerromme-kolme-kaytannon-vinkkia/>

Horton, M. (2021). *The Difference Between Profitability and Profit*. Haettu 7.12.2022 osoitteesta <https://www.investopedia.com/ask/answers/012715/what-difference-between-profitability-and-profit.asp>

Jyväskylän yliopisto. (2022). *Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineistot*. <https://openscience.jyu.fi/fi/opetus/perustutkinto-opiskelijat/opiskelumateriaalit/kirjastotuutori/2-hae-lahteet/nain-loydat-tietoa-tutkimusmenetelmista>

Kaarto, M. (2015). *Sijoita asuntoihin! Aloita- kehity- vaurastu*. 1 Painos. Helsinki. KM Growth Oy.

Kauhajoen Kaupunki. (n.d.). *Kauhajoki info*. <https://kauhajoki.fi/kaupunki-ja-hallinto/kauhajoki-info/>

Laki24. (n.d). *Asuntokaupan kulut*. Haettu 29.11.2022 osoitteesta <https://laki24.fi/asuntokaupan-kulut/>

Moni asuntosijoittaja painaa nyt jarrua-nousevat korot ja hiljentyvä vuokramarkkina voivat ajaa liikaa riskiä ottaneet vaikeuksiin. (23.6.2022). *Yle uutiset*. <https://yle.fi/uutiset/3-12492482>

Nordea (2022) B. *Asuntolainan korko, Euribor 12kk ja muut viitekorot*.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/korot.html>

Nordea (2022) C. *Asuntolainan lyhennystavat*.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Nordea. (2022) A. *Asuntolaina-hinnat*.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolaina.html>

Orava, H & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Alma Talent.
<https://ezproxy.hamk.fi/login?url=https://bisneskirjasto.almatalent.fi/teos/16bi429736>

Puusa, A, Juuti, P. (2020). *Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Laadullisen tutkimuksen luotettavuus*. Gaudeamus Oy.
<https://www.ellibslibrary.com/reader/9789523456167>

Riihimäki, J. (2022). *Asunnon hinta-arvio-Miten asunnon hinta-arvio muodostuu?* Haettu 25.1.2023 osoitteesta <https://www.op-media.fi/asuminen/asunnon-hinta-arvio-miten-asunnon-arvo-maaraytyy/>

Salkunrakentaja. (n.d). *Asuntosijoittamisen ABC-perusperiaatteet ja kokoneiden sijoittajien vinkit*. <https://www.salkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen-abc/>

Seinäjäki. (2022). *Seinäjäki tietoa*. <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/>

S-Pankki. (2016). *Mikä on asuntorahasto?* Haettu 26.10.2022 osoitteesta <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/mika-on-asuntorahasto/>

SP-Koti. (n.d.). *RS-kohde-mitä pitää huomioida?* <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/sp-koti/blogi/rs-kohde-mita-pitaa-huomioida>

Strozyk, K. (2022). *Top 10 Benefits of Investing in real estate (+ Possible cons)*. Haettu 7.12.2022 osoitteesta <https://fitsmallbusiness.com/benefits-of-investing-in-real-estate/>

Suomen kasvukäytävä. (n.d.). *Seinäjoen kaupunki*.
<https://www.suomenkasvukaytava.fi/alueet/seinajoki>

Suomen Vuokranantajat. (n.d.). *Kysymyksiä ja vastuksia taloyhtiölainoista*.
<https://vuokranantajat.fi/yhdistys/vaikuttaminen/kysymyksia-ja-vastauksia-taloyhtiolainoista/>

Tilastokeskus. (2021). *Kolme viidestä alle 40-vuotiaasta asuu vuokralla*. Haettu 28.11.2022 osoitteesta https://tilastokeskus.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tie_002_fi.html

Tilastokeskus. (2021). *Väkiluku Kauhajoki, Avainluvun muutos ajassa* [kuva]. Haettu 23.12.2022 osoitteesta https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien_avainluvut_2021/avainluku_M411&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=82

Tilastokeskus. (2021). *Väkiluku Seinäjoki, Avainluvun muutos ajassa* [kuva]. Haettu 23.12.2022 osoitteesta https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien_avainluvut_2021/avainluku_M411&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=244

Tilastokeskus. (2021). *Väkiluku Ähtäri, Avainluvun muutos ajassa* [kuva]. Haettu 23.12.2022 osoitteesta https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien_avainluvut_2021/avainluku_M411&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=309,

Verohallinto. (2021). *Asunnon myynti. Myynnistä syntyy voittoa tai tappiota*. Haettu 7.11.2022 osoitteesta https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Verohallinto. (2021). *Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet- mitä voit vähentää vuokratulosta*. Haettu 8.11.2022 osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>

Verohallinto. (2021). *Ensiasunnon ostaja- tarkista verovapaus*. Haettu 1.12.2022 osoitteesta https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/

Verohallinto. (2022). *Vuokratuloja ilmoittaa tänä keväänä yli 80 000 sijoittajaa enemmän kuin kuusi vuotta sitten- veroilmoituksen täydentämisen aika on nyt*. Haettu 27.10.2022 osoitteesta <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/lehdist%C3%B6tiedotteet/2022/vuokratuloja-ilmoittaa-t%C3%A4n-kev%C3%A4n%C3%A4n-yli-80-000-sijoittajaa-enemm%C3%A4n-kuin-kuusi-vuotta-sitten--veroilmoituksen-t%C3%A4ydent%C3%A4misen-aika-on-nyt/>

Ylihärtilä, M. (2018) *Maksimoi tuotot & minimoii riskit, Asuntosijoittaminen ja optimaalinen velkavipu. Mitä on asuntosijoittaminen?*
<https://drive.google.com/drive/folders/1ZWLa9GwIP-KVLsGBxGKSKlkaVlzuWgxD>

Ähtäri. (n.d.). *Tietoa Ähtäristä*. <https://www.ahtari.fi/index.php/kaupunki-ja-hallinto/tietoa-ahtarista>

Liite 1: Haastattelu kysymykset kiinteistönvälittäjille

1. Kauanko olet toiminut tällä alueella (kyseinen paikkakunta) kiinteistönvälittäjänä?
2. Onko sinulla omia sijoitusasuntoja, jos on niin montako?
3. Millainen on asuntosijoittajien tilanne tällä (kyseinen paikkakunta) alueella tällä hetkellä?
 - a. Mikä on vuokrataso ja vuokra-asuntojen kysyntä?
 - b. Tapahtuuko kohteissa arvonnousua vai laskua?

Myyntipuolella sekä vuokra?

- c. Onko hyviä sijoituskohteita paljon myynnissä ja mikä on hyvien sijoituskohteiden hintataso tällä alueella (esim. rahallisesti)?
4. Millaisen asuntosijoitusstrategian uskot olevan toimivien tällä alueella?
 - a. Esim. Pienet yksiöt, omakotitalot, rivitalot, uudis/vanhatkohteet, flippaaminen, jne
5. Mitkä uskot olevan suurimpia riskejä ja kuluja asuntosijoittamisessa tällä alueella?
 - a. Esim. Arvonlasku, vuokralaisen löytyminen, verotus, vuokratasoriski, jne
6. Entäs likviditeetti, eli kuinka helposti ja nopeasti asunnon pystyy muuttamaan rahaksi tällä alueella?
7. Tämän alueen asuntosijoittajien rahoitus ja verotus
 - a. Mitenkä helposti saa rahoitusta sijoitusasuntoihin tällä hetkellä tällä alueella?
 - b. Millainen rahoitus on kannattava ottaa? Esim. Taloyhtiölaina vai pankkilaina
 - c. Millaisia verohyötyjä ja haittoja asuntosijoittajat voivat täällä kohdata?
8. Kuinka vastuullista uskot asuntosijoittamisen olevan tällä alueella (kyseinen paikkakunta)?
 - a. Esim. Kuinka vastuullisia kohteita voi valita, kuinka tärkeää se on täällä, mikä voisi olla vastuullista tällä alueella (Esim. Materiaali valinnat)?
9. Millaiset tulevaisuuden näkymien uskot olevan asuntosijoittajilla tällä alueella?
 - a. Mikä on vuokrataso ja vuokra-asuntojen kysyntä?
 - b. Tapahtuuko kohteissa arvonnousua vai laskua?
10. Millainen olisi hyvä kohde sijoitusasunnoksi esim. Tällä hetkellä myynnissä olevista kohteista tällä alueella ja mitä siitä voisi pyytää vuokraa? (Kannattavuuslaskelmia varten)

Liite 2: Aineistonhallintasuunnitelma

Opinnäytetyön:

Maria Keski-Mattila

Asuntosijoittaminen Etelä-Pohjanmaan erikokoisilla paikkakunnilla
aineistonhallintasuunnitelma

Opinnäytetyössä on toteutettu henkilöhaastatteluja aineiston keräämistä varten. Nämä haastattelut ovat toteutettu paikan päällä nauhoittaen, sekä teamsin välityksellä tallentaen. Nämä materiaalit, sekä haastattelujen litteroinnit säilytetään tutkijan henkilökohtaisella tietokoneella omassa kansiossaan, sekä varmuuskopioidaan pilvipalveluun.

Tämä opinnäytetyö ei sisällä henkilötietoja tai muuta salassa pidettävää tietoa, jonka turvaamiseksi tarvittaisiin erityistoimenpiteitä. Haastateltaville on kerrottu tästä.