



Asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymät Helsingissä

Lasse Ahonen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Amk-opinnäytetyö

2023

Finanssi- ja talousasiantuntijan tutkinto

Tiivistelmä

Tekijä

Lasse Ahonen

Tutkinto

Tradenomi, Finanssi- ja talousasiantuntijan tutkinto

Raportin/Opinnäytetyön nimi

Asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymät Helsingissä

Sivu- ja liitesivumäärä

32 + 1

Tavoitteena selvittää asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymiä Helsingissä aikavälillä, joka tässä tapauksessa on rajattu noin 5–10 vuoteen. Tavoitteeseen on pyritty pääsemään mm. asiantuntijahaastatteluiden avulla, sekä tutkimalla olemassa olevia lähteitä.

Opinnäytetyön aihe on rajattu ajan lisäksi myös maantieteellisesti pelkästään Helsingin tulevaisuuden näkymiin, joskin työssä on paikoittain tehty pienehköä vertailua myös muhin Suomena kaupunkeihin, jotta voitaisiin paremmin nähdä Helsingin tilannetta vertailukotien avulla.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on selvitetty asuntosijoittamisesta yleisesti, mitä asuntosijoittamisella tarkoitetaan ja mistä asuntosijoittamisen tuotot muodostuvat. Teoriaosassa käydään myös läpi erilaisia asuntosijoittamisen muotoja. Lisäksi siinä perehdytään moniin erilaisiin riskeihin, joita asuntosijoittajan tulee huomioida harkitessaan sijoitusasunnon ostoa.

Työssä käydään läpi myös yleistä talouden tilannetta läpi menneisyyden, nykyhetken sekä lähitulevaisuuden osalta. Asuntosijoittajan kannalta on tärkeää ymmärtää ja seurata aktiivisesti mitä maailmalla tapahtuu talouden saralla, jotta riskeihin pystytään varautumaan oikein.

Työn tutkimusosuudessa on asiantuntijahaastatteluiden avulla pyritty vastaamaan keskeisiin tutkimuskysymyksiin. Haastateltavaksi on valittu kolme asuntosijoittamisen ja asuntosijoittajien parissa työskentelevää henkilöä. Heidän vastauksiensa, sekä tällä hetkellä saatavilla olevan tilastotiedon perusteella on tehty johtopäätökset asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymistä Helsingissä.

Tämän työn perusteella asuntosijoittamisen tulevaisuus näyttää hieman kaksijakoiselta. Asuntosijoittajalle haasteita tuottaa yleinen maailman- ja varsinkin talouden tilanne nousevien korkotasojen ja korkean inflaation myötä. Helsinki asuinpaikkana tulee sen sijaan säilyttämään suosiotaan ja etenkin keskustan alue tulee vuokralaisten keskuudessa olemaan edelleen haluttu asuinalue.

Asiasanat

sijoitustoiminta, asuntosijoittaminen, asuntokauppa, kansantalous

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tavoite	1
1.2	Keskeiset tutkimuskysymykset	2
2	Asuntosijoittaminen perinteisesti	3
2.1	Tyypillinen sijoitusasunto.....	3
3	Asuntosijoittamisen kehitys Suomessa.....	4
4	Vaihtoehtoisia asuntosijoittamisen muotoja	6
4.1	Flippaus	6
4.2	Airbnb	6
4.3	Asuntosijoitusrahastot	7
5	Riskit ja niiltä suojautuminen	8
5.1	Markkinariski	8
5.2	Korkoriski	9
5.3	Vuokralaisriski.....	9
5.4	Talonyhtiöriski	10
6	Talouden tilanne.....	12
6.1	Menneisyys.....	12
6.2	Nykytilanne	13
6.3	Lähitulevaisuus	13
7	Asuntosijoittamisen kannattavuus	15
7.1	Tuoton laskenta	15
7.2	Oleellisia lukuja asuntosijoittajalle	17
8	Asiantuntijoiden haastattelut.....	19
8.1	Asiantuntija A	20
8.2	Asiantuntija B	22
8.3	Asiantuntija C.....	25
9	Johtopäätökset.....	27
10	Tutkimuksen luotettavuus.....	29
10.1	Validiteetti	29
10.2	Reliabiliteetti.....	29
	Lähteet	31
	Liitteet.....	33
	Liite 1. Haastattelulomake	33

1 Johdanto

Johdannossa kerrotaan lyhyesti opinnäytetyön sisällöstä ja sen tavoitteista. Johdanto on saanut nimensä siitä, että sen tarkoitus on johdatella lukijaa aiheeseen, johdannon tarkoituksena on myös herättää lukijan mielenkiintoa aiheeseen. Johdannon avulla selvitetään myös kirjoittajan omaa motivaatiota aiheeseen ja miksi tutkimuksen aiheeksi on valikoitunut juuri se mikä se on. Johdannossa pureudutaan myös tarkemmin tutkimuskysymyksiin, eli mitä työn avulla pyritään selvittämään, mihin kysymyksiin tutkimuksessa etsitään vastauksia ja miksi näitä halutaan selvittää. Lisäksi johdannossa on tarkoituksena rajata työn aihe tarpeeksi selvästi ja esitellään työn rakenne. Johdannon tarkoitus onkin olla tarpeellisten esitietojen kokoelma työn ymmärtämisen helpottamiseksi. (Kniivilä, Lindblom-Ylänne, Mäntynen 2007)

1.1 Työn tavoite

Tavoitteena selvittää asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymiä Helsingissä keskipitkällä aikavälillä, joka tässä tapauksessa on rajattu noin 5–10 vuoteen. Tavoitteeseen on pyritty pääsemään mm. asiantuntijahaastatteluiden avulla, sekä tutkimalla olemassa olevia lähteitä. Opinnäyte työssä on pyritty kuvaamaan mahdollisimman realistisesti asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä monessa muodossa, kuin myös asuntosijoittamisen tuoton laskentaa, sekä muita asuntosijoittamiseen liittyviä tärkeitä seikkoja kuten sen eri muodot sekä millainen on hyvä sijoitusasunto.

Opinnäytetyön aihe on rajattu ajan lisäksi myös maantieteellisesti pelkästään Helsingin tulevaisuuden näkymiin, joskin työssä on paikoittain pyritty tekemään pientä vertailua myös muhin Suomea kaupunkeihin, jotta voitaisiin paremmin nähdä Helsingin tilannetta vertailukotien avulla. Työssä käsiteltävät aiheet kuten yleinen taloustilanne ja korkotaso, ovat kuitenkin asioita, jotka vaikuttavat sijoittamiseen ja varsinkin asuntosijoittamiseen varmasti maan- ja jopa maailmanlaajuisesti.

Tutkimus koostuu teoria osuudesta, jossa on selvitetty yleisesti asuntosijoittamiseen liittyviä seikkoja, sekä empiirisestä tutkimusosuudesta, jossa on asiantuntijahaastattelujen avulla pyritty selvittämään asuntosijoittamisen tulevaisuutta. Aihe opinnäytetyölle on valikoitunut kirjoittajan mielenkiinnosta sijoittamista, rahoittamista, asuntomarkkinaa ja taloutta kohtaan ylipäätään. Opinnäyte työn lopussa on tehty tutkimuksen perusteella saatujen tulosten pohjalta omat johtopäätöksen asuntosijoittamisen tulevaisuudesta Helsingissä.

1.2 Keskeiset tutkimuskysymykset

Tutkimuksessa on yritetty selvittää asuntosijoittamisen kannattavuutta yleensä, ja erityisesti pääkaupungissamme Helsingissä. Keskeinen tutkimuskysymys työssä oli, mitkä ovat asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymät Helsingissä? Kysymystä on pyritty selvittämään alakysymysten avulla, joita olivat:

- Mitä on asuntosijoittaminen sen eri muodoissa?
- Mitä riskejä liittyy asuntosijoittamiseen?
- Miten ulkopuoliset tekijät kuten taloustilanne vaikuttaa asuntosijoittamiseen?
- Miten asuntosijoittamisen kannattavuutta voidaan selvittää?
- Mitkä ovat tärkeimmät tekijät, jotka voivat tulevaisuudessa vaikuttaa asuntosijoittamiseen Helsingissä?

Tulevaisuuden ennustaminen on haastavaa ja aina vähintäänkin hieman epävarmaa, joka on pyritty tiedostamaan koko työtä kirjoittaessa. Samaan aikaan se on myös hyvin mielenkiintoista selvittää eri henkilöiden mielipiteitä ja näkemyksiä ja kuinka ne yhtenevät, tai eroavat toisistaan. Tulevaisuuden ennustaminen perustuu saatavilla olevaan historialliseen tietoon sekä vallitsevaan maailmantilanteeseen. Asiat voivat muuttua ja usein muuttuvatkin hyvin nopeastikin, joten on mielenkiintoista palata opinnäytetyön pariin myöhemmin ja katsoa vastaako ennusteet ja tutkimustulokset todellisuutta, mitkä seikat ovat menneet pieleen ja mitkä ovat osuneet oikeaan.

2 Asuntosijoittaminen perinteisesti

Asuntosijoittamisella yleisimmin tarkoitetaan sijoittamisen muotoa, jossa ostetaan asunto-osake asunto-osakeyhtiöstä, joka oikeuttaa asunnon hallintaan ja laitetaan se vuokralle. Sijoitusasuntoja voidaan myös ostaa valmiiksi vuokrattuna. Asuntosijoittamisessa tuottoa voidaan saada kahdella tapaa, joko vuokratuotona tai asunnon arvon nousuna. Asuntosijoittamisen suosio perustuu sen tuoton ennustettavuuteen ja sen suhteellisen turvallisuuden suhdanteita vastaan. Asunnot sijoituskohteena eivät ole yhtä suhdanneherkkiä kuin vaikkapa osakkeet, eivätkä asuntomarkkinat ole tehokkaat. Tämä tarkoittaa sitä, että markkinoilta voi löytää reilustikin alihintaisia kohteita. (Salkunrakentaja.fi) Tämä ei tarkoita, etteikö esimerkiksi yleinen talouden tilanne vaikuttaisi asuntosijoittajaan millään tavoin, mutta riskeihin voi valmistautua ja niitä voi ennakoida monilla eri tavoin. Esimerkiksi sijoitusasuntoa varten otetun lainan voi suojata korkojen nousuja vastaan. Sijoitusasuntoa varten otetun lainan korot voidaan vähentää pääomatulojen verotuksessa, sillä verotuksellisesti näkökulmasta ei tällöin ole kyse asuntolainasta, vaan tulonhankkimislainasta (Verohallinto). Sijoitusasuntoa valittaessa sijainti on yksi tärkeimmistä tekijöistä. Sijainnin valinnalla sijoittaja voi varautua asunnon arvon alenemista vastaan. Suurissa kaupungeissa asuntojen hinnat ovat pitkällä aikavälillä olleet historiallisesti nousussa, kun taas pienissä kylissä asia ei aina ole näin.

Tyypillistä asuntosijoittamisessa on myös se, että osa asunnosta, tai jopa koko asunto on rahoitettu pankkilainalla eli käytetään ns. velkavipua. Ideaalissa tilanteessa vuokratuotolla katetaan lainanlyhennykset sekä mahdollisesti myös yhtiövastike, näin ollen kasvattaen sijoittajan omaisuutta joka kuukausi. Tämän kaltainen asuntosijoittaminen on yleensä pitkän aikavälin sijoittamista, jossa asunto pidetään pitkään ja vuokrattuna koko omistuksen ajan. Tätä kutsutaan kassavirtasijoittamiseksi. (Talousviisas.fi)

2.1 Tyypillinen sijoitusasunto

Tyypillisesti asuntosijoittajat ovat suosineet kerrostaloyhtiöitä ja -kaksioita keskeisellä sijainnilla. Tämä johtuu monesta seikasta, joista huomattavimpina mainittakoon korkeampi vuokratuotto neliötä kohden, sekä kysynnän määrä. Neliöt ja vuokra eivät yleensä kulje käsi kädessä. Tämä tarkoittaa sitä, että yleensä puolet isommasta asunnosta ei saa puolet isompaa vuokraa. Muita pienempiä sijoitusasuntoja puoltavia seikkoja ovat mm. yhtiövastikkeen määrä, sekä nopeammat myyntiajat. Sijainnin ja koon lisäksi asuntosijoittajan on hyvä ottaa selvää myös esimerkiksi talonyhtiöstä ja tulevista remonteista. (Huoneistokeskus)

3 Asuntosijoittamisen kehitys Suomessa

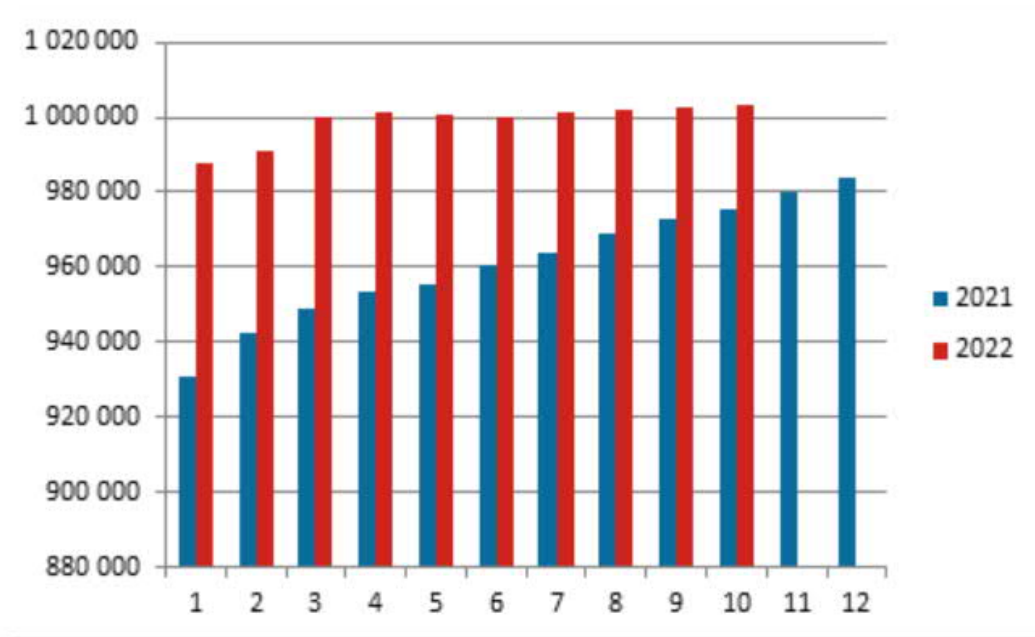
Asuntosijoittamisen suosio on noussut Suomessa vuosi vuodelta. Verohallinnon tilastotietokannan mukaan vuonna 2020 vuokratulon saajia oli Suomessa reilut 345 000 henkilöä. Verrattuna vuoteen 2014, vuonna 2020 vuokratulon saajia oli Suomessa lähes 20 % (~19,58 %) enemmän (Verohallinto). Suomen väkilukuun nähden, vuonna 2020 pyöristetynä, noin 6,29 % suomalaisista sai vuokratuloa, verrattuna vuoteen 2014 jolloin vastaava luku oli noin 5,25 % (molemmissa laskuissa käytetty Suomen väkilukuna 5,5 miljoonaa).

	Yhteensä
	Saajien lukumäärä
5.1.3 Vuokratulo	
2014	289 166
2015	302 442
2016	313 236
2017	324 563
2018	325 269
2019	340 154
2020	345 772

(Kuva 1, Verohallinto, vuokratulojen saajat)

Seuraavassa taulukossa on esitetty suomalaisten liikkeeseenlaskijoiden osakkeenomistajien lukumäärä vuosilta 2021 sekä 2022 (Euroclear). Tämäkin kertoo asuntosijoittamisen suosiosta, sillä vaikka osakkeenomistajia on huomattavasti enemmän, tämä on myös odotettua ottaen huomioon huomattavasti matalamman kynnyksen, millä osakesijoittamisen pääsee aloittamaan. Osakesijoittamisen aloittamiseen ei tarvitse suurta alkupääomaa, eikä vakituisia tuloja, jotka ovat lähes poikkeuksetta vaatimuksena sijoitusasuntolainan saamiselle.

Osakkeenomistajien lukumäärän kehitys



(Kuva 2, Euroclear, suomalaisten osakkeiden omistajien lukumäärä)

4 Vaihtoehtoisia asuntosijoittamisen muotoja

Asuntosijoittamista voidaan harjoittaa myös muilla tavoin, kuin perinteisesti ostamalla asunto ja vuokraamalla se pidempiaikaiselle vuokralaiselle. Asuntosijoittaminen voi olla hyvinkin myös lyhytaikaista. Asuntosijoittamiseen voi myös päästä mukaan pienemmällä pääomalla asuntosijoitusrahastojen kautta. Tässä luvussa käydään läpi muutamia vaihtoehtoisia asuntosijoittamisen muotoja.

4.1 Flippaus

Lyhyemmän aikavälin asuntosijoittamista kutsutaan flippaamiseksi, jossa normaalisti asunto ostetaan, remontoidaan ja myydään voitolla eteenpäin nopeasti. Harvinaisemmissa tapauksissa flippaus voidaan tehdä myös ilman remonttia. Flippausta harkitessa sijoittajan kannattaa tehdä laskelma, johon on kerätty hankintahinta sekä kaikki remontti- sekä rahoituskulut. Laskelman perusteella sijoittaja voi arvioida asunnon myynnistä saatavaa voittoa. Sijoittajan on flippaamistakin harkitessa hyvä miettiä myös varasuunnitelmaa, eli asunnon vuokraamista, mikäli asunto ei menisikään kaupaksi toivottuun hintaan. (Asuntosalkunrakentaja.fi)

4.2 Airbnb

Airbnb on yhdysvaltalainen yritys, jonka nettisivujen tai sovelluksen kautta asunnonomistaja voi ilmoittaa asuntonsa vuokralle, useimmiten lyhytaikaista majoitusta etsiville ihmisille. Yrityksen suosio on kasvanut huomasti sen perustamisvuoden 2008 jälkeen. Airbnb toimii yli 220 maassa maailmanlaajuisesti ja sen alustoilla toimii yli 4 miljoonaa asunnon vuokraajaa. Airbnb:n kautta voit ilmoittaa vuokralle minkä tahansa tyyppisiä asuntoja kaupunkiasunnoista kesämökkeihin. Asunnon voi ilmoittaa vuokralle esimerkiksi vain tiettyinä aikoina kuukaudesta tai vuodesta oman tarpeen mukaan. Yritys perii kolmen prosentin kiinteään palvelumaksun varaussummasta asunnon vuokraajilta. (airbnb.com)

Helsingin sanomien toteuttamassa vertailussa vuonna 2017 Töölöläisestä 100 neliöisestä kerrostalosta saisi yli 2,5 tuoton Airbnb:n kautta verrattuna normaaliin kuukausivuokralaiseen. Täytyy ottaa huomioon, että vertailussa Airbnb -asunnon tulisi olla joka yö varattuna. Vertailun mukaan paremman tuoton saisi myös siinä tapauksessa, että Airbnb -asunto olisi vuokrattuna vain puolet kuukaudesta. Kokoaikaiseen Airbnb vuokraukseen liittyy kuitenkin omat haasteensa, vaikka tuotot ensi alkuun vaikuttavat mukavilta. Asunnon koolla ja etenkin sijainnilla on vielä suurempi merkitys kuin perinteisessä vuokraamisessa. Lisäksi lyhytaikainen majoittaminen vie huomattavasti enemmän aikaa ja vaivaa sijoittajalta, asunnon siivouksien vuokralaisten ohjeistamisen ynnä muiden askareiden johdosta. (hs.fi)

4.3 Asuntosijoitusrahastot

Asuntosijoitusrahasto on yleisnimike, jota käytetään kaikista rahastoista, jotka sijoittavat erilaisiin asuntoihin, kiinteistöihin sekä niiden rakentamiseen. Sijoitusten kohteena voi siis tavallisten kerrostaloasuntojen lisäksi olla esimerkiksi autopaikkoja, liiketiloja tai vapaa-ajan asuntoja kuten mökkejä. Rahastot saavat tuottoensa vuokratuloista sekä omistamiensa kohteiden arvon noususta. (Sijoitusovi.com)

Asuntosijoitusrahastot ovat historiallisesti tehneet melko tasaista tuottoa. Asuntomarkkinoiden volatilitteetti eli niin sanottu ”pelkokerroin” ei ole yhtä suuri kuin osakkeilla. Tämä tarkoittaa, että suuria ja nopeita voittoja ei asuntosijoitusrahastoilla tehdä, mutta myöskään laskut eivät ole yhtä jyrkkiä, kuin osakkeilla. Riskiltään asuntosijoitusrahastot sijoittavat johonkin perinteisten osakesijoittamisen ja korkosijoittamisen välimaastoon. (Viisas-raha.fi)

Riskit verrattuna perinteiseen asuntosijoittamiseen ovat myös pienemmät. Rahastoon sijoittavan henkilön omistus on rahaston kautta hajautettu moneen eri kohteeseen. Yksittäisen sijoitusasunnon ostava henkilö joutuu miettimään asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä tarkkaan itse, kun taas rahastoissa niitä hoitava yhtiö hoitaa tämän asian sijoittajan puolesta.

5 Riskit ja niiltä suojautuminen

Asuntosijoittamiseen, kuten kaikkeen muuhunkin sijoittamiseen liittyy omat haasteet ja riskeinsä. Asuntosijoittamisessa riskeihin voi kuitenkin varautua erilaisin keinoin. Tässä kapaleessa käyn läpi tarkemmin, millaisia riskejä asuntosijoittamiseen liittyy. Sijoittaja voi vaikuttaa omilla valinnoillaan toisiin riskeihin enemmän kuin toisiin. Esimerkiksi vuokralaisen valinnassa on sijoittajalla paljon vaikuttamismahdollisuuksia, toisin kuin esimerkiksi yleiseen korkotason nousuun ei juurikaan mitään ole tehtävissä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, etteikö sijoittaja voi myös varautua tämän kaltaisiin riskeihin. (Lehtipuu & Uotila, 2022, s.275)

Riskeistä puhuttaessa täytyy ottaa huomioon, että sijoittaja itse, on riskeistä suurin. Kartuttamalla lisää tietoa ja taitoa pystyy sijoittaja tekemään parempia ja harkitumpia päätöksiä ja näin ollen välttää yleisimpiä sudenkuoppia. Jokainen henkilö on erilainen ja omat luonteenpiirteet vaikuttavat olennaisesti sijoituksiisi. Impulsiivisempi sijoittaja voi hätiköintinsä johdosta ostaa asunnon, jonka talonyhtiöön tai remonttistoriaan hän ei ole perehtynyt tarpeeksi. Liian varovainen sijoittaja puolestaan voi jäädä empimään liiksi ja näin ollen häneltä voi mennä moni hyvä kohde sivusuun. (Lehtipuu & Uotila, 2022, s.275–276)

5.1 Markkinariski

Asuntojen hinnat elävät markkinatilanteen mukaan ja joskus hinnan muutokset voivat tapahtua yllättäen, kun taas toisinaan riskit voivat kehittyä jopa vuosikymmenten ajan. Poliittiset ja taloudelliset riskit kuten esimerkiksi, ilmasto- ja energiakriisit, Ukrainan sota, maahanmuutto, muuttoliike ja koronapandemia vaikuttavat kaikki asuntojen hintojen kehitykseen (Lehtipuu & Uotila, 2022, s.277). Hintojen muutosta mietittäessä sijoittajan tulee miettiä, onko hintojen laskulla esimerkiksi lyhyellä aikavälillä hänelle merkitystä. Joonas Orava ja Olli Turunen listaavat neljä seikkaa, jolloin asunnon hinnan muutos on sijoittajalle merkittävää (Orava & Turunen 2021 s.247).

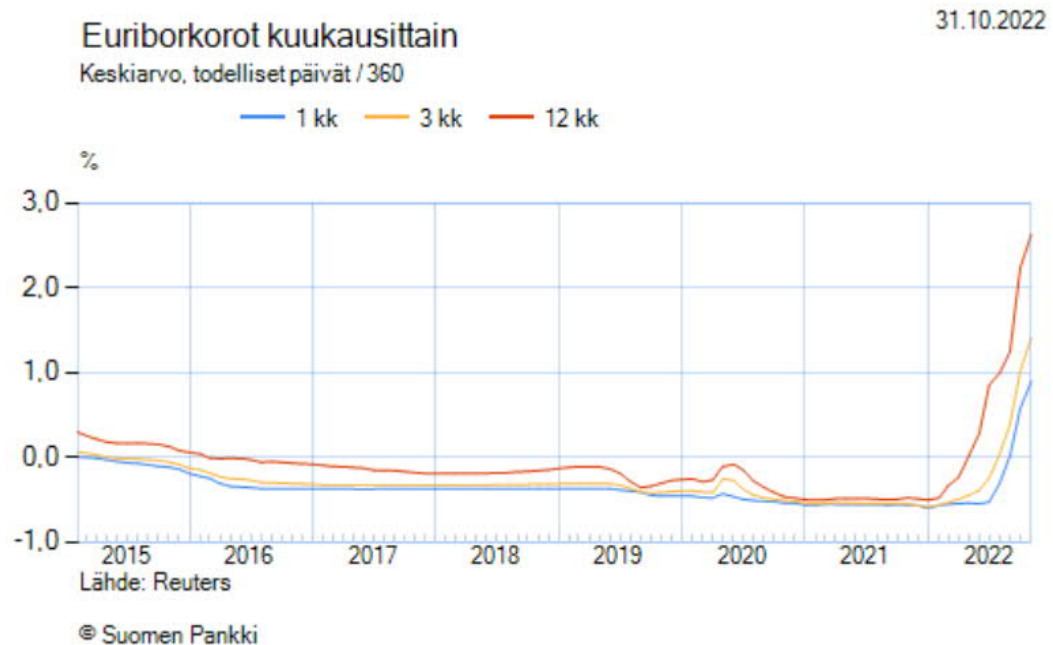
1. Sijoittaja on lähiaikoina ostamassa asuntoa/asuntoja
2. Sijoittaja on lähiaikoina myymässä asuntoa/asuntoja
3. Sijoittaja on hakemassa lisää lainaa ja aikoo käyttää nykyisiä asuntojaan lainalle vakuutena
4. Sijoittajalla on velkaa yli 70 % asunnon/asuntojen markkina-arvosta.

Lisättäköön tähän, että mikäli sijoitusasunto on velaton, sijoittajan ei tarvitse huomioida neljättä kohtaa listassa. Kassavirtasijoittajan ei siis kannata huolestua, vaikka asuntojen hinnat heittelisivätkin hieman. Vuokratulot kilahtavat tilille kaikesta huolimatta. Helsingistä

asuntoa ostettaessa pitkällä aikavälillä (10–30 vuotta) on hintojen nousu mitä todennäköisintä. Markkinariskiltä sijoittaja voi suojautua parhaiten sijoittamalla kassavirtaan, eikä arvonnousuun, sekä keventämällä velkataakkaansa (Orava & Turunen 2021 s.247–248).

5.2 Korkoriski

Asuntolainojen yleisin viitekorko Euribor 12kk on noussut tämän vuoden aikana rajusti viime vuosiin verrattuna. Vuoden alussa 3.1.2022 12kk Euribor on ollut -0,499 %, kun marraskuun puolessa välissä 15.11.2022 on korko ollut 2,852 %. Nousua on tapahtunut siis noin 3,3 prosenttiyksikköä. Tämä on huomattavaa siinä mielessä, että 12kk Euribor on ennen vuoden 2022 huhtikuuta ollut viimeksi positiivinen vuoden 2016 tammikuussa (Suomen Pankki).



(Kuva 3, Suomen Pankki, Euriborkorot kuukausittain)

Sijoittajan on hyvä pitää silmällä yleistä korkotason kehitystä, varsinkin jos velkaa on paljon. Suurta velkavipua käytettäessä on yleinen korkojen nousu merkittävin yksittäinen kassavirtoihin vaikuttava tekijä.

5.3 Vuokralaisriski

Vuokralaisen valinta sijoittajalle on merkittävä päätös, hätiköidyllä tai huolimattomalla valinnalla voi aiheuttaa itselleen paljon turhaa vaivaa sekä kuluja. Vuokralaisriskiltä voi kuitenkin suojautua erilaisilla keinoilla. Kolme yksinkertaista keinoa ovat luottotietojen tarkistus, vuokravakuuden vaatiminen sekä vuokralaisen haastattelu. Suomessa pääasiassa vuokralaiset ovat hyvin tunnollisia ja vuokrat maksetaan ajallaan lähes aina.

Ympäristöministeriön teettämässä vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina -kyselyssä vuokranantajille oli aiheuttanut harmia vuokranmaksu ja vuokralaisten nopea vaihtuminen. Kyselyyn oli vastannut 755 vuokranantajaa ja heistä 37 % kertoi edellä mainittujen seikkojen aiheuttaneen ongelmia. Joka kolmas kyselyyn vastanneista kertoi vuokralaisen löytämisen aiheuttaneen pään vaivaa, lisäksi joka viides kertoi asunnon ylläpidon tuottaneen haasteita. Voidaan siis sanoa, että vuokralaisriski on todellinen asia, joka kannattaa asuntoa vuokratessa tosissaan, vaikkakin kauhuskenaariot asunnon totaalisisista tuhoajista ovat hyvin harvinaisia. (Orava & Turunen 2021 s.253–254)

5.4 Talonyhtiöriski

Sijoittajan kannattaa sijoitusasuntoaan valitessa kiinnittää huomiota myös talonyhtiöön, josta asuntonsa aikoo hankkia. Talonyhtiöihin liittyy aina omat riskinsä. Talonyhtiön kunto, hoito ja sen talous ovat asioita, jotka tulevat huomioida. Tärkeää olisikin sijoittajan kannalta perehtyä talonyhtiön tärkeimpiin dokumentteihin ennen ostopäätöstä. Näitä dokumentteja ovat esimerkiksi isännöitsijäntodistus, tilinpäätös ja yhtiöjärjestys. Varsinkin tuleviin isompiin remontteihin, esimerkiksi putkiremontti, kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. (Lehtipuu & Uotila, 2022, s.279)

Talonyhtiön kuntoon liittyviä asioita voit selvittää isännöitsijäntodistuksen ja PTS:n eli pitkän tähtäimen suunnitelman avulla. Näistä tulisi selvittää talonyhtiössä tehdyt korjaukset ja selvitykset, mahdollisesti parhaillaan meneillään olevat korjaukset sekä tulevat isommat remontit ja näiden aikataulut. Lisäksi sijoittajan kannattaa tarkastaa talonyhtiön energiataidustus, energialuokkia on yhteensä seitsemän ja ne luokitellaan kirjaimin A-G. Lämmityskulut ovat talonyhtiön suurin yksittäinen kuluerä, keskimäärin noin 24 % (Orava & Turunen 2021 s.257), joten energiatehokkuus vaikuttaa suoraan yleensä yhtiön vastikemaksuihin. Huono energialuokka voi myös kieliä tulevasta ikkuna- tai kattoremontista tai tulevasta siirtymisestä lämmitysmuodosta toiseen. (Lehtipuu & Uotila, 2022, s.249)

Talonyhtiön hoitoon ja ylläpitoon liittyen tärkein yksittäinen tekijä on yhtiön isännöitsijä. Isännöitsijä voi olla ammattimainen isännöitsijä, kuten lähes kaikissa isommissa talonyhtiöissä on tapana olla. Tämä tarkoittaa, että talonyhtiö on ostanut isännöintipalvelut yleensä niitä tarjoavalta yritykseltä. Pienemmissä talonyhtiöissä isännöitsijänä voi toimia joku asukkaista, tai isännöitsijää ei välttämättä ole lainkaan. Isännöitsijän tehtäviin kuuluvat tyypillisesti mm. taloyhtiön juoksevan hallinnoinnin hoitaminen taloyhtiön hallituksen päätöksien mukaisesti. Isännöitsijä huolehtii lisäksi kirjanpidon lainmukaisuudesta sekä varainhoidon luotettavuudesta.

Talonyhtiön talousasioista kertovia dokumentteja ovat isännöitsijäntodistus, josta voit nopeasti tarkastaa yhtiön mahdolliset lainat, sekä ostettavaan asuntoon kohdistuvan lainaosuuden. Yhtiölainan voi maksaa ostaessa pois pankkilainalla tai käteisellä. Laina voidaan myös jättää maksamatta, jolloin sitä lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa. Muihin tärkeisiin dokumentteihin kuuluu talonyhtiön tilinpäätös sekä talousarvio. Sijoittajan kannattaa perehtyä etukäteen talonyhtiön talouteen, sillä mikäli yhtiön talous on hoidettu huonosti voi olla edessä mm. vastikkeen korotuksia, joka puolestaan vaikuttaa suoraan asunnosta saatavaan vuokratuottoon. (Lehtipuu & Uotila, 2022, s.279)

6 Talouden tilanne

Tässä kappaleessa tarkastelen lyhyesti hieman yleistä taloustilannetta asuntosijoittajan näkökulmasta. Yleisestä markkina- ja taloustilanteesta on hyvä ymmärtää, sillä näillä on suoranaisia vaikutuksia asuntosijoittajan elämään. Lisäksi asuntosijoittajalla olisi hyvä olla jonkinlainen käsitys tulevaisuuden näkymistä. Vaikkakaan tulevaisuutta ei voida täydellisesti ennustaa, on hyödyllistä, mikäli sijoittaja seuraa mitä maailmalla tapahtuu. Näin ollen esimerkiksi riskeiltä suojautuminen on helpompaa. Lisäksi ostopäätöksiä tehdessä sekä ylipäätään tulevaisuuden näkymiä pohtiessa kannattaa miettiä nykyhetkeä pidemmälle. Toisia asioita kuten Ukrainan sota on vaikeampi ennustaa pidemmälle, kun taas muita riskejä voi olla helpompi nähdä ennalta.

6.1 Menneisyys

Asuntovelallisten näkökulmasta tärkeä viitekorko 12kk euribor on keskimääräisesti pysytellyt negatiivisena vuodesta 2016 alkaen ja jo tätä ennen vuodesta 2013 hyvin alhaisena 0,5 % tuntumassa tai sen alle, kunnes viimein vuosi 2022 toi muutoksen tähän. Asuntosijoittajat ovat siis päässeet lähes kymmenen vuoden ajan nauttimaan todella matalasta korkotasosta, joten ei ihme, että asuntosijoittaminen on tänä aikana nostanut suosiotaan vuosi vuodelta. Tällä hetkellä 12kk euriborin pyöriessä noin 3,6 % tuntumassa on tilanne hyvin erinäköinen.

Ajanjakso	3 kk (tod.pv/360)	6 kk (tod.pv/360)	12 kk (tod.pv/360)
2022	0,362	0,682	1,100
2021	-0,549	-0,523	-0,491
2020	-0,427	-0,367	-0,306
2019	-0,357	-0,303	-0,217
2018	-0,322	-0,266	-0,173
2017	-0,329	-0,260	-0,145
2016	-0,264	-0,164	-0,034
2015	-0,020	0,053	0,167
2014	0,209	0,308	0,475
2013	0,221	0,337	0,536
2012	0,571	0,824	1,108
2011	1,393	1,638	2,009
2010	0,813	1,083	1,352
2009	1,218	1,429	1,610
2008	4,644	4,727	4,826

(Kuva 4, Suomen Pankki, Euribor korot vuodesta 2008, keskiarvo)

6.2 Nykytilanne

Fed teki maaliskuussa jo yhdeksännessä perättäisessä korkokokouksessa koronnoston. Kokouksen myötä ohjauskorko nousi korkeimmilleen sitten syyskuun 2007. EKP puolestaan pysyi helmikuuisessa lausunnossaan, jonka mukaan talletus- ja ohjauskorkoa tulnaisiin todennäköisesti nostamaan 0,5 prosenttiyksiköllä ja näin myös tapahtui pankkisektoria koskeneesta epävarmuudesta huolimatta. Noston myötä talletuskorko nousi 3 prosenttiin ja ohjauskorko 3,5 prosenttiin. Molemmat ovat korkeimmillaan sitten vuoden 2009. Korkojen nostoja perusteltiin euroalueen korkealla pohjainflaatiolla. (OP)

6.3 Lähitulevaisuus

Europan keskuspankin pääjohtaja Christine Lagarde lehdistötilaisuudessaan ei antanut suoraa vastausta liittyen seuraaviin korkotoimenpiteisiin, joka kertoo siitä, ettei EKP halua sitoutua tiettyyn nostotahtiin, vaan haluaa jättää itselleen pelivaraa ja katsoa mihin suuntaan tilanne etenee. Pääjohtaja kuitenkin mainitsi, että mikäli EKP:n markkina- ja talousnäkymä toteutuisi, niin olisi sillä edelleen tekemistä inflaation ja hintapaineiden hillitsemiseksi. EKP:n maaliskuun kokouksessa julkaistiin myös keskuspankin ennusteet kuluvalle vuodelle. Ennusteessa kuluvan vuoden pohjainflaatio nousi entisestään, joka oli yksi iso peruste korkojen nostolle. BKT:n kasvun osalta ennustetta nostettiin yhteen prosenttiin, joka on selvästi suurempi kuin yleinen näkemys, joka kiellii keskuspankin optimistisesta talouskuvasta. (OP)

EKP ennusteet			
	2023	2024	2025
BKT-kasvu (%)			
Syyskuu 2022	0,9	1,9	
Joulukuu 2022	0,5	1,9	1,8
Maaliskuu 2023	1,0	1,6	1,6
Konsensus	0,5	1,2	1,5
Inflaatio (%)			
Syyskuu 2022	5,5	2,3	
Joulukuu 2022	6,3	3,4	2,3
Maaliskuu 2023	5,3	2,9	2,1
Konsensus	5,6	2,4	2,2
Pohjahintainflaatio (%)			
Syyskuu 2022	3,4	2,3	
Joulukuu 2022	4,2	2,8	2,4
Maaliskuu 2023	4,6	2,5	2,2

Lähde: OP Markets, EKP, Bloomberg

(Kuva 5, OP Markets, EKP ennusteet)

Asuntosijoittajan kannalta kiinnostavassa 12kk Euribor-korossa on maaliskuussa nähty historiallisen suuria heittäilyitä niin ylös kuin alaskin päin. Niin kauan kuin inflaatiopaine on silti euroalueella läsnä, on keskuspankillla edelleen syytä jatkaa tiukkaa rahapolitiikkaansa ja korkojen nostot voivat jatkuu. (OP) Tämä luo myös viitekorkoihin kuten 12kk Euriboriin nousupaineita myös tulevaisuudessa, joten ei asuntosijoittajan kannata vielä huoahata helpotuksesta vaan varautua siihen, että korkotaso tulee vähintäänkin nykyisellään jatkuu vielä jonkin aikaa. Joskin täytyy muistaa, että korkojen ennustaminen varsinkin nykytilanteessa pidemmälle, on haastavaa.

7 Asuntosijoittamisen kannattavuus

Tässä kappaleessa käydään alkuun läpi asuntosijoittamisen tuoton laskentaa, jotta voidaan arvioida asuntosijoittamisen kannattavuutta Helsingissä nykyhetkessä, sekä arvioida asuntosijoittamisen kannattavuutta tulevaisuudessa. Tulevaisuuden ennustaminen sataprosenttisen varmasti on mahdotonta, mutta voimme tällä hetkellä saatavien tietojen perusteella tehdä valistuneita arvioita ja näin ollen pohtia onko asuntosijoittaminen kannattavaa Helsingissä, vai olisiko kenties parempi idea sijoittaa rahansa muihin omaisuusluokkiin.

7.1 Tuoton laskenta

Vuokratuotto ja sen laskenta on yksi oleellisimmista mittareista asuntosijoittajan kannalta. Vuokratuottoa laskeakseen ei tarvitse olla matemaattisesti poikkeuksellisen lahjakas yksilö, vaan tuottoa voi laskea tavallisilla plus- ja miinus-, sekä kerto- ja jakolaskuilla. (Peab) Vuokratuoton laskentaan löytyy erilaisia tapoja ja laskureita. Yksi yleinen kaava vuokratuoton laskentaan on seuraavanlainen:

$$\begin{aligned}
 & \text{Asuntosijoittamisen tuoton laskukaava} \\
 & ((\text{Vuokra} - \text{vastike}) \times 12) : (\text{remonttikulut} + \\
 & \text{varainsiirtovero} + \text{velaton hinta}) \times 100 \\
 & = \\
 & \text{vuokratuotto prosentteina}
 \end{aligned}$$

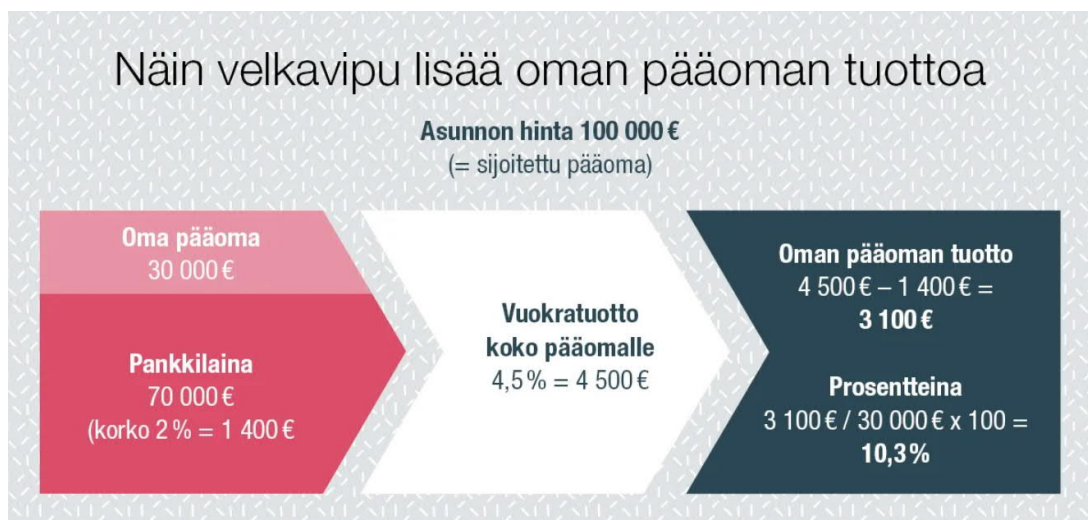
(Kuva 6, Peab, vuokratuoton laskukaava)

Tätä laskukaavaa käyttäen olen laskenut vuokratuoton melko tyypilliselle vuokra-asunnolle Helsingissä. Tässä esimerkissä on etsitty etuovi.com sivuilta viisi saman hintaluokan asuntoa. Tämän jälkeen jokaista asuntoa vastaavia vuokra-asuntoja on etsitty postinumerolla oikotien sivuilta.

1. Malminkartano, 25m², 149 000 €, vastike 200 €, vastaavassa kohteessa vuokra 650 €
2. Roihuvuori, 29m², 152 000 €, vastike 145 €, vastaavassa kohteessa vuokra 700 €
3. Etelä-Haaga, 27m², 149 000 €, vastike 127 €, vastaavassa kohteessa vuokra 690 €
4. Alppila, 22m², 149 000 €, vastike 132 €, vastaavassa kohteessa vuokra 680 €
5. Honkasuo, 29m², 156 000 €, vastike 180 €, vastaavassa kohteessa vuokra 720 €

Näiden tietojen pohjalta on laskukaavassa käytetty vastikkeiden keskiarvoa ~ 160 € ja vuokrien keskiarvoa ~ 690 €. Lisäksi esimerkissä on käytetty 150 000 € hintaista asuntoa, jonka varainsiirtoveroksi tulisi 3000 €. Tällöin laskukaavaa käyttäen vuokratuotoksi saadaan $((690e - 160e) \times 12) / (153\ 000e) \times 100 = 4,16\ %$ pyöristettynä kahden desimaalin tarkkuuteen.

Harvalla ihmisellä on varaa ostaa sijoitusasuntoa käteisellä ja hyvin yleistä on rahoittaa osa sijoitusasunnosta lainalla. Lainalla rahoittamisella on tietyissä tilanteissa hyvät puolensa. Lainaa ottamalla voit saada paremman tuoton omalle pääomillesi, tätä kutsutaan velkavivuksi. Lainan käyttäminen on kuitenkin yleisesti ottaen kannattavaa, vain jos lainasi korko on matalampi kuin asuntosi vuokratuotto. Alapuolella havainnollistava kuvio velkavivun hyödystä. (yit.fi)



(Kuva 7, YIT, sijoitus velkavipua käyttäen)



(Kuva 8, YIT, vastaava tilanne ilman velkavipua)

Näin ollen, jos laskettaisiin edellisen esimerkin tavoin oman pääoman tuottoa velkavivulla 150 000 € (+ varainsiirtovero 3000 €) hintaiselle asunnolle oletuksella, että käytetään 15% omaa rahaa, joka on sääntelystä tuleva vähimmäisvaatimus oman rahan tai vakuuksien

suhteen muille, kuin ensiasunnon ostajille. (Finanssivalvonta). Oletetaan myös, että varainsiirtovero maksetaan omista varoista. Tällöin lainaa tulisi 127 500 € ja omaa pääomaa käytettäisiin yhteensä 25 500 €. Oletetaan, että asuntolainassa käytetään viitekorkona 12kk euriboria, joka on kirjoitushetkellä viimeisimmän noteerauksen mukaan ollut 3,468 % ja laina-aika olisi 20 vuotta. (euribor.fi) Oletetaan lisäksi, että tähän päälle tulee pankin marginaali siten, että lainan kokonaiskorko olisi 4 %. OP:n lainalaskuria käyttäen saadaan lainan todelliseksi vuosikoroksi 4,2 %.

Tämän jälkeen voidaan laskea yllä olevaa kaavaa käyttäen oman pääoman tuotto velkavivulla seuraavanlaisesti: Vuokratuotto koko pääomalle (6364,80 €) – pankkilainan korko (5355 €) = oman pääoman tuotto (1009,80 €) / koko omalla pääomalla (25 500 €) = 3,96 %. Ilman velkavivua oman pääoman tuotoksi saadaan sama kuin vuokratuotto eli 4,16 %. Tämän suuntaa antavan laskelman perusteella, ainakaan nykyhetkessä velkavivun käyttäminen vaikuta Helsingistä ostettavan yksión kohdalla kaikista mielekkäimmältä vaihtoehdolta.

Paljonko tarvitset lainaa?

— 127 500 € +

Laina-aika

— 20 v + i

Korkoprosentti

— 4,00 % + i

Kokeile miten merkittävästi korkeampi korko vaikuttaa lainasi kuukausierään.

Aloita alusta

Asuntolaina

Kuukausierä **773 €**/kk

VARAUDU RISKEIHIN LUOTON TAKAISINMAKSUTURVALLA

OP-bonuksia voi kertyä ensimmäisenä vuonna **+314 €** i

Lyhennystapa: **Tasaerä** i

Todellinen vuosikorko: **4,2 %** i

Arvioitu kokonaiskustannus: **186 540 €** i

Hae lainaa

(Kuva 9, OP, asuntolainalaskuri)

7.2 Oleellisia lukuja asuntosijoittajalle

Kun otetaan huomioon Euroopan keskuspankin viimeaikaiset ohjauskoron nostot ja EKP:n pääjohtaja Christine Lagarden lausunnot voidaan odottaa korkojen nousun jatkuvan vähintäänkin vuoden loppuun saakka. (yle.fi) Korkotason nostolla pyritään hillitsemään inflaatiota eli hintatasojen nousua. Korkojen nosto on yksi EKP:n tehokkaimmista työkaluista inflaation hillitsemiseksi.

EKP tavoittelee kahden prosentin inflaatiota ylläpitääkseen Euroalueen hintavakautta, joka on sen ensisijainen tavoite. Tällöin hintakehitys ei ole liian nopeaa vaikuttaakseen ihmisten säästöihin sekä ostovoimaan, muttei myöskään liian hidasta, että hintojen odotettiin laskevan. Hintojen laskua kutsutaan deflaatioksi ja deflaation seurauksena voi olla niin kutsuttu deflaatiokierre, jolloin kuluttajat lykkäävät ja lykkäävät hankintojaan odottaessaan hintojen laskua entisestään. Tämä voi johtaa talouden pysähtymiseen ja työttömyyden nousuun. (Euroopan keskuspankki)

Inflaation ollessa Suomessa helmikuussa 8,8 % ja Euroalueella 8,5 % (Tilastokeskus), voidaan olettaa, korkojen nousun jatkuvan niin kauan, että inflaatio saadaan kuriin, mikä ei asuntosijoittajan kannalta tuo helpotusta vielä hetkeen. Toisaalta mikäli sijoittajalta löytyy paljon omaa pääomaa, jolloin ei hän ei tarvitse lainaa kovin paljoa, tai ei lainkaan, voisi nyt olla otollinen hetki miettiä sijoitusasunnon hankintaa, sillä asuntojen hinnat ovat puolestaan olleet laskussa. Pääkaupunkiseudulla kerros- ja rivitalojen hinnat laskivat 4,66 prosenttia vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä. (asuntojenhinnat.fi) Toisaalta kaikki tämä näkyy myös vuokrien kehityksessä, viime vuonna Helsingin keskustassa vuokrat ovat tulleet jopa hieman alaspäin. Koko Helsingissä vuoden aika vuokrat nousivat vain 0,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kun verrataan tätä muihin isoihin kaupunkeihin Suomessa, niin esimerkiksi Tampereella vastaava luku oli 1,7 prosenttia ja Turussa 1,8 prosenttia. (Tilastokeskus)

8 Asiantuntijoiden haastattelut

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymiä Helsingissä. Tulevaisuudesta puhuttaessa tarkoitetaan tässä tapauksessa seuraavan noin 5–10 vuoden ajanjaksoa, koska pidemmälle ennustaminen olisi mitä luultavimmin hyvin spekulatiivista sekä hankalaa. Tämä on myös kerrottu haastateltaville asiantuntijoille, jotta he voivat ottaa tämän huomioon kysymyksiin vastatessa.

Tutkimusmenetelmäksi opinnäytetyössä valikoitui kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusmenetelmä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkimuksen kohteena olevat henkilöt saavat vapaamuotoisesti vastata omien kokemuksensa sekä mielipiteiden pohjalta tutkijan ennalta laatimiin kysymyksiin. Laadullinen tutkimus antaa mahdollisuuden kartoittaa erilaisia ilmiöitä hyvin monimuotoisesti. Kvalitatiivista tutkimusmenetelmää voidaan käyttää itsenäisesti, tai yhdessä kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimuksen kanssa. (Tilastokeskus)

Haastateltavaksi on valittu kolme henkilöä, jotka kaikki työskentelevät asuntosijoittamisen ja asuntosijoittajien parissa. Haastatteluissa kaikille asiantuntijoille on esitetty samat kysymykset. Kysymyksiä asiantuntijoille esitettiin kuusi kappaletta, joiden avulla pyrittiin saamaan heidän näkemyksiään selville liittyen opinnäyte työn päätutkimuskysymykseen. Haastateltavien henkilöllisyydet, sekä yrityksen, jossa he työskentelevät, on pidetty salassa opinnäytetyön eettisyyden takaamiseksi. Opinnäytetyön eettisyydellä tässä tapauksessa tarkoitetaan sitä, ettei haastateltaville tai heidän yrityksilleen saa koitua haittaa opinnäytetyöhön osallistumisen vuoksi.

Haastattelukysymykset ovat kaikki avoimia kysymyksiä, jotka antavat mahdollisuuden jokaiselle haastateltavalle vastata yksilöllisesti ja tuoda omat näkemyksensä ja asiantuntijuutensa esiin omin sanoin. Haastattelujen litteroinnissa on haastattelijaa kuvattu H-kirjaimella ja jokaista haastateltavaa omalla kirjaimellaan (A, B, C). Haastateltaville on lähetetty haastattelukysymykset etukäteen, jotta heillä on ollut hieman aikaa perehtyä niihin ja miettiä vastauksiaan. Haastateltavia on pyydetty vastaamaan kirjallisesti kyselylomakkeen kysymyksiin ennakkoon, sekä lisäksi tämän pohjalta jokaisen kanssa on pidetty Teams-keskustelu, jossa on käyty läpi haastattelukysymyksiä, sekä niihin liittyviä mahdollisia epäselvyyksiä tai väärinymmärryksiä ja selvennetty vastauksia, kuin myös kysymyksiä tarpeen mukaan.

8.1 Asiantuntija A

Asiantuntija A toimii asumisen rahoituksen parissa lainaneuvottelijan roolissa Suomessa toimivassa asuntolainoja myöntävässä pankissa. Roolissaan hän on toiminut paljon myös asuntosijoittajien kanssa ja rahoittanut paljon myös sijoitusasuntoja. Työssään hän myös seuraa aktiivisesti yleisen korkotason, varsinkin euribor-viitekorkojen kehitystä ja suomalaista asuntomarkkinaa.

H: Miten mielestäsi asuntosijoittaminen eroaa nykytilanteessa nollakorkomaailmasta?

A: Nykytilanteessa eli niin sanotusti normaalissa korkotilanteessa, asuntosijoittamisen riskit ovat hieman kohonneet siitä, kun korot olivat nollassa pitkään ja näin ollen nollakorkotilanteessa asuntosijoittaminen oli hyvinkin kannattavaa.

Korkojen nousun ja elinkustannusten noustua, asuntosijoittajien tulisi entistä tarkemmin tarkastella asuntosijoittamisen kannattavuutta. Varsinkin tässä markkinatilanteessa, kun vuokra-asuntoja on paljon saatavilla, tulisi asuntosijoittajan perehtyä ja varautua mahdollisiin riskeihin, joita asuntosijoittamisessa aina piilee. Korot voivat edelleen nousta siitä mitä ne ovat tällä hetkellä ja näin ollen asuntosijoittajan tulisi varmistaa, että asuntosijoittaminen on edelleen kannattavaa, eikä tappiollista.

H: Mihin suuntaan näkisit asuntosijoittamisen suosion kehittyvän tulevaisuudessa?

A: Näkisin, että vaikka tällä hetkellä asuntosijoittamisen suosio on hieman hiipunut korkojen noustua, tulee tilanne palautumaan normaalin tasolle. Normaalilla tilanteella tarkoitan koronaa ennen ollutta asuntojen markkinatilannetta. Toki ennen koronaa oli pitkään ollut nollakorkotilanne, mutta luultavasti tulevaisuudessa, kun ihmiset ymmärtävät tämänkaltaisen korkotilanteen olevan normaali, ihmiset edelleen jatkavat asuntosijoittamista mutta toivottavasti tiedostaen mahdolliset riskit myös.

H: Millä tekijöillä on mielestäsi suurin vaikutus asuntosijoittamisen tulevaisuutta ajatellen?

A: Koen, että yleinen korkotilanne ja sen kehkeytyminen seuraavan vuoden/kahden aikana sekä yleisesti maailmantilanteen tila. Euroopassa on tällä hetkellä sota käynnissä ja se vaikuttaa elinkustannuksiimme sekä ihmisten kokemukseen yleisestä turvallisuudesta. Nämä kaikki edellä mainitut ohjaavat varmasti myös tulevaisuuden asuntomarkkinoita,

sillä esimerkiksi elinkustannuksien (ruuan, polttoaineen, energian) hintojen ollessa korkealla, jää ihmisillä vähemmän tuloistaan mahdollisiin asumiskustannuksiin ja luotonhoitomenoihin.

H: Näkisitkö asuntosijoittamisen suosion muuttuvan suuntaan tai toiseen Helsingissä eri tavalla verrattuna esimerkiksi muihin suuriin kaupunkeihin (esim. Turku, Tampere ym.)?

A: Itse koen tällä hetkellä, että suosiota ylläpitävä etätyö mahdollistaa ihmisten asumisen entistä laajemmalla alueella, mutta kuitenkin Helsingin ja Tampereen kaltaisten isojen kaupunkien suosio asuinpaikkana tuskin tulee muuttumaan ainakaan pienenevään suuntaan.

Asuntosijoittaminen siis varmasti tulee pysymään nykyisen kaltaisena tai mahdollisesti jopa nousujohteisena seuraavan 5–10 vuoden aikana tämän kaltaisilla alueilla. Helsingissä ja Tampereella esimerkiksi työpaikkojen ja korkeakoulujen määrä vetää nuoria opiskelijoita puoleensa, jotka pääsääntöisesti suosivat vuokra-asumista. Suuri vuokra-asuntojen tarve kulkee siis käsi kädessä asuntosijoittajien kanssa.

H: Näetkö Helsingissä eri alueiden (esim. keskusta vs. laitakaupunki) välillä eroja asuntosijoittajalle: riskit, mahdollisuudet?

A: Helsingin eri alueita verrattaessa on selvää, että varsinkin keskustan alue sekä läntinen ja pohjoinen puoli ovat suositumpaa sekä arvostetumpaa asuinalueita kuin esimerkiksi itäinen Helsinki. Esimerkiksi Itä-Helsingissä asuntojen kunto sekä asuinalueiden arvostavuus ovat selkeästi huonommalla tasolla kuin muualla Helsingissä.

Myös pienempi tuloisten sekä ulkomaalaistaustaisten henkilöiden jakaantuminen selvästi Itä-Helsinkiin vaikuttaa myös asuntosijoittamiseen kyseisillä alueilla. Riskit, jota asuntosijoittajat kohtaavat esimerkiksi Itä-Helsingissä ovat vuokralaisten toimesta asuntojen kaltoinkohtelu, mahdollisesti vuokrien maksamatta jättäminen.

H: Mitkä ovat mielestäsi suurimmat riskit asuntosijoittajan näkökulmasta ja miten niihin voisi varautua?

A: Suurimmat asuntosijoittajan riskit: korkojen nousu, asuinalueen ja asunnon arvon lasku, asunnon vaurioituminen (vuokralaisen toimesta esimerkiksi), mikäli kyseessä as oy, taloyhtiön tilanteen huonontuminen.

8.2 Asiantuntija B

Asiantuntija B toimii myös asuntolainojen parissa Suomessa toimivassa pankissa ja hoitaa pääasiassa lainojen elinkaaren aikaisia muutoksia. Kuten vakuuksiin liittyviä toimenpiteitä ja asuntokauppoihin liittyviä muita järjestelyitä, kun asiakas on myyjänä kaupassa. Asiantuntija B on tämän lisäksi toiminut myös muissa rooleissa pankissa liittyen asuntojen rahoittamiseen.

H: Miten mielestäsi asuntosijoittaminen eroaa nykytilanteessa nollakorkomaailmasta?

B: Asuntosijoittajan tulisi miettiä omaa talouttaan entistä tarkemmin, jotta esimerkiksi lainanhoitomenot pysyvät kurissa ja sijoittaja voi nukkua yönsä hyvin. Monella asunnonvaih-tajalla on ollut halukkuutta aiemmin jättää vanha asunto sijoitusasunnoksi, eikä välttämättä myydä asuntoa pois uuden tieltä. Pankin kanssa kannattaa käydä keskustelua asiasta onko tämä välttämättä järkevää, vaikka siihen teoriassa olisikin mahdollisuus.

Asuntovelallisen tulee suoriutua lainoistaan, vaikka korot nousisivatkin. Harva varmaan uskoi vuosi sitten, että nyt oltaisiin tässä tilanteessa. Sanoisin, että nyt varsinkin kannattaa miettiä hyvin tarkkaan, miten viitekorkojen nousut esimerkiksi 4–5 % tasolle vaikuttaisi omaan lainaeraan ja pystyykö tästä huolimatta selviytymään lainoistaan ilman ongelmia.

H: Mihin suuntaan näkisit asuntosijoittamisen suosion kehittyvän tulevaisuudessa?

B: Oma kokemukseni työni kautta on ollut, että sijoitusasunnoista on luovuttu korkojen nousun myötä aktiivisemmin kuin aikaisemmin. Melko yleistä on ollut, että monia sijoitus-asuntoja omaavat henkilöt ovat laittaneet jonkun asunnoistaan myyntiin. Nämä voi olla hankalia tilanteita, mikäli myytävä asunto toimii vakuutena useammalle lainalle. Asuntojen vakuusarvot tulee näissä tilanteissa arvioida uudestaan myös niiden asuntojen osalta, joita ei laiteta myyntiin. Tästä puolestaan voi koitua asiakkaalle ylimääräisiä kuluja. Oman kokemukseni perusteella asuntosijoittamisen suosio tulee hiljennemään lähivuosina, mikäli tilanne jatkuu samanlaisena.

Kaikesta huolimatta näkisin, että asuntosijoittaminen koetaan yleisesti ottaen melko turval-liseksi ja jopa houkuttelevaksi sijoitusmuodoksi ja uskoisin, ettei sen suosio ainakaan täysin romahda korkojen noususta huolimatta.

H: Millä tekijöillä on mielestäsi suurin vaikutus asuntosijoittamisen tulevaisuutta ajatellen?

B: Yleinen korkotaso on varmasti yksi isoimmista, ellei isoin tekijä. Velanhoitomenot ovat monella asuntovelallisella nousseet todella paljon korkojen noustessa. Varsinkin jos omistaa monta sijoitusasuntoa ja lainoja/taloutta ei ole suojattu millään tavoin korkojen nousua vastaan, on monella voinut tulla tukalat oltavat viimeisen vuoden aikana.

H: Näkisitkö asuntosijoittamisen suosion muuttuvan suuntaan tai toiseen Helsingissä eri tavalla verrattuna esimerkiksi muhin suuriin kaupunkeihin (esim. Turku, Tampere ym.)?

B: Omassa työssäni toimialueenani on pääasiassa pääkaupunkiseutu, vaikkakin tasaisin väliajoin kohtaan asiakkaita, jotka omistavat asuntoja muualtakin Suomesta. Tämän takia tietämykseni esimerkiksi Turun, tai Tampereen asuntomarkkinasta ei ole niin hyvää.

Voisin kuitenkin olettaa, että omistusasuntojen hintojen ollessa Helsingissä melko korkeat, saattaa varsinkin sijoittajat, joilla ei omaa rahaa, taikka maksukykyä ole riittämättömiin, etsiä sijoituskämpää muista kaupungeista.

H: Näetkö Helsingissä eri alueiden (esim. keskusta vs. laitakaupunki) välillä eroja asuntosijoittajalle: riskit, mahdollisuudet?

B: Uskoisin että keskustassa ja sen lähialueilla asuntojen tulevat säilymään ja nousemaan tasaisemmin. Isompia mahdollisuuksia esimerkiksi arvojen nousulle löytyy varmasti muualta päin Helsinkiä. Esimerkiksi uusi Raide-Jokeri linjan avautuminen tuo uusia kulkuyhteyksiä ja näin ollen myös asuntojen arvot alueella voi nousta reippaammin. Näkisin myös kuitenkin, että myös riskit ovat suuremmat ei niin suosituilla alueilla.

H: Mitkä ovat mielestäsi suurimmat riskit asuntosijoittajan näkökulmasta ja miten niihin voisi varautua?

B: Jälleen kerran korkotason nousu on mielestäni merkittävä riski, joka tulee huomioida. Tähän löytyy erinäköisiä ratkaisuita, nyrkkisääntönä mielestäni voi pitää, että mitä enemmän sinulla on lainaa, sitä tarkemmin korkojen nousun vaikutusta tulee miettiä. Pienempiin lainamääriin ei suuremmatkaan nousut koroissa tee niin isoa vaikutusta, kun taas isommissa summissa pienempikin nousu voi tehdä satojen eurojen vaikutuksen lainaerään.

Asunnon arvoa ja myyntiaikaa kannattaa myös miettiä, Helsingissä ja pk-seudullakaan eivät yksiöt ja kaksiot välttämättä liiku samoin tavoin, kuin vuosi sitten. Varsinkin jos sijoitusasunnon ostoa harkitsee yhtään syrjäisemmältä seudulta kannattaa näitä miettiä erityisen

tarkkaan. Korkotason nousu vaikuttaa myös merkittävästi talonyhtiöiden tilanteisiin. Kannattaakin kiinnittää siis erityistä huomiota talonyhtiön tilanteeseen sijoitusasuntoa hankkiessa. Vastikkeiden nousu voi olla nopeastikin edessä, mikäli talonyhtiön taloutta ei ole hoidettu riittävän hyvällä tavalla.

8.3 Asiantuntija C

Asiantuntija C toimii niin ikään asumisen rahoittamisen ja asuntosijoittajien parissa asuntolainojen taustatehtävissä muun muassa vakuusjärjestelyiden parissa Suomessa toimivassa pankissa. Hän on toiminut nykyisessä roolissaan noin kaksi vuotta ja on sitä ennen myös toiminut uusien lainojen neuvottelun parissa.

H: Miten mielestäsi asuntosijoittaminen eroaa nykytilanteessa nollakorkomaailmasta?

C: Asuntosijoittajat ehtivät totuttautua nollakorko-aikaan. Yleinen tunnelma markkinoilla on tänä päivänä varovaisempi ja asuntosijoittajien yleinen optimismi on vähentynyt merkittävästi. Sijoittajat haluavat varautua entistä paremmin riskeihin ja haluavat varmistua, ettei velkavipu kasva liian suureksi. Potentiaalisten sijoitusasuntojen etsimiseen käytetään enemmän aikaa ja myös päätöksen tekoon käytetään enemmän aikaa ja harkintaa. Myös talonyhtiöiden tilanteet halutaan kartoittaa entistä tarkemmin ennen ostopäätöstä.

H: Mihin suuntaan näkisit asuntosijoittamisen suosion kehittyvän tulevaisuudessa?

C: Asuntosijoittamisen suosio ei todennäköisesti ole palaamassa nopeasti lähitulevaisuudessa yhtä suuren suosioon, mitä se saavutti nollakorkoajan huipussaan, sillä riski korkojen nopeasta noususta on nyt tuoreessa muistissa. Asuntosijoittamien tulee kumminkin säilymään suosittuna varallisuuden kerryttämisen keinona jatkossakin ja varmasti kasvatetaan suosiotaan myöhemmin, kun markkinatilanne rauhoittuu ja kun asuntojen myynti piristyy.

H: Millä tekijöillä on mielestäsi suurin vaikutus asuntosijoittamisen tulevaisuutta ajatellen?

C: Suurimmat vaikuttavat tekijät asuntosijoittamiseen lähitulevaisuudessa ovat yleinen elämisenkustannusten nousu, inflaatio, sekä korkojen ja vastikkeiden yhtäaikainen nousu.

H: Näkisitkö asuntosijoittamisen suosion muuttuvan suuntaan tai toiseen Helsingissä eri tavalla verrattuna esimerkiksi muihin suuriin kaupunkeihin (esim. Turku, Tampere ym.)?

C: Asuntosijoittamisen suosio reagoi muutoksiin nopeinten ja ensimmäisenä Helsingissä verrattuna muihin Suomen suuriin kaupunkeihin. Helsingin asuntosijoittamisen suosio tulee pysymään samanlaisena vielä pitkään tulevaisuudessa. Trendit tulevat myös kulkemaan samoihin suuntiin, kun vertaillaan Helsinkiä muihin Suomen suuriin kaupunkeihin.

H: Näetkö Helsingissä eri alueiden (esim. keskusta vs. laitakaupunki) välillä eroja asuntosijoittajalle: riskit, mahdollisuudet?

C: Helsingin eri alueiden väliset erot ovat tapauskohtaisia ja suurta eroa on vaikea yleistää keskustan ja laitakaupungin alueiden välillä, mutta vuokralaisen saaminen keskustassa olevaan asuntoon on vaivattomampaa, joten vuokralaisriski ja ns. tyhjien kuukausien riski on suurempi laitakaupungin sijoitusasunnoissa.

H: Mitkä ovat mielestäsi suurimmat riskit asuntosijoittajan näkökulmasta ja miten niihin voisi varautua?

C: Suurimmat riskit asuntosijoittamisessa ja niihin varautuminen:

- Oman henkilökohtaisen talouden väärin arviointi ja velkavivun ylityöittäminen. Asuntosijoittajan on hyvä stressi testata omaa talouttaan ja kassavirtaa säännöllisin väliajoin ja suojata lainansa etukäteen esim. korkokatolla.
- Yleisen kysynnän riski talouskriisin seurauksena; kysynnän heikkeneminen ja asuntojen hinnan lasku. Varautuminen sopivasti mitoitettulle puskurilla suhteessa velkaan.
- Kassavirran kääntyminen negatiiviseksi kustannusten noustessa. Varautua voi hankkimalla muita kassavirtoja väliaikaisesti tai huonossa tilanteessa valmistautumalla realisoimaan asuntoaan

9 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymiä Helsingissä. Teoriaosuudessa tarkasteltiin mm. talouden tilannetta yleisesti, joka vaikuttaa olennaisesti myös asuntosijoittajan elämään. Empiirisessä osiossa pyrittiin selvittämään asiantuntijahaastatteluiden avulla, miltä tulevaisuus asuntosijoittajan kannalta näyttää Helsingissä.

Talouden kuvaa katsottaessa, voidaan todeta, ettei asuntosijoittajan kannata odottaa nol-lakorkomaailmaan paluuta ainakaan lähiaikoina. Keskuspankit ovat viestittäneet selvästi, että kiristävää rahapolitiikkaa jatketaan, kunnes inflaatio saadaan kuriin. Euroopan keskuspankin mukaan asiantuntijoiden ennusteet ovat parantuneet joulukuisista ennusteista, mitä tulee inflaation kuriin saamiseen. Kuitenkin tuoreimpienkin ennusteiden mukaan inflaatio saataisiin keskuspankin tavoittelemaan 2 % tasoon vasta vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä. (Euroopan keskuspankki)

Asiantuntijat korostavat vastauksissaan myös erityisesti korkoriskin huomioimista ja sijoittajien ylivelkaantumisen riskiä, sekä oman talouden hallintaa. Asiantuntijat eivät myöskään povaa helppoja seuraavia vuosia sijoittajalle. Moni asuntosijoittaja on varmasti osannut varautua mahdolliseen korkotason nousuun eri näköisin keinoin, jo nollakorkomaailmassa. Monelle tämä on voinut kuitenkin tulla yllätyksenä, kun korontarkastuspäivänä lainanhoitomenot ovat nousseet sadoilla euroilla tai jopa enemmän. Myös kysynnän heikkeneminen, sekä talonyhtiöriski talouden tilanteen takia, nähdään mahdollisina ongelmina asuntosijoittajalle.

Helsingin ja varsinkin keskustan alueen näkevät asiantuntijat kuitenkin melko turvallisena ja sijoituskohteena. Tämä johtuu sen alueen asuntojen arvon säilymisestä, sekä sen suosista myös vuokralaisten keskuudessa, jolloin tyhjen kuukausien riski ei ole yhtä suuri keskustan alueella. Asiantuntijat nostivat kuitenkin esille esimerkiksi Helsingin korkean hintatason, sekä koronan myötä kasvaneet etätyömahdollisuudet tekijöinä, jotka mahdollisesti voisivat Helsingin suosiota asuntosijoittajien keskuudessa pudottaa. Helsinki pääsääntöisesti tulee kuitenkin pitämään suosionsa myös jatkossa asiantuntijoiden mukaan. Pääkaupungin työllistymis- sekä opiskelumahdollisuudet koetaan houkutteleviksi myös jatkossa.

Asiantuntijat eivät kuitenkaan maalaille maailmanlopun kuvia seinille asuntosijoittamisen suosiota ajatellen, vaikkakin suosio heidän mukaansa tulee hieman hiipumaan, nähdään asuntosijoittaminen jatkossa edelleen hyvänä ja turvallisena keinona kartuttaa varalli-

suutta ja mahdollisesti hajauttaa omia sijoituksia. Kaikkien vastauksissa kuitenkin korostuu sijoittajan oma vastuu talouden hallinnasta, sekä oman harkinnan käyttö sijoituspäätöksiä tehdessä. Kassavirran laskentaa, sijoitusasunnon sijaintia, talonyhtiötä ja muita tekijöitä tulee harkita entistä tarkemmin, jotta sijoitus pysyy kannattavana haastavammassakin maailman tilanteessa.

Tämän perusteella voidaan todeta, että asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymät Helsingissä tulevat olemaan haastavat, muttei toivottomat. Helsinki asuinpaikkana ja vuokraisten keskuudessa tulee hyvin todennäköisesti pitämään suosionsa, haasteita asuntosijoittajalle sen sijaan tuo yleinen maailman, sekä talouden tilanne. Tämä korostuu entisestään, mikäli sijoittaja ei tarkkaan harkitse ostopäätöksiään, niiden ajoitusta, sekä omaa talouden hallintaansa.

10 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuutta analysoidessa on tärkeää muistaa reflektoida omaa tekemistään kriittisestä näkökulmasta. Reflektointia olisi syytä tehdä koko tutkimuksen ajan, eikä vain työn päätteeksi. Oman toiminnan ja tekemisen analysointiin voi vaikuttaa helposti kysymällä itseltään jatkuvasti m-alkuisia kysymyksiä. Esimerkkejä tämän kaltaisista kysymyksistä voisi olla miksi tutkin juuri tätä, miten tutkin kyseistä asiaa, mitä tutkimuksella pyritään saavuttamaan ja miten tutkimuksen tuloksiin tulisi suhtautua.

Tutkimusta, eli tässä tapauksessa opinnäytetyötä arvioidessa tulee muistaa, että kaikki tutkimus on yhden henkilön rakentama kokonaisuus erilaisista lähteistä, mielipiteistä ja menetelmistä. Toinen henkilö varmasti rakentaisi samasta aiheesta, vaikka käytössä olisi kaikki samat lähteet, hyvinkin erilaisen kokonaisuuden. Näin ollen tutkimus ei voi ikinä olla absoluuttisen luotettava ja tulokset ovat aina jossain määrin sidottuja kirjoitusaikaan, paikkaan ja tekijän omiin ennakkoasenteisiin ja taipumuksiin. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka)

10.1 Validiteetti

Tutkimustyötä analysoidessa tarkastellaan yleensä tutkimuksen validiteettia eli pätevyyttä. Pätevyydellä tarkoitetaan sitä, kuinka perusteellisesti ja uskottavasti työ on toteutettu. Onko käytetyt menetelmät olleet oikeanlaisia ja onko tutkimuksessa kysytty oikeita kysymyksiä. Validiteettiin liittyykin keskeisesti myös uskottavuus ja vakuuttavuus, eli kuinka hyvin tutkija on osannut tulkita tutkimuksen tuloksia ja kuinka selkeästi hän on ne osannut esittää. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka)

Tutkimuksen validiteettia tukee se, että kysymyksiä on mietitty huolella ja käyty myös läpi opinnäytteen ohjaajan kanssa. Kun myös se, että haastattelukysymyksiin on saatu vastaukset kirjallisesti asiantuntijoilta, jolloin niihin on ollut helppo palata. Haastateltavien kanssa on myös keskusteltu reaaliajassa, jolloin mahdollisten väärinkäsitysten mahdollisuutta on pyritty minimoimaan.

10.2 Reliabiliteetti

Toinen tarkasteltava asia tutkimuksessa on sen reliabiliteetti. Reliabiliteetilla tarkoitetaan yleensä tutkimuksen tulosten toistettavuutta. Eli saataisiinko samat tulokset jos tutkimus tehtäisiin uudestaan, kenties eri ajankohtana tai eri tutkijan toimesta.

Tutkimuksen reliabiliteettiin vaikuttaa tässä tapauksessa tutkimuksen aihe ja kuinka ajankohtaan se on sidottu. Tutkimuksen aiheeseen vaikuttaa olennaisesti vallitseva markkina-tilanne sekä yleispoliittiset asiat. Tutkimuksessa pyritään lisäksi ennustamaan tulevaisuutta, josta syystä tulokset eivät voi olla missään nimessä täysin luotettavia, sillä tulevaisuuden ennustaminen varmasti on mahdotonta. Reliabiliteettia on kuitenkin pyritty parantamaan valitsemalla kolme eri haastateltavaa, joiden yhtenevistä näkemyksistä voidaan jonkinlaisia johtopäätöksiä tehdä.

Lähteet

Airbnb: <https://www.airbnb.fi/host/homes> luettu 27.2.2023

Anita Saaranen-Kauppinen & Anna Puusniekka. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto [verkkajulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto [ylläpitäjä ja tuottaja]. https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L3_3_3.html luettu 14.04.2023

Anita Saaranen-Kauppinen & Anna Puusniekka. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto [verkkajulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto [ylläpitäjä ja tuottaja]. https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L3_3_1.html luettu 14.04.2023

Anita Saaranen-Kauppinen & Anna Puusniekka. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto [verkkajulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto [ylläpitäjä ja tuottaja]. https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L3_3_2.html luettu 14.04.2023

Asuntojenhinnat: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot> luettu 23.3.2023

EKP, inflaatioennuste: https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202303_ecbstaff~77c0227058.fi.html luettu 14.4.2023

Euriborkorot: <https://euribor.fi/> luettu 23.3.2023

Euroclear: https://www.euroclear.com/finland/fi/statistics.html#content_title_1177124260 luettu 3.11.2022

Finanssivalvonta, lainakatto/enimmäisluototussuhde: <https://www.finanssivalvonta.fi/markkinoiden-vakaus/makrovakaus/makrovakauspaatokset-tilukko/> luettu 23.3.2023

Helsingin sanomat, Airbnb bisnes Suomessa: <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000005373481.html> luettu 27.2.2023

Huoneistokeskus: <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/millainen-hyva-sijoitusasunto> luettu 3.11.2022

Kiinteistöliitto, isännöinti: <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/> luettu 12.3.2023

Kniivilä, S. Lindblom-Yläne, S. & Mäntynen, A. 2007. Tiede ja teksti - tehoa ja taitoa tutkielman kirjoittamiseen

Lehtipuu, U & Uotila, T. 2022. 8 Tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma Talent, Helsinki

OP, EKP:n korkokokous: https://www.youtube.com/watch?v=_IxY3UWrCKQ 30.3.2023

OP, Fedin korkokokous: <https://www.youtube.com/watch?v=yXrsO53Dic8> 30.3.2023

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Ostaa, vuokraa, vaurastu. Alma Talent, Helsinki

Peab, vuokratuoton laskenta: <https://peabkoti.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-tuotto/> luettu 21.3.2023

Salkunrakentaja, asuntosijoittaminen <https://www.salkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen-abc/> luettu 3.11.2023

Sijoitusovi, asuntosijoitusrahastot: <https://sijoitusovi.com/asuntorahasto-vs-suora-asuntosijoittaminen/> luettu 4.3.2023

Suomen pankki, Euribor-korot päivittäin: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/ luettu 15.11.2022

Suomen pankki, Euribor-korot kuukausittain: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/ luettu 15.11.2022

Tilastokeskus, inflaatio: <https://www.stat.fi/julkaisu/cl8bgop7h5dcy0bw0z0te2sni> luettu 23.3.2023

Tilastokeskus, kvalitatiivinen tutkimus: https://www.stat.fi/meta/kas/kvalit_tutkimus.html luettu 30.3.2023

Tilastokeskus, vuokrien kehitys: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/helsingissa-vuokrien-nousu-lahes-pysahtyi-viime-vuonna-muulla-suomessa-nousu-jatkui?publisherId=69818838&releaseId=69962822> luettu 23.3.2023

Verohallinnon tilastotietokanta: https://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero__Henkiloasiakkaiden_tuloverot__lopulliset__alue/tulot_102.px/ luettu 3.11.2022

Viisasraha, asuntosijoitusrahastot: <https://viisasraha.fi/Sijoittaminen/Pikkurahalla-asuntosijoittajaksi-Suoriin-asuntosijoituksiin-verrattuna-rahastossa-on-ainakin-viisi-etua> luettu 4.3.2023

Yle, EKP:n korkopolitiikka: <https://yle.fi/a/74-20015526> luettu 23.3.2023

Yle, EKP jatkaa korkojen nostoja: <https://yle.fi/a/74-20015950> luettu 23.3.2023

Liitteet

Liite 1. Haastattelulomake

1. Miten mielestäsi asuntosijoittaminen eroaa nykytilanteessa nollakorkomaailmasta?
2. Mihin suuntaan näkisit asuntosijoittamisen suosion kehittyvän tulevaisuudessa?
3. Millä tekijöillä on mielestäsi suurin vaikutus asuntosijoittamisen tulevaisuutta ajatellen?
4. Näkisitkö asuntosijoittamisen suosion muuttuvan suuntaan tai toiseen Helsingissä eri tavalla verrattuna esimerkiksi muhin suuriin kaupunkeihin (esim. Turku, Tampere ym.)?
5. Näetkö Helsingissä eri alueiden (esim. keskusta vs. laitakaupunki) välillä eroja asuntosijoittajalle: riskit, mahdollisuudet?
6. Mitkä ovat mielestäsi suurimmat riskit asuntosijoittajan näkökulmasta ja miten niihin voisi varautua?