



Korkojen nousun vaikutus sijoitusyksiöiden hintoihin Tampereella

Veikka Katto

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

Amk-opinnäytetyö

2024

Tiivistelmä

Tekijä Veikka Katto
Tutkinto Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyön nimi Korkojen nousun vaikutus sijoitusyksiöiden hintoihin Tampereella
Sivu- ja liitesivumäärä 36 + 8
<p>Tämä opinnäytetyö käsittelee korkojen nousun vaikutusta sijoitusyksiöiden hintoihin Tampereen alueella. Tutkimus rajattiin tammikuu 2022 ja kesäkuu 2023 aikavälille koskemaan Tampereen alueen sijoitusyksiöitä. Tavoitteena oli löytää 12 kuukauden euriborin nousun ja vanhojen sekä uusien yksiöiden hintaindeksien laskemisen välille yhteys.</p> <p>Opinnäytetyön tietoperusta käsittelee korkean inflaation johdosta alkanutta korkojen nousua sekä sen myötä alkanutta asuntolainakorkojen nousua ja tämän vaikutusta asuntojen hintoihin. Tämän lisäksi teoreettisessa viitekehyksessä käydään läpi asutossijoittamisen peruseriaatteita, niin että lukija ymmärtää paremmin tutkimuksen aihe alueen. Teoriaosassa myös avataan Tampereen alueen ominaispiirteitä, kuten muuttovoittoisuutta ja vetovoimaisuutta.</p> <p>Opinnäytetyön empiirinen osio on suoritettu monimenetelmä tutkimuksena. Osio pitää sisällään määrällisen tutkimusosuuden, jota selittää laadullisella tutkimusosuudella. Määrällisessä tutkimusosiossa tutkitaan kvantitatiivisin menetelmin 12 kuukauden euriborin ja uusien sekä vanhojen yksiöiden hintaindeksin välistä yhteyttä. Laadullisella tutkimusosuudella pyritään teemahaastatteluiden avulla selittämään määrällisen tutkimuksen tuloksia. Tämän jälkeen tutkimuksen tulokset vedetään yhteen.</p> <p>Tutkimuksen tulokset toivat esille, että 12 kuukauden euriborin nousu on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintojen laskuun. Tutkimuksessa saatiin myös selville, että sijoitusyksiöiden hintojen laskuun on vaikuttanut muitakin tekijöitä, kuten kysynnän laskeminen, kulujen nousu, joukko psykologian vaikutukset, ensiasunnon ostajien väheneminen sekä asuntojen ylitarjonta. Tutkimuksessa kuitenkin saatiin vastaukset pääongelmaan ja alaongelmiin. Korkojen nousu on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin laskevasti.</p>
Asiasanat Euribor korko, hintaindeksi, sijoitusyksiö, Inflaatio, vuokratuotto, velkavipu

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön tavoitteet ja tutkimusongelmat	2
1.2	Opinnäytetyön rajaukset ja rakenne	3
2	Euroopan keskuspankin rahapolitiikka.....	4
2.1	Hintavakaus ja Inflaatio	4
2.2	EKP ohjauskorko.....	5
2.3	Asuntolainakorkojen nousu	6
3	Asuntosijoittaminen	8
3.1	Sijoitusasunnon rahoittaminen ja velkavipu	8
3.2	Sijoitusasunnon kassavirta & vuokratuotto	9
3.3	Vuokratason määrittäminen.....	10
3.4	Asuntosijoittamisen riskejä	11
4	Yleistietoa Tampereesta.....	12
5	Tutkimustyön toteutus	13
5.1	Tutkimusmenetelmän valinta ja kohderyhmä.....	13
5.2	Tutkimuksen toteutus ja aineiston keruu.....	14
5.3	Aineiston analysointimenetelmät	15
5.3.1	Määrällisen tutkimusosuuden analysointimenetelmät ja käsitteet.....	15
5.3.2	Laadullisen tutkimusosuuden analysointimenelmä ja käsitteet.....	16
6	Tutkimustulokset	18
6.1	Vanhojen yksiöiden hintaindeksi.....	18
6.2	Uusien yksiöiden hintaindeksi	21
6.3	Kvalitatiivinen tutkimusosuus.....	25
6.3.1	Korkojen nousun vaikutukset sijoitusyksiöiden hintoihin.....	25
6.3.2	Mitä muita tekijöitä on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin.....	26
6.3.3	Miten yksiöihin sijoittaminen on muuttunut	26
6.3.4	Miten inflaation nousu on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin.....	27
6.3.5	Muut haastateltavien näkökulmat.....	27
6.4	Tutkimustulosten yhteenveto.....	27
7	Pohdinta.....	30
7.1	Johtopäätökset.....	30
7.2	Tutkimuksen pätevyys & luotettavuus.....	31
7.3	Kehittämisen- & jatkotutkimusehdotukset.....	32
7.4	Opinnäytetyön & oman oppimisen arviointi.....	32
	Lähteet.....	34

Liitteet	37
Liite 1. Teemahaastattelun tutkimuskysymysten 1-5 vastaukset analyysitaulukossa	37
Liite 2. Teemahaastattelun pohja.....	44

1 Johdanto

Viimeisen kahden vuoden aikana on nähty historiallisen isoja muutoksia markkinoilla. 10 vuotinen nollakorko-aika alkoi tulla päätökseen inflaation kiihtyessä 2022 vuonna. Helmikuussa 2022 alkanut Ukrainan sota sai Euroopassa energian hinnat kiihtyvään nousuun. Tämä kiihdytti Euroalueen inflaatiota, joka lopulta johti Euroopan keskuspankin koron nostoihin. Näin ollen pitkä nollakorko-aika tuli päätökseen ja radikaali muutos taloudessa vei markkinat uuteen aikakauteen.

Asuntosijoittaminen oli suosittua nollakorko-aikana ja sijoittajat saivat suuria voittoja asuntomarkkinoilta. Tämän myötä myös moni tavallinen kansalainen innostui asuntosijoittamisesta. Yhtiövästikkeiden ja korkojen nousun myötä monien sijoittajien vuokratuotot kuitenkin hupenivat ja markkina kääntyi nollakorkoajasta päinvastaiseksi. Näin ollen asuntosijoittaminen muuttuikin haastavammaksi.

Tämä markkinatilanne herätti opinnäytetyön tekijän kiinnostuksen tutkimaan tätä opinnäytetyön aihetta. Opinnäytetyön tekijä oli seurannut korko- ja asuntosijoittamismarkkinaa pitkään ja talouden muutos sai tekijän innostumaan aiheesta. Tutkija oli pitkään harkinnut itse ostavansa sijoitusasunnon ja tämä tutkimus vahvisti aikeita tulevaisuudessa.

Tiedon lisääntyminen asuntosijoittamisesta lisää ihmisten mahdollisuutta yhteiskunnassa vaurastua. Tämä opinnäytetyö lisää yhteiskuntavastuullisuutta, koska antaa lisää tietoa yksioihin sijoittamisesta, sen riskeistä ja markkinan muutoksista. Asuntosijoittaminen on kaikille mahdollista ja tämän opinnäytetyön avulla jotkut voivat välttää turhia riskejä ja ongelmia. Opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa tietoa yksioihin sijoittamisesta ja korkojen nousun vaikutuksesta niiden hintoihin.

1.1 Opinnäytetyön tavoitteet ja tutkimusongelmat

Opinnäytetyön tarkoitus on kuvata korkojen nousun vaikutusta sijoitusyksiöiden hintoihin Tampereen alueella. Tutkimus tavoitteena on selvittää, löytyykö 12 kuukauden euriborin nousun ja yksiöiden hintaindeksin laskemisen välille yhteyttä. Määrällisellä tutkimusosuudella tavoitellaan löytää yhteys korkojen nousun ja hintaindeksin laskemisen välille. Laadullisen tutkimusosuudella tavoitellaan laajentaa määrällisen tutkimuksen tuloksia. Näin ollen monimenetelmä tutkimuksella pyritään saamaan tarpeeksi laaja kuva tutkimuksen pääongelmasta ja alaongelmista.

Opinnäytetyön pääongelma:

1. Miten korkojen nousu on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin?

Opinnäytetyön alaongelmat:

2. Miten yksiöihin sijoittaminen on muuttunut?
3. Miten inflaation nousu on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin?
4. Mitä muita tekijöitä on vaikuttanut yksiöiden hintaindeksin laskemiseen?

Alla olevassa peittomatriisissa on esitelty alaongelmien yhteys teoreettiseen viitekehykseen sekä tutkimuksen tuloksiin. (Taulukko 1.)

Taulukko 1 Peittomatriisi

Opinnäytetyön alaongelmat	Teoreettinen viitekehys	Tulokset	Haastattelun kysymykset
Alaongelma 1: Miten yksiöihin sijoittaminen on muuttunut?	2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.4	6.3.3	3.
Alaongelma 2: Miten inflaation nousu on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin?	2.1, 2.2, 2.3	6.3.4	4.
Alaongelma 3: Mitä muita tekijöitä on vaikuttanut yksiöiden hintaindeksin laskemiseen?	3.3, 3.4	6.3.2	2.

1.2 Opinnäytetyön rajaukset ja rakenne

Opinnäytetyö haluttiin rajata Tampereen alueelle. Tampere on kasvava kaupunki sekä myös tuot-tavin asuntosijoituskaupunki, jolloin tämä nähtiin hyvänä tutkimusalueena vastaamaan tutkimuson-gelmaan. Tutkimus haluttiin myös rajata koskemaan 2022 tammikuun ja 2023 kesäkuun välistä ai-kaa. Tämä aikaväli valittiin, koska rajuin korkojen nousu tapahtui tänä aikana. Myöskään laajem-paa aikaväliä ei haluttu ottaa, koska sillä ei nollakorkoajan vuoksi olisi ollut mitään merkitystä tutki-mukselle. Tutkimus rajattiin myös koskemaan sijoitusyksiöitä, koska nämä ovat suosituin asuntosi-joittamisen kohde. Tutkimukseen valittiin myös käytettäväksi 12 kuukauden euribor korko, koska tämä on Suomen yleisin asuntolainakorko.

Opinnäytetyö alkaa teoreettisen viitekehyksen luomiselle. Ensiksi on määritelty inflaatiota ja sen vaikutusta korkojen nousuun. Tämän jälkeen on avattu, miten Keskuspankin korkojen nostot ovat vaikuttaneet asuntolainakorkoihin ja sitä myötä asuntojen hintoihin. Korkojen nousun liittyvän teo-reettisen osuuden jälkeen, avattiin asuntosijoittamisen periaatteita. Asuntosijoittamisen teoreetti-sessa viitekehyksessä käydään läpi asuntosijoittamisen rahoittaminen, vuokratuoton ja vuokrata-son määrittäminen sekä asuntosijoittamisen riskit. Viimeisessä teoriaosuudessa käsitellään Tam-pereen alueen yleistietoa.

Opinnäytetyön tutkimusosuus alkaa viidennestä kappaleesta. Ensiksi käydään läpi tutkimusmene-telmien valinta sekä tutkimuksen kohderyhmä. Tämän jälkeen siirrytään selittämään empiirisen osion rakennetta, jonka jälkeen avataan tutkimuksessa käytettyjä analysointi menetelmiä. Kun ana-lysointimenetelmät on saatu käsiteltyä, siirrytään määrällisen tutkimusosuuden tuloksiin. Määrälli-sen tutkimusosuuden jälkeen on siirrytty laadullisen tutkimusosuuden tulosten esittelyyn. Empiiri-sen osion jälkeen, vedetään tutkimustulokset yhteen omassa alakappaleessaan.

Viimeisessä opinnäytetyön osiossa pohditaan empiirisen osion johtopäätöksiä. Lisäksi opinnäyte-työntekijä pohtii tutkimuksen pätevyyttä ja luotettavuutta. Tässä kohtaa opinnäytetyö alkaa ole-maan lopussa, joten käsitellään vielä oman opinnäytetyön ja oppimisen itsearviointia, sekä kehittä-mis- ja jatkotutkimusehdotuksia.

2 Euroopan keskuspankin rahapolitiikka

Tässä luvussa käsitellään Euroopan keskuspankin rahapolitiikkaa ja sen vaikutuksia asuntolainojen korkojen nousuun. Viime aikoina inflaation noustessa keskuspankki on lähtenyt nostamaan ohjauskorkoja hillitäkseen vallitsevaa inflaatiota. Ohjauskorkojen nosto on vaikuttanut muihin markkinakorkoihin ja sitä myötä myös asuntolainojen euribor korkoihin. Keskuspankin rahapolitiikka on tullut pitkän nollakorko jakson jälkeen osaksi ihmisten näkyvää arkea.

Rahapolitiikalla tarkoitetaan keskuspankin toimia, joilla se vaikuttaa kokonaistalouden kehittymiseen, kuten työllisyyteen, inflaatioon ja kokonaiskysyntään. Rahapolitiikka kattaa laajasti ymmärrettynä kaikki julkiset valtoimet, joilla vaikutetaan rahajärjestelmään sekä sen toimintaan. (Suvanto & Kontulainen 2016, 23). EKP:n tehtävä on ylläpitää hintavakautta, jotta uusia työpaikkoja ja talouskasvua voidaan edistää Euroopassa. Hintavakautta pyritään pitämään yllä varmistamalla vakaa ja ennustettava inflaatio, jota voidaan hallita ohjauskorolla. (Euroopan keskuspankki 2023a). Ohjauskorkoa voidaan mukauttaa noususuhdanteissa sekä laskusuhdanteissa markkinatilanteen mukaan. Kun noususuhdanteessa inflaatio alkaa nousta, kiristetään rahapolitiikkaa korkoja nostamalla. Laskusuhdanteessa taas ohjauskorkoja voidaan pienentää, jotta kulutus ja investoinnit lisääntyvät. (Suvanto & Kontulainen 2016, 14)

2.1 Hintavakaus ja Inflaatio

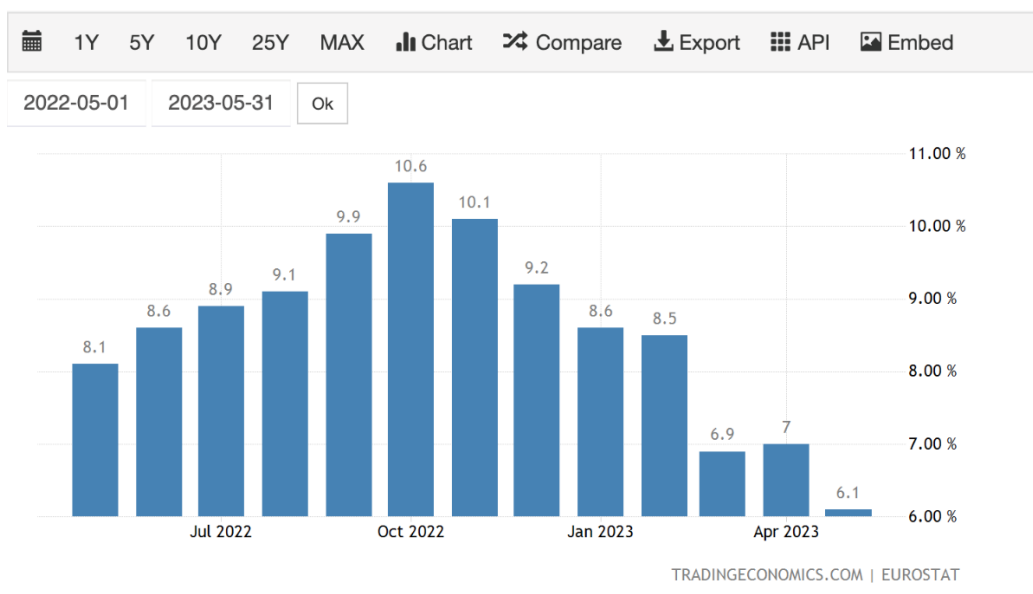
Inflaatiolla tarkoitetaan yleisen hintatason nousemista. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että useimpien palveluiden ja tavaroiden hinnat nousevat. Kun yleinen hintataso kohoaa alkaa rahan arvo laskea, koska samalla määrällä rahaa saa vähemmän tavaroita ja palveluita. Korkea inflaatio on haitaksi taloudelle. Esimerkiksi korkeaan inflaatioon voidaan yhdistää vaihtelevat ja nousevat hinnat, jotka luovat taloudellista epävarmuutta. (Suvanto & Kontulainen 2016, 35).

Inflaatio voi esimerkiksi johtua tavaroiden ja palveluiden nousseesta kysynnästä, tuotantokustannusten noususta, palkankorotusvaatimuksista tai keskuspankin laskiessa lisää rahaa liikenteeseen. Tavaroiden ja palveluiden nopeasti nousut kysyntä voi aiheuttaa tilanteen, jossa yritys ei pysty vastaamaan kysyntään. Tuotantokustannuksien noustessa yritykset joutuvat nostamaan tuotteidensa hintoja kompensoidakseen kohonneita menoja. Inflaation odotukset voivat saada palkankorotusvaatimukset lisääntymään ja näin ollen yrityksiä nostamaan hintojaan. (Nordea s.a.)

Hintavakaus eli matala inflaatio on tätä nykyään määritelty useimpien keskuspankkien päätavoitteeksi. Hintavakauteen tähtävällä politiikalla halutaan välttää korkeaa inflaatiota sekä deflaatiota eli laskevia hintoja. Hintavakaus Euroopan keskuspankin ensisijaiseksi tavoitteeksi määriteltiin jo Maastrichtin sopimuksessa vuonna 1992. Myöhemmin vuonna 2003 täsmennettiin, että keskipitkän

aikavälin kuluttajahintojen nousu tulisi olla alle kahden prosentin luokkaa mutta kuitenkin lähelle sitä. (Suvanto & Kontulainen 2016, 37–38)

Tilastokeskuksen mukaan Suomen inflaatio toukokuussa oli 6,8 % ja huhtikuussa 7,9 %. Kuluttajahintojen nousun hidastuminen oli seurausta bensiinin hinnan laskusta ja lievästä sähkön hinnan noususta. (Tilastokeskus 2023 a). Nordean Pääekonomisti Tuuli Koivu kertoo Helsingin Sanomien artikkelissa Euroopan keskuspankin tilanteen olevan vaikea, sillä yleinen hintojen nousu on edelleen nopeaa. Koivu sanoo EKP:n olevan vielä kaukana kahden prosentin inflaatio tavoitteestaan, mikä tarkoittaa sitä, että keskuspankin on jatkettava ohjauskoron nostojaan. (Sajari 2023). Alla on esitetty Euro alueen inflaatio toukokuusta 2022 toukokuuhun 2023.



Kuva 1 Euro Area inflation rate (Trading economics 2023)

2.2 EKP ohjauskorko

Kuten aiemmissa kappaleissa ilmeni, EKP käyttää rahapolitiikan toimeenpanoon erilaisia välineitä, joista tällä hetkellä pinnalla olevin on ohjauskorko. Ohjauskorolla tarkoitetaan korkoa, jota pankit joutuvat maksamaan saadakseen rahaa keskuspankilta. Tämän takia keskuspankin ohjauskorko vaikuttaa kaikkialle talouteen ohjaamalla muita markkinakorkoja, joita ovat esimerkiksi asuntolainojen korot, markkinarahoitus-, pankkitalletus- sekä sijoitusten korot. Inflaatio kiihtyy, koska kysyntä kasvaa ja palveluiden sekä tavaroiden saatavuus heikkenee. Tällöin Keskuspankki nostaa ohjauskorkoja, jonka takia lainojen ottaminen tulee kalliimmaksi. Tämä hiljentää kysyntää ja näin ollen inflaatiota. (Euroopan keskuspankki 2023b.) Alla olevasta kuvasta 2 näemme, kuinka keskuspankki on lähtenyt nostamaan ohjauskorkoaan heinäkuussa 2022 ja jatkanut korkojen nostoa taulukon mukaisesti. (Suomen pankki 2023a)

Ajanjakso		Eurojärjestelmän perusrahoitusoperaatioiden minimitarjouskorko (1)	12 kuukauden euribor
2023	☒ Heinäkuu	4,00	4,134
	☒ Kesäkuu	4,00	4,134
	☒ Toukokuu	3,75	3,939
	☒ Huhtikuu	3,50	3,880
	☒ Maaliskuu	3,50	3,622
	☒ Helmikuu	3,00	3,725
	☒ Tammikuu	2,50	3,413
2022	☒ Joulukuu	2,50	3,291
	☒ Marraskuu	2,00	2,830
	☒ Lokakuu	1,25	2,630
	☒ Syyskuu	1,25	2,556
	☒ Elokuu	0,50	1,778
	☒ Heinäkuu	0,50	0,921
	☒ Kesäkuu	0,00	1,037
	☒ Toukokuu	0,00	0,390

Kuva 2 Euroopan keskuspankin ohjaukorko (Suomen pankki 2023a)

2.3 Asuntolainakorkojen nousu

Suomessa asuntolainojen yleisin viitekorko on 12kk euribor. S-pankin artikkelin mukaan suomalaisten asuntolainoista yli 90 prosenttia on sidottu 12 kuukauden euriboriin. (Airaksinen & Suomi 2023.) Kuten kuvasta 2 näemme, on 12 kuukauden euribor noussut ennakoivasti samaa vauhtia ohjaukorkon nostojen kanssa. (Suomen pankki 2023a.) Suomessa asuntolainojen korot nousevat useita Euroopan maita nopeammin. Tämä johtuu siitä, että Suomessa enemmistö asuntolainoista on sidottu lyhyisiin euribor korkoihin. Esimerkiksi Saksassa ja Tanskassa korko sidotaan jopa koko laina ajaksi. Suomalaiset ovat lähtökohtaisesti hyötäneet matalan koron aikana halvoista asuntolainoista, mutta korkojen nousun takia tilanne on kääntynyt pääläelleen. Nordean henkilöasiakasliiketoiminnasta vastaava Sara Mella kuitenkin kertoo, että heidän lainakannastansa Suomessa noin neljäsosalla on korkosuojaus lainassaan. (Lassila 2023).

Suomen Pankin Euro ja talous lehden artikkelissa ”Asuntojen hinnat laskussa – miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa?” (Ahoniemi & Putkuri, 2023) kerrotaan korkojen jyrkän nousun vaikuttaneen asuntojen hintoihin. Poikkeuksellinen korkojen nopea nouseminen on saanut asuntojen hinnat laskemaan Suomessa sekä muissa maissa. Asuntojen hinnat olivat nousussa matalien korkojen ja etätyön lisätessä asuntojen kysyntää. Tämän lisäksi sijoittajat olivat kiinnostuneita matalien korkojen tuotto mahdollisuuksista asuntomarkkinoilla. Monet ammattimaiset kiinteistösijoittajat rakennuttivat asuntoja. Ahoniemi ja Putkuri arvioivat viimeaikaisen asuntojen hintojen laskun olevan korkojen ja kustannusten nousuun liittyvä korjausliike. Aiempaa vähäisempi asuntojen kysyntä ja

rakentaminen juontaa juurensa Elin- ja rakennuskustannusten nousuun sekä inflaatiosta johtuviin nopeisiin korkojen nostoihin. (Ahoniemi & Putkuri, 2023)

Toisaalta taas Pellervon taloustutkimuksen asuntomarkkinaennusteessa ”Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023” (Lahtinen & Holappa, 2023) avataan tarkemmin toisesta näkökulmasta asuntojen hintojen laskuun vaikuttaneita tekijöitä. Venäjän sota sai aikaan synkän varjon asuntomarkkinoiden ja talouden päälle. Sota ei kuitenkaan heti suoranaisesti vaikuttanut asuntomarkkinaan. Kuitenkin epävarmuus kasvoi ja määrätty pakotteet sekä vastapakotteet saivat monien hyödykkeiden hinnat nousemaan vaikeutuneen saatavuuden takia. Esimerkiksi energian hinnat lähtivät nousemaan mikä kiihdytti inflaatiota ja sai Euroopan keskuspankin alkamaan nostaa ohjauskorkoaan. Kotitalouksien asunnonosto halukkuus tipahti jyrkästi, mikä sai asuntojen hinnat laskemaan. (Lahtinen & Holappa, 2023)

Teoriassa asuntojen kysynnän nopea hiljentyminen esimerkiksi korkojen noustessa laskee asuntojen hintoja ensin ja pidemmällä aikavälillä myös pienentää asuntorakentamista. Asuntojen hintojen laskiessa useiden kotitalouksien ja sijoittajien varallisuus pienenee etenkin verrattaessa velkoihin. Nettovarallisuuden pieneneminen voi vaikuttaa sijoituksiin, kuluttamiseen ja lainanottamiseen vähentäen näitä. (Ahoniemi & Putkuri, 2023)

3 Asuntosijoittaminen

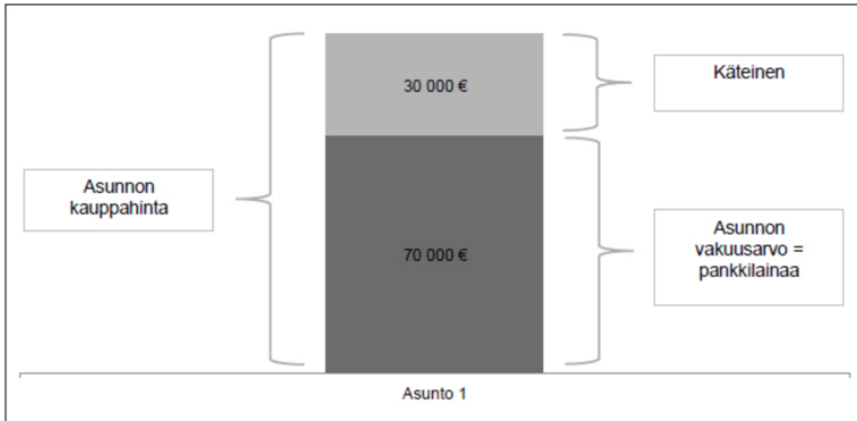
Asuntosijoittaminen on yksi sijoittamisen muoto. Sijoitustuottoa voi saada monella tavalla esimerkiksi vuokraamalla asunnon, josta saa vuokratuloa, toisaalta voi painottaa asunnon arvon nousuun, tai sitten voi flipata asuntoja eli ostaa, remontoida ja myydä. Asunto sijoittaminen on kasvattanut suosiotaan Suomessa ja moni pohtii asuntosijoittamista vaihtoehtona. Esimerkiksi asuntosijoittamisen yhtenä parhaimpana puolena voi pitää sitä, että se ei ole niin suhdanneherkkä sijoittamisen muoto. (Suomen Vuokranantajat 2020, 3)

Orava ja Turunen esittelevät kirjassaan ”Osta, vuokraa, vaurastu” (2016) hyviä syitä asuntosijoittamiseen. Asuntosijoittaminen tuottaa muun muassa tasaista ja kasvavaa kassavirtaa. Vuokratuotto antaa tasaista kassavirtaa vuodesta toiseen ja antaa näin tasaisen ja ennustettavan rahavirran. Tämän lisäksi asunnot tarjoavat kohtuullisen vakaata hintakehitystä. Hintojen heilahtelu on maltillisempaa asuntosijoittamisessa kuin osakesijoittamisessa. Asuntosijoittamisessa voi hyödyntää myös velkavipua. Säännöllisen kassavirran ja kohtuullisen hintavakauden johdosta pankit myöntävät sijoitusasuntoihin velkavipua eli lainaa. Vakuusarvo asunnoissa on yleensä 70–80 prosenttia. Velkavivulla oman tuoton saa nostettua paremmalle tasolle. Asuntosijoittamisesta saa myös hyvää tuottoa. Asuntoihin sijoittaminen tuottaa noin 4–6 prosenttia useimmissa kaupungeissa. Esimerkiksi pienemmällä velkavivulla voi parantaa tuottoja ja hallita riskejä helpommin. (Orava & Turunen 2016, 17–19)

3.1 Sijoitusasunnon rahoittaminen ja velkavipu

Asunnot maksavat paljon ja näin ollen ei voida olettaa, että ihmisillä olisi maksaa asuntoja käteisenä rahalla. Orava ja Turunen kertovatkin asuntosijoittamisen loistavaksi eduksi lainan saannin helppouden verrattuna osakesijoittamiseen. Pankit myöntävät asuntoihin keskimäärin 70–80 prosentin vakuusarvon, jolloin loput 20–30 % asunnon hinnasta täytyy kattaa omalla rahalla tai muilla vakuuksilla. (Orava & Turunen 2016, 44–45.) Osuus pankki taas kertoo omilla sivuillaan sijoitusasunnon vakuusarvon olevan 60–70 prosentin luokkaa, jolloin loput 30–40 prosenttia tulee käsirahana tai vakuuksina. (Osuuspankki s.a.)

Käytännössä velkavipu tarkoittaa sitä, että 100 000 euron lainasta saa 70 prosenttia lainaa, joka on 70 000. Loput 30 000 euroa ovat omaa käsirahaa tai muita vakuuksia. Tällöin 30 000 euron sijoitus on velkavivulla 100 000 euron sijoitus. (Orava & Turunen 2016, 45.) Velkavipu mahdollistaa korkeamman sijoitustuoton asuntosijoittajalle. Velkavipua käytettäessä sijoittaja yrittää kasvattaa oman pääoman tuottoa. (Asuntopehtoori 2021)



Velkavipu.

Kuva 3 Velkavipu (Orava & Turunen 2016, 45)

Yleisesti sijoitusasunnot saavat siis pankeilta noin 70 prosentin vakuusarvon. Loput 30 prosenttia asunnon ostajan pitää itse lisätä, jotta vakuus saadaan pankin näkökulmasta 100 prosenttiin. Pankit haluavat vakuuksia pienentääkseen omaa riskiään. Pankit varautuvat vakuuksilla tilanteisiin, jossa lainan ottaja ei pysty maksamaan takaisinmaksuja. Näin ollen pankki voi vaikka realisoida vakuudeksi määritettyä omaisuutta, kuten kiinteistöjä tai rahatalletuksia. Yleisin tapa vakuuden hoitamiseen on suoran käsirahan maksaminen. Tällöin ostaja maksaa 30 prosenttia suoraan asunnosta käteisellä. (Sijoitusasunnot.com 2023)

3.2 Sijoitusasunnon kassavirta & vuokratuotto

Asuntosijoittaminen on liiketoimintaa ja sen tuoton tulisi selkeästi ylittää lainan korko, nyt ja olettaen myös tulevaisuudessa. Jos korot ovat korkeampia, kuin vuokratuotto, niin velkavipu toimii väärään suuntaan ja tehdään tappiota. Negatiivinen kassavirta voidaan vielä kahden asunnon portfoliolla kuitata omilla palkkatuloilla. Toisaalta useamman sijoitusasunnon omistamisessa negatiivinen kassavirta voi kohota liian korkeaksi, jolloin toiminnan ylläpitämiseen tarvitsisi tienata keskimääräistä palkansaajaa enemmän. (Orava & Turunen 2016, 26)

Kassavirralla tarkoitetaan säännöllistä vuokratuottoa. Jotta vuokratuotto pystyttäisiin laskea, tarvitsee saada selville vuosittainen asunnosta saatava vuokran määrä sekä kulut, jotka ovat syntyneet asunnon hankinnasta, remonteista ja asunnon hoidosta. Tämän lisäksi on syytä kiinnittää huomiota asunnon tyhjänä oloon, tuleviin peruskorjaustarpeisiin sekä asunnon kulumiseen. Asunnon vuokratuotto voi myös vaihdella riippuen asunnon sijainnista sekä asunnon hoitoon, vuokraamiseen ja hintaan liittyvistä tekijöistä. Keskimäärin yksiöiden arvonnousun sisältävä kokonaistuotto on Suomessa ennustejaksolla 2019–2023 noin 6 prosenttia. (Suomen Vuokranantajat 2020, 5)

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{Hoitokulut}) \times 12}{\text{markkinahinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{remonttivara}} \times 100\%$$

Kuva 4 Vuokratuotto (Suomen vuokranantajat 2020)

3.3 Vuokratason määrittäminen

Vuokratason määrittäminen on tärkeää, jotta asuntosijoittaja pystyy arvioimaan tulojen ja menojen kautta sijoituksen kannattavuutta ja omanpääoman tuottoa. Suomen Vuokranantajat kertovat op- paassaan vuokran olevan hyvä määritellä alueen vuokratason perustuen. Yleisiä asunnon vuokraan liittyviä tekijöitä ovat asunnon koko, sijainti, kunto sekä varustelutaso. Asunnon vuokran mää- ritykseen kannattaa käyttää apuna internetiä. Alueen vuokratason voi selvittää esimerkiksi erilai- silta asuntojen vuokraussivustoilta. (Suomen Vuokranantajat 2020, 8)

Vuokraa ei kannata määrittää alueen vuokratason kalleimman eikä halvimmän vuokran mukaan. Tyydyttävällä vuokralla voidaan edistää asukkaan sitoutumista vuokrasuhteeseen ja velvollisuuk- sien hoitamiseen. Sopivalla vuokratasolla löydetään tyytyväinen vuokralainen ja voidaan minimoida riskejä tyhjästä kuukausista sekä vuokralaisten vaihtuvuudesta. (Suomen Vuokranantajat 2020, 8.) Asuntoversta Oy:n hallituksen puheenjohtaja Janne Vaula antaa vinkkejä Oravan ja Turusen kir- jassa vuokratason määrittämiseen. Hänen neuvonsa on asettaa vuokra noin 95 prosentin tasolle markkinavuokran maksimitasosta. Näin saa vuokralaisen, joka maksaa vuokran ajallaan, huolehtii asunnosta sekä viipyy pidempään. (Orava & Turunen 2016, 200)

Orava ja Turunen antavat kirjassaan esimerkin vuokran määrittämisestä. Vuokratason mukaan voi- daan määritellä 500 euron kuukausivuokra mutta vuokralaisen pysyvyydestä huolestunut vuokran- antaja määrittelee vuokraksi 450 euroa. Näiden kahden vuokran vuotuinen vuokratuotto ero on hui- mat 600 euroa. Oletetaan, että kalliimmassa asunnossa vaihtuu vuokralainen kahden vuoden vä- lein ja halvemmassa neljän vuoden välein. Orava ja Turunen arvioivat kalliimman asunnon vuok- raisännällä menevän työtä 2,5 tuntia vuosittain enemmän. Silti pääomatuloveroien jälkeen kalliim- man asunnon vuokranantajalle jää nettona 420 euroa enemmän käteen. Tällä Orava ja Turunen haluavat havainnollistaa, että vuokralaisen nopeammalla vaihtumisella ei ole väliä. Niinpä he totea- vat olevan todella tärkeää määrittää vuokrataso yleisen markkinavuokran mukaan. He kehottavat myös käyttämään nettiä alueen vuokratason määrittämiseen. (Orava & Turunen 2016, 196–197)

3.4 Asuntosijoittamisen riskejä

Asuntosijoittamiseen, kuten muihinkin sijoittamisen muotoihin liittyy aina riskejä. Suomen Vuokranantajat Vuokranantajien tietopankissa neuvovat suhtautumaan vuokraukseen huolellisesti ja asioista selvää ottaen. (s.a.) Vuokranantajan on tiedostettava toimintaan liittyviä riskejä ja ennakoita sekä varautua välttymään niiden toteutumiselta. Tietopankki jakaa asuntosijoittamiseen liittyvät yleisimmät riskit neljään kokonaisuuteen, joita ovat vuokralaisen valintaan ja vuokrasopimuksiin liittyvät riskit, asuntoon liittyvät riskit, korkoriski sekä poliittiset riskit. (Suomen Vuokranantajat s.a)

Orava ja Turunen ovat kirjassaan esitelleet tarkemmin asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Riskit vaihtelevat asuntosijoittaja kohtaisesti ja ne riippuvat monista tekijöistä, kuten osaamisesta, kokeemuksesta, sijainnista, velan määrästä sekä vuokralaisen valinnasta. Tämän lisäksi on olemassa ulkoisia kenestäkään riippumattomia riskejä, joita ei voi välttää kokonaan. (Orava & Turunen 2016, 245)

Orava ja Turunen esittelevät asuntosijoittamiseen liittyvän monia riskejä, kuten hintariski, korkoriski, tyhjiä kuukausien riski, vuokratasoriski, vuokralaisriski, vastikeriski, pankkiriski, poliittiset riskit ja luonnonilmiöriskit. (Orava & Turunen 2016, 245–246.) Näistä riskeistä vuokranantaja voi vähiten varautua poliittisiin ja luonnonilmiöriskeihin. Tyhjiä kuukausien riski, vuokratasoriski ja vuokralaisriski ovat vuokralaiseen ja vuokraamiseen liittyviä riskejä. Loput hinta-, korko-, vastike ja pankkiriski ovat yleiseen talouteen ja inflaatioon liittyviä riskejä.

Hintariskillä tarkoitetaan asuntojen hintojen nousemisen tai alenemisen riskiä, kun taas korkoriskillä viitataan yleisen korkotason nousuun liittyvään riskiin. Asuntojen hinnat ja asuntolainojen markkinakorot vaikuttavat asuntosijoittajan kassavirtaan joko positiivisesti tai negatiivisesti riippuen hintojen ja korkojen muutoksesta. Asuntosijoittajalla voi myös olla edessään tyhjiä kuukausien riski, vuokralaisriski tai vuokratasoriski. Aina asuntoon ei saa vuokralaista ja lisäksi riski huonosta vuokralaisesta on aina olemassa. Liian korkea vuokrataso taas voi johtaa vuokralaisen puuttumiseen ja tyhjiin kuukausiin tai liian matala riski voi johtaa vastuuttomiin vuokralaisiin. (Orava & Turunen 2016, 247–255)

Asuntosijoittajalla on myös mahdollisuus törmätä vastikeriskiin tai pankkiriskiin. Pankki voi mahdollisesti jossain kohtaa tiukentaa rahoituksen ehtoja ja näin ollen vaikuttaa rahoituksen saamiseen. Taloyhtiöiden vastikkeet voivat myös nousta johtuen esimerkiksi yleisestä hintojen noususta tai taloyhtiöön kohdistuvista remonteista. Toisaalta asuntosijoittajaan voi vaikuttaa myös vaikeasti ennakoitavat riskit kuten poliittiset riskit tai luonnonilmiöriskit. Poliittiset riskit liittyvät esimerkiksi verojen korottamiseen tai tukijärjestelmien leikkaamiseen. Luonnonilmiöriskit taas liittyvät luonnonilmiöiden aiheuttamiin mahdollisiin tuhoihin. (Orava & Turunen 2016, 256–259)

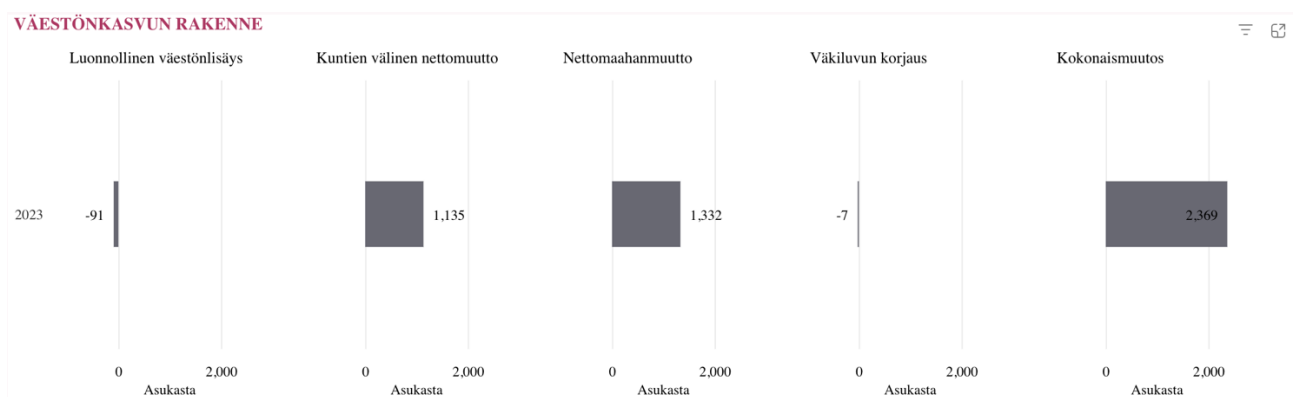
4 Yleistietoa Tampereesta

Tampere on Pirkanmaan maakunnassa sijaitseva Suomen kolmanneksi suurin kaupunki. Sen alueella asuu yli 250 000 ihmistä ja se on näin ollen Pohjoismaiden suurin sisämaakaupunki. Tampere yhdessä lähialueen kuntiensä kanssa muodostaa Suomen toiseksi suurimman talousalueen. Tutkimusten mukaan Tampere on vetovoimaisin kaupunki Suomessa ja se on tunnettu muun muassa määrätietoisesta kehittämisestä, aikaan saamisesta sekä asioiden rohkeasta toteuttamisesta. (Suomi.fi S.A)

Tampere on pinta-alaltaan 689,6 neliökilometriä ja se sijaitsee kahden ison järven välisellä kannaksella. Pohjoispuolella sijaitsee Näsijärvi ja eteläpuolella Pyhäjärvi. Järviä yhdistää Tampereen keskusta-alueen läpi kulkeva Tammerkoski. Tampereen naapurikuntia ovat Nokia, Pirkkala, Lempäälä, Kangasala, Ylöjärvi, Ruovesi sekä Orivesi. Kulkuyhteydet ovat Tampereelta erinomaiset, kun maantietä pitkin Helsinkiin on 176 kilometriä, Turkuun 157 ja Hämeenlinnaan 75 kilometriä. (Tampereen kaupunki 2023b)

Etuoven (2023) mukaan Tampereen, yhden Suomen vetovoimaisimman kaupungin suosituimpia asuinalueita ovat Kaleva, Keskusta, Vuores, Hervanta ja Pyyrikki. Listalta löytyy muun muassa Suomen yksi tunnetuimmista lähiöistä oleva Hervanta sekä sen viereen rakentuva luonnonläheinen sekä moderni Vuores. Kaleva taas on suosittu asuinalue Tampereen itäisessä kantakaupungissa, josta ratikalla pääsee keskustaan hujauksessa. (Etuovi 2023)

Tampereen väestönkasvu on ollut viimeisen kuluvan vuoden aikana yli 2000 asukasta. Tämä koostuu pääasiassa kuntien välisestä muutosta ja maahanmuuton muuttovoittoisuudesta. Tampereen väestö on kasvanut yli 1000 asukasta enemmän, kuin vastaavana aikana viimevuonna. (Tampereen kaupunki 2023a)



Kuva 5 Tampereen väestönkasvun rakenne kuluvana vuotena (Tampereen kaupunki 2023a)

5 Tutkimustyön toteutus

Tässä luvussa käydään perustellen läpi tutkimustyön empiiristä osiota. Luvussa selitetään tutkimusmenetelmän valinta ja kohderyhmä sekä esitellään tutkimusongelma ja tutkimusaineisto. Luku sisältää sekä tutkimuksen vaiheet ja tulokset määrällisestä osuudesta kvalitatiivisen tutkimusosuuteen, sekä tutkimustulosten yhteenvedon.

5.1 Tutkimusmenetelmän valinta ja kohderyhmä

Tutkimuksen kohderyhmäksi valittiin Tampereen sijoitusyksiöt. Tampere valittiin, koska se on suuri opiskelijakaupunki, jossa sijaitsee useampi korkeakoulu. Tampere on myös kasvava kaupunki, jota rakennetaan ja kehitetään. Yksiöt valittiin siitä johdosta, että ne ovat yleisin asuntosijoittamisen muoto Suomessa. Pääasiassa tutkimuksessa keskitytään tilastokeskukselta saataviin tilastoihin Tampereen vanhojen ja uusien osakeasuntojen hintaindeksistä sekä kiinteistövälittäjien teema-haastatteluista.

Empiirisessä tutkimuksessa tutkimusote voi olla kvalitatiivinen eli laadullinen tai kvantitatiivinen eli määrällinen. Tutkimuksen tarkoitus ja tutkimusongelma vaikuttavat siihen, kumpi tutkimuksellinen lähestymistapa sopii parhaiten. Joissakin tutkimuksissa määrällisellä ja laadullisella tutkimusotteella voidaan täydentää toinen toistaan. (Heikkilä 2014, 14–15)

Kvantitatiivista tutkimusta kuvataan myös tilastolliseksi tutkimukseksi. Siinä keskitytään prosenttiosuuksien ja lukumäärien avulla selittämään kysymyksiä. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa asioita kuvataan numeraalisesti ja niitä voidaan havainnollistaa erilaisten taulukoiden ja kuvaajien avulla. Kvantitatiivinen tutkimus pyrkii löytämään erilaisia riippuvaisuuksia ja tapahtuneita muutoksia. Määrällisen tutkimuksen tuloksia pyritään yleistämään isompaan joukkoon tilastollisen päättelyn avulla. Määrällinen tutkimus auttaa selvittämään olemassa olevan tilanteen mutta ei pysty selittämään riittävästi syitä sen taustalla. (Heikkilä 2014, 15)

Kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen avulla pyritään ymmärtämään tutkimuskohdetta sekä selittämään tutkimuskohteen päätösten ja käyttäytymisen taustalla olevia syitä. Yleensä kvalitatiivisessa tutkimuksessa syvennytään pieneen otantaan tapauksia, joita yritetään analysoida mahdollisimman huolellisesti. Laadullisessa tutkimuksessa hyödynnetään psykologiaa ja käyttäytymistieteiden teoriaa. Esimerkiksi kohderyhmän arvoja, tarpeita ja asenteita selvittämällä, voidaan ymmärtää kuluttajan ostopäätöksiä. (Heikkilä 2014, 15)

Creswell avaa kirjassaan ”A Concise Introduction to Mixed Methods Research” monimenetelmä tutkimuksen periaatteita. (2015) Monimenetelmä tutkimuksessa lähestytään tutkimusongelmaa kvantitatiivisesta ja kvalitatiivisesta tutkimusotteesta. Tällä tavoin tutkimuksessa voidaan hyödyntää

molempien kvantitatiivisen sekä kvalitatiivisen tutkimusotteen vahvuuksia. Monimenetelmällisessä tutkimusotteessa oletetaan, että kvantitatiivinen data ja kvalitatiivinen data tuovat paremman ymmärryksen tutkimusongelmasta, kuin vain toista tutkimusotetta käytettäessä. (Creswell 2015, 2)

Tutkimuksessa päätettiin käyttää monimenetelmällistä lähestymistapaa. Todettiin, että yksistään kvalitatiivinen tai kvantitatiivinen data ei tulisi riittämän tarpeeksi tarkan tutkimustuloksen saavuttamiseksi ja tutkimusongelman ymmärtämiseksi. Creswell esittelee kirjassaan monimenetelmä tutkimukseen selittävän mallin. (2015, 6) Tässä mallissa tutkimuksessa käytetään ensin kvantitatiivisia menetelmiä, joiden jälkeen käytetään kvalitatiivisia menetelmiä selittämään kvantitatiivista tutkimusta syvemmin. (2015, 6.) Valitaan selittävä malli monimenetelmä tutkimukseen, koska nähdään asiantuntijahaastattelujen syventävän ymmärrystä tilastotieteellisen tutkimuksen johtopäätöksistä tässä tutkimuksessa.

5.2 Tutkimuksen toteutus ja aineiston keruu

Opinnäytetyön työstäminen alkoi teoriaosuudesta. Sitä varten etsittiin luotettavia kirjoja ja artikkeleita koulun kirjastosta sekä internetistä. Kun oikeat aineistot oli löydetty, aloitettiin teoriaosuuden kirjoittaminen. Siinä määriteltiin kirjallisuuden ja artikkeleiden avulla tietopohja korkojen nousulle ja sen yhteydelle asuntojen hintoihin sekä asuntosijoittamiselle.

Tämän jälkeen siirryttiin tutkimusosuuteen. Se aloitettiin määrällisellä tutkimusosuudella, jossa kerättyä aineistoa tutkittiin määrällisin keinoin määrittämällä datalle erilaisia regressiosuoria. Tämän jälkeen siirryttiin määrällistä tutkimusta selittävään kvalitatiiviseen osuuteen, jossa teemahaastatteluiden avulla saatiin syvennettyä määrällisen tutkimuksen tuloksia. Kun määrällinen - ja kvalitatiivinen tutkimusosuus oli saatu valmiiksi, tehtiin vielä yhteenveto monimenetelmä tutkimuksesta ja sen tuloksista.

Tutkimusaineistoa lähdettiin keräämään Suomen pankilta ja tilastokeskukselta sekä kiinteistövälittäjiltä teemahaastatteluissa. Suomen pankin sivuilta saatiin tilasto euribor koron käyttäytymisestä ja Tilastokeskukselta etsittiin uusien sekä vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi ja myyntimäärät. Esimerkiksi Hanna Vilka esittelee kirjassaan ”Tutki ja kehitä” tutkimusaineiston keräämistapoja. (2015) Vilka kertoo, että määrällisessä tutkimuksessa dataa voi kerätä myös valmiista tietokannoista, kuten tilastoista sekä rekistereistä. (Vilka 2015, 94–97.) Tässä tutkimuksessa juuri käytettiin tilastodataa määrällisen osuuden pohjana.

Laadullista osuutta varten tutkimuksessa tehtiin kolme teemahaastattelua, joissa haastateltiin kiinteistövälityksen asiantuntijoita eri yrityksistä. Muun muassa Vilkan mukaan laadullista tutkimusaineistoa voi kerätä teemahaastatteluilla. Teemahaastatteluilla tutkimusongelmasta valitaan tärkeimmät teemat ja aiheet, joita olisi pakko käsitellä tutkimuksessa. (2015, 122–124.)

Teemahaastatteluiden avulla saatiin syvennettyä määrällisen tutkimuksen tuloksia ja näin ollen laajennettiin ymmärrystä tutkimusongelmasta ja sen ala ongelmista.

Kun aineisto oli saatu rajattua oikealle aikavälille ja tutkimukselle määriteltyihin kriteereihin voitiin siirtyä aineiston analysointimenetelmien selvittämiseen ja valintaan. Kun sopivimmat analysointimenetelmät olivat valittu, siirryttiin määrällisen datan tutkimiseen. Tässä kohtaa määrällinen data syötettiin tilastolliseen analysointiohjelmaan nimeltä SPSS, jossa määrällistä dataa analysoitiin erilaisten regressiosuorien avulla.

Määrällisen tutkimusosuuden tulosten selvitettyä, aloitettiin kvalitatiivinen osuus tutkimuskysymysten määrittelemisellä. Tämän jälkeen etsittiin sopivat haastateltavat ja suoritettiin haastattelut Microsoft Teams - videopuhelussa. Haastatteluun varattiin aikaa noin 20 minuuttia asiantuntijaa kohden. Heille kerrottiin tutkimuksen tarkoitus, tavoitteet ja teemahaastattelun kulku, jonka avulla luotiin mahdollisimman rento haastattelutilanne. Haastateltaville kerrottiin ennen haastattelua nauhoituksesta ja sen anonymiteetista. Haastatteluaineisto koodattiin enne litterointia nimeämällä haastattelut H1, H2, H3. Haastattelut litteroitiin hyödyntäen Microsoft Teams-alustan automaattista litterointia. Haastatteluiden purkamisen jälkeen data analysoitiin valittua analysointimenetelmää käyttäen.

Kun kaikki tutkimuksen data oli saatu käytyä läpi, voitiin monimenetelmä tutkimuksen tulokset vetää yhteen. Tutkimuksen tiedot yhdistettiin lopulliseksi dataksi, josta voitiin päätellä tutkimuksen lopputulokset. Kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimusosion avulla saatiin kaikkiin tutkimusongelmiin vastaukset. Monimenetelmä tutkimus oli näin ollen saatu päätökseen.

5.3 Aineiston analysointimenetelmät

Tässä kappaleessa tullaan käsittelemään tutkimukseen valittuja analysointimenetelmiä. Kappale tulee pitämään sisällä kvantitatiiviseen ja kvalitatiiviseen tutkimusosuuteen käytetyt analysointimenetelmät. Lisäksi selitetään auki analysoinnissa käytettyjä termejä, jotta seuraavassa kappaleessa lukija ymmärtää mistä tutkimuksen tuloksissa kerrotaan.

5.3.1 Määrällisen tutkimusosuuden analysointimenetelmät ja käsitteet

Opinnäytetyön määrällisessä osuudessa käytettiin regressioanalyysiä, jonka avulla haettiin parasta mahdollista yhteyttä selittävän ja selitettävän muuttajan välille. Regressioanalyysillä pyrittiin löytämään muuttujien välillä säännönmukaisuutta ja tutkittiin voisiko sitä kuvata jollakin tavalla. Yksiöiden hintaindeksin ja 12 kuukauden euriborin datan avulla, SPSS-ohjelmassa voitiin hajontakaavioon sovittaa parasta mallia, joka kuvaa parhaiten datan pistejoukkoa. Suoritettiin siis käyrän sovitus. (Heikkilä 2014, 222)

Määrällisessä tutkimusosuudessa datan luomaan pistejoukkoon sovitettiin ensin lineaarista regressiosuora mallia. Linearisessa regressiosuoramallissa ilmiötä kuvataan selittävän muuttujan avulla. Mallilla kuvattavaa selitettävää muuttujaa ilmaistaan y :llä. Kun tunnetaan selittävän muuttujan kerroin (b) ja vakio (a), tällöin suoran yhtälö on täysin määrätty. Näin ollen suora saa muodon $y = a + bx$. Mallin sopivuutta voidaan arvioida korrelaatiokertoimen neliön eli selitysasteen perusteella. Selitysaste kertoo, kuinka paljon y muuttujan vaihteluita voidaan selittää selittävän muuttujan avulla. Korkean selitysasteen omaavan mallin avulla voidaan laatia ennusteita selittävälle muuttujalle. Kuitenkaan sopivinkaan malli ei voi ennustaa tarkastelualueen ulkopuolisia tapahtumia ja on hyvä muistaa, että se kuvaa ilmiön keskimääräistä käyttäytymistä. (Heikkilä 2014, 223.)

Regressioanalyysiä käytettäessä SPSS-ohjelmasta on hyvä avata muutamia termejä, jotta lukija ymmärtää paremmin tutkimuksen tulokset. Jo edellisessä kappaleessa selitetty korrelaatiokertoimen neliö on SPSS-ohjelmassa R square. Tutkimuksen tulokset osiossa kuvista ilmenee muitakin käytettyjä termejä. Näitä ovat muun muassa ANOVA ja sig. Anovalla tarkoitetaan varianssianalyysiä, joka testaa onko mallin sovitus tilastollisesti merkitsevä. Sig arvo kuvaa luottamusastetta, ja sen ollessa alle 0.05 voidaan tulosta pitää tilastollisesti merkitseväksi ja näin ollen malli on yleistettävissä tutkimuksen alueella.

5.3.2 Laadullisen tutkimusosuuden analysointimenelmä ja käsitteet

Kvalitatiivisen tutkimusosuuden teemahaastattelut analysoitiin induktiivista eli aineistolähtöistä menetelmää käyttäen. Analyysiä käytettiin vain osittain, koska kysymyksessä oli kvantitatiivisen tutkimuksen laajentaminen. Laadullinen tutkimusosuus perustui tutkimuksen aikana suoritettuihin kolmeen teemahaastatteluun. Teemahaastatteluihin ei vaikuta aikaisemmat tiedot tutkittavasta ilmiöstä eikä myöskään opinnäytetyöntekijän omat ennakkokäsitykset aiheesta. Aineistolähtöisessä sisällönanalyysissä muodostettiin saadusta aineistosta analyysiyksiköt tutkimuksen tarkoituksen, tavoitteiden ja tutkimuskysymysten perusteella, joita tutkija ei voi itse harkita tai suunnitella edes etukäteen. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 103)

Miles ja Huber (1994) kuvaavat aineistolähtöisen eli induktiivisen analyysin kolmivaiheiseksi prosessiksi. Tämä osa tutkimuksesta rakentui osittain aineistolähtöisellä sisällön analyysillä eli klusteroinnilla eli ryhmittelyllä ja abstrahoinnilla eli teoreettisten käsitteiden luomisella. Redusointi eli pelkistäminen jätettiin tutkimuksesta pois, koska kolmen teemahaastattelun antama aineisto ei ollut tarpeeksi laaja. Ensimmäisenä analyysissä haettiin alkuperäisilmaisut vastaamaan kaikkia tutkimuskysymyksiä. Aineisto pilkottiin ja ryhmiteltiin aihepiireittäin litteroinnin jälkeen (Tuomi & Sarajärvi 2018, 126.) Aineisto luokiteltiin jäsentämään tutkittavaa ilmiötä ja yhdistelyn avulla yritettiin löytää luokittelujen välille säännönmukaisuutta ja samankaltaisuutta. (Hirsjärvi & Hurme 2001)

Alkuperäisilmaisuihin muodostettiin yläluokat suoraan kadottamatta mitään merkityksellistä asiaa. Luokittelua jatkettiin yhdistämällä yläluokat, jotka vastasivat tutkimuskysymyksiin. Kaikki luokat nimettiin sisältöä vastaavaksi kuvaavilla käsitteillä, joista muodostui pääluokat. Ryhmittelyn avulla saatiin aineistosta tiivis. Alkuperäisilmaisut auttoivat opinnäytetyön tekijää käsitteellistämään teoreettiset käsitteet sekä johtivat lopulliseen johtopäätökseen pienellä aineistolla. Tutkimuskysymyksiä oli neljä, joiden lisäksi haastateltaville annettiin mahdollisuus kommentoida vapaasti tutkimuksen aihealuetta. Taulukkoa käsiteltiin ja tarkasteltiin huolella useaan kertaan ja tutkimuskysymykset pidettiin mielessä aineiston analyysiä tehdessä.

6 Tutkimustulokset

Tässä kappaleessa tullaan käymään läpi tutkimuksesta saatuja tuloksia ja niiden tulkintoja. Ensiksi monimenetelmä tutkimuksesta esitellään määrällisen osion tulokset, jonka jälkeen kvalitatiivisen osion tulokset. Näiden jälkeen syvennytään kokonaisuutena monimenetelmä tutkimuksen tulosten havainnointiin.

6.1 Vanhojen yksiöiden hintaindeksi

Tutkimus aloitettiin syöttämällä vanhojen yksiöiden hintaindeksi ja 12 kuukauden euribor data SPSS-ohjelmaan. Määrällisen osion tarkoitus oli löytää yhteys näiden kahden muuttujan välille, joten analysointi ohjelmaa käyttäen, valittiin regressiosuoran määrittäminen ensimmäiseksi datan analysointi vaiheeksi. Lineaarista regressiosuoraa määrittäessä selittäväksi dataksi asetettiin 12 kuukauden euribor sekä selitettäväksi dataksi vanhojen yksiöiden hintaindeksi tutkimuksen aikaväliltä. Kun data oli saatu syötettyä oikein analysointi ohjelmaan, määritti se regressiosuoran, jonka yhtälön tiedot ja sopivuus näkyy alla olevan kuvan 6 mukaisesti.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.887 ^a	.787	.734	1.4999

a. Predictors: (Constant), Euribor12

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	33.315	1	33.315	14.808	.018 ^b
	Residual	8.999	4	2.250		
	Total	42.313	5			

a. Dependent Variable: Hintaindeksi vanhat yksiöt

b. Predictors: (Constant), Euribor12

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	104.211	1.172		88.938	<.001
	Euribor12	-1.583	.411	-.887	-3.848	.018

a. Dependent Variable: Hintaindeksi vanhat yksiöt

Kuva 6 Lineaarisen regressiosuoran tiedot, vanhat yksiöt

Regressiosuora sai yhtälön $y = 104.211 - 1.583x$, jossa $x = 12$ kuukauden euribor ja $y =$ hintaindeksi vanhat yksiöt. SPSS-ohjelma loi myös lineaariselle suoralle varianssianalyysin, josta nähtiin

luottamustason olevan 0.018. Luottamustason eli signiifanssiarvo jätessä alle 5% voitiin todeta tuloksen olevan tilastollisesti merkitsevä eli yleistettävissä oleva tutkimuksen aikavälillä. Näin ollen lineaarinen regressio suora havainnollisti 12 kuukauden euriborin selittävän vanhojen yksöiden hintaindeksiä 0.787 varmuudella tutkimuksen aikavälillä.

Pelkkä lineaarisen regressiosuoran määrittäminen ei riittänyt vaan tässä kohtaa haluttiin vielä tutkia muiden muuttujien vaikutusta yhdessä 12 kuukauden euriborin kanssa vanhojen yksöiden hintaindeksiin. Otettiin tutkimukseen mukaan myös vanhojen yksöiden myyntimäärät. SPSS-ohjelmaan syötettiin uudestaan data lineaarisen suoran määrittämiseksi. Aiempaan lineaarisen regressiosuoran määrittämiseen verrattuna tässä kohtaa ei tullut mitään muita muutoksia, kuin, että vanhojen yksöiden myyntimäärät lisättiin selittäväksi tekijäksi 12 kuukauden euriborin kanssa. Ensimmäisenä kuvasta 7 huomattiin selityksasteen eli R Squaren nousseen 83.6 prosenttiin. Heti seuraavaksi kuitenkin huomattiin, että varianssianalyysi alla olevan kuvan mukaan antoi luottamustasoksi 0.066. Näin ollen siis luottamus taso huononi lisättäessä toinen muuttuja selittäväksi tekijäksi. Luottamustason ylittäessä 0.05 voitiin suoraan todeta, että tämä tulos ei ollut tilastollisesti merkitsevä ja se ei ole yleistettävissä.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.915 ^a	.836	.727	1.5193

a. Predictors: (Constant), Myyntimäärät vanhat yksöt, Euribor12

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	35.389	2	17.694	7.666	.066 ^b
	Residual	6.925	3	2.308		
	Total	42.313	5			

a. Dependent Variable: Hintaindeksi vanhat yksöt

b. Predictors: (Constant), Myyntimäärät vanhat yksöt, Euribor12

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	110.570	6.813		16.230	<.001
	Euribor12	-2.352	.911	-1.318	-2.581	.082
	Myyntimäärät vanhat yksöt	-.021	.022	-.484	-.948	.413

a. Dependent Variable: Hintaindeksi vanhat yksöt

Kuva 7 Lineaarisen regressiosuoran tiedot 2, vanhat yksöt

Vaikkakin tässä kohtaa myyntimäärien lisääminen ei tuonut tutkimuksen kannalta toivottua tulosta, haluttiin kuitenkin selvittää voisiko joku muu regressiosuora malli kuvata 12 kuukauden euriborin ja vanhojen yksöiden hintaindeksin välistä yhteyttä paremmin. Tätä lähdettiin selvittämään SPSS-

ohjelmassa. Ensimmäisenä määritettiin erilaisia regressiosuoramalleja. Sitten syötettiin 12 kuukauden euribor data sekä vanhojen yksöiden hintaindeksi data tutkimuksen aikaväliltä ja valittiin kaikki mahdolliset regressiosuora mallit. Tässäkin kohtaa 12 kuukauden euribor pidettiin selittävänä tekijänä vanhojen yksöiden hintaindeksin ollessa selitettävänä tekijänä. Näin ollen analysointiohjelma loi alla olevan kuvan 8 mukaisen taulukon.

Model Summary and Parameter Estimates

Dependent Variable: Hintaindeksi vanhat yksöt

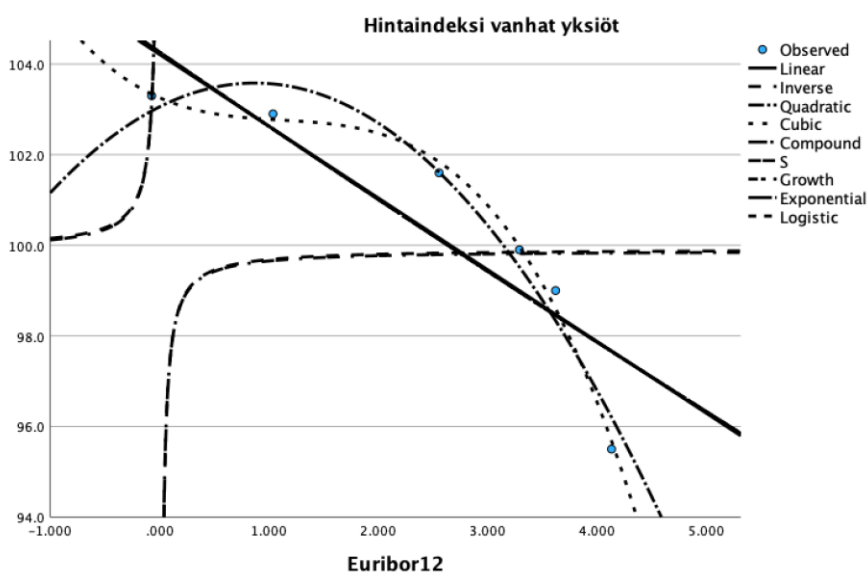
Equation	Model Summary					Parameter Estimates			
	R Square	F	df1	df2	Sig.	Constant	b1	b2	b3
Linear	.787	14.808	1	4	.018	104.211	-1.583		
Logarithmic ^a	.	.	.	.	.	.	.
Inverse	.215	1.095	1	4	.354	99.918	-.233		
Quadratic	.962	37.487	2	3	.008	103.056	1.206	-.693	
Cubic	.994	103.314	3	2	.010	103.257	-1.051	.816	-.243
Compound	.778	14.022	1	4	.020	104.262	.984		
Power ^a	.	.	.	.	.	.	.
S	.210	1.062	1	4	.361	4.604	-.002		
Growth	.778	14.022	1	4	.020	4.647	-.016		
Exponential	.778	14.022	1	4	.020	104.262	-.016		
Logistic	.778	14.022	1	4	.020	.010	1.016		

The independent variable is Euribor12.

a. The independent variable (Euribor12) contains non-positive values. The minimum value is $-.073$. The Logarithmic and Power models cannot be calculated.

Kuva 8 Regressiosuora mallien tiedot, vanhat yksöt

Taulukosta nähtiin kaikkien regressiosuora mallien selitysasteet ja luottamustasot. Näistä vaihtoehdoista voitiin valita tutkimukseen käytettäväksi parhaimman selitysasteen antava regressiosuoramalli. Kuten kuvasta 8 huomaamme, regressiosuora malli Cubic antoi 99.4 prosentin selitysasteen luottamustason ollessa 0.010. Valittiin Cubic regressiosuora malli sen selittäessä parhaiten 12 kuukauden euriborin muutoksen vaikutusta vanhojen yksöiden hintaindeksiin.



Kuva 9 Regressiosuorien kuvaajat, vanhat yksöt

Kun taulukosta oli valittu paras regressiosuora malli, voitiin SPSS-ohjelmassa lähteä määrittämään 12 kuukauden euriborille ja vanhojen yksiöiden hintaindeksille Cubic regressiosuoraa. Selittäväksi tekijäksi määritettiin 12 kuukauden euribor ja selitettäväksi tekijäksi vanhojen yksiöiden hintaindeksi tutkimuksen aikavälillä. Kun data oli syötetty, annettiin analysointiohjelman luoda Cubic regressiosuoramalli. Cubic mallista voitiin alla olevan kuvan 10 mukaisesti huomata, että tällä mallilla 12 kuukauden euriborin muutos selittäisi vanhojen yksiöiden hintaindeksin muutosta 99.4 prosentin varmuudella tutkimuksen aikavälillä. Kuvasta 10 voitiin myös huomata, että luottamusasteeksi Cubic regressiosuora mallille saatiin 0.010. Voitiin siis todeta, että Cubic regressiosuoran mallilla saatu yhteys muuttujien välille on tilastollisesti merkitsevä ja näin ollen yleistettävissä tutkimuksen aikavälille.

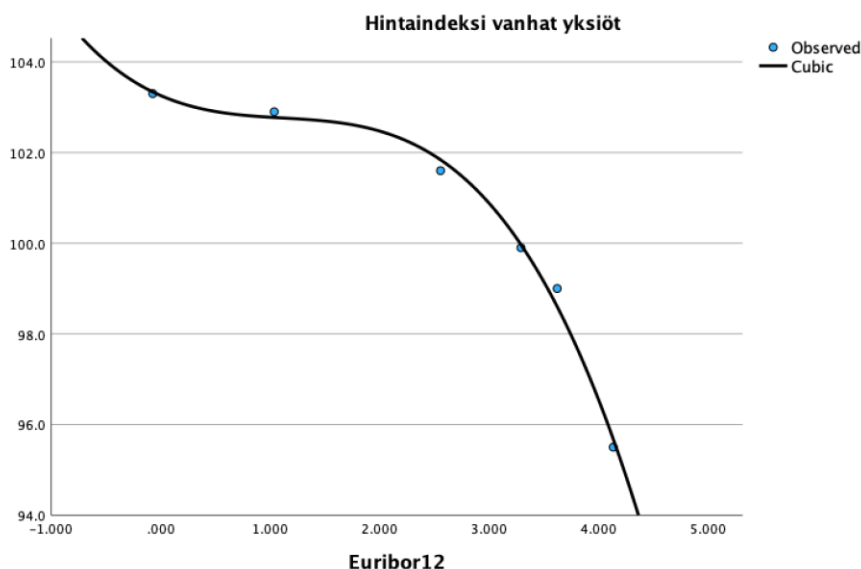
Määrällisestä tutkimusosuudesta voitiin tehdä johtopäätös, että 12 kuukauden euriborin muutos selittäisi vanhojen yksiöiden hintaindeksin muutosta tutkimuksen aikavälillä. Saatiin siis todisteita siitä, että korkojen nousulla on yhteys vanhojen yksiöiden hintaindeksin laskemiseen tammikuun 2022 ja kesäkuun 2023 aikavälillä Tampereen alueella.

Model Summary and Parameter Estimates

Dependent Variable: Hintaindeksi vanhat yksiöt

Equation	R Square	Model Summary				Parameter Estimates			
		F	df1	df2	Sig.	Constant	b1	b2	b3
Cubic	.994	103.314	3	2	.010	103.257	-1.051	.816	-.243

The independent variable is Euribor12.



Kuva 10 Cubic regressiosuora, vanhat yksiöt

6.2 Uusien yksiöiden hintaindeksi

Vanhojen yksiöiden hintaindeksin tutkimisen jälkeen siirryttiin uusien yksiöiden hintaindeksin ja 12 kuukauden euriborin yhteyden selvittämiseen. Uusien yksiöiden hintaindeksin määrällinen

tutkimusosuus suoritettiin mallintaen edellistä vanhojen yksiöiden hintaindeksin tutkimusosuutta. Kaikki tutkimusvaiheet tehtiin samalla tavalla ja ainoa ero oli, että vanhojen yksiöiden hintaindeksin ja myyntimäärien tilalle vaihdettiin uusien yksiöiden data. Selittävä muuttuja 12 kuukauden euribor pysyi samana ja valitut analysointi menetelmät olivat samoja.

Ensimmäisenä kokeiltiin luoda uusien yksiöiden hintaindeksille ja 12 kuukauden euriborille lineaarista regressiosuoraa. SPSS-ohjelmaan syötettiin data uudestaan niin, että 12 kuukauden euribor pysyi selittävänä muuttujana ja selitettävänä oli uusien yksiöiden hintaindeksi. Tämän jälkeen analysointiohjelma määrittäi lineaarisen regressiosuoran mallin alla olevan kuvan 11 mukaisesti.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.517 ^a	.267	.023	5.2337

a. Predictors: (Constant), Euribor12

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	29.977	1	29.977	1.094	.372 ^b
	Residual	82.175	3	27.392		
	Total	112.152	4			

a. Dependent Variable: Hintaindeksi uudet yksiöt

b. Predictors: (Constant), Euribor12

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	131.183	4.101		31.989	<.001
	Euribor12	-1.609	1.538	-.517	-1.046	.372

a. Dependent Variable: Hintaindeksi uudet yksiöt

Kuva 11 Lineaarisen regressiosuoran tiedot, uudet yksiöt

Regressiosuora sai yhtälön $y = 131.183 - 1.609x$, jossa $x = 12$ kuukauden euribor ja $y =$ hintaindeksi uudet yksiöt. SPSS-ohjelma loi lineaariselle suoralle varianssianalyysin, josta nähtiin luottamustason olevan tällä kertaa 0.372. Siispä voitiin suoraan todeta, että luottamustason ollessa reilusti yli 5 prosentin voitiin lineaarista regressiosuoraa pitää epäluotettava kuvaamaan 12 kuukauden euriborin ja uusien yksiöiden hintaindeksin välistä yhteyttä tutkimuksen aikavälillä.

Tutkimusta jatkettiin ja lisättiin selittäväksi muuttujaksi uusien yksiöiden myyntimäärät samalla tavoin kuin vanhojen yksiöiden tutkimusosuudessa. Haluttiin selvittää voisiko myyntimäärät auttaa selittämään paremmin uusien yksiöiden hintaindeksin muutosta. Aloitettiin luomaan uutta

lineaarista regressiosuoraa selittävinä muuttujina 12 kuukauden euribor ja uusien yksiöiden myyntimäärät selitettävän muuttujan ollessa uusien yksiöiden hintaindeksi tutkimuksen aikavälillä. Alla olevasta kuvasta 12 huomataan, että selitysaste ei parantunut sen ollessa hieman suurempi. Luottamusaste taas nousi huonompaan suuntaan. Näin ollen myöskään uusien yksiöiden kohdalla ei voida tällä lineaarisella regressiosuora mallilla selittää korkojen nousun ja uusien yksiöiden hintaindeksin välistä yhteyttä. On hyvä huomioida, että tutkimuksessa käytetystä hintaindeksi datasta puuttui yhden kvartaalin indeksi luku myyntimäärän ollessa niin alhainen. Tämä luultavimmin voi selittää lineaarisen regressiosuora mallin toimimattomuutta.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.574 ^a	.329	-.342	6.1342

a. Predictors: (Constant), Myyntimäärät uudet yksiöt, Euribor12

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	36.896	2	18.448	.490	.671 ^b
	Residual	75.256	2	37.628		
	Total	112.152	4			

a. Dependent Variable: Hintaindeksi uudet yksiöt

b. Predictors: (Constant), Myyntimäärät uudet yksiöt, Euribor12

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	142.761	27.424		5.206	.035
	Euribor12	-3.044	3.800	-.978	-.801	.507
	Myyntimäärät uudet yksiöt	-.207	.482	-.524	-.429	.710

a. Dependent Variable: Hintaindeksi uudet yksiöt

Kuva 12 Lineaarisen regressiosuoran tiedot 2, uudet yksiöt

Tälläkään kertaa myyntimäärien lisääminen ei tuonut tutkimuksen kannalta toivottua tulosta. Lähettiin siis selvittämään olisiko myös uusien yksiöiden hintaindeksille ja 12 kuukauden euriborille paremmin kuvaavaa regressiosuora mallia. Luotiin SPSS-ohjelmalla uusien yksiöiden hintaindeksille ja 12 kuukauden euriborille kaikki mahdolliset regressiosuora mallit. Edelleen 12 kuukauden euribor pysyi selittävänä muuttujana ja uusien yksiöiden hintaindeksi selitettävänä. Näin ollen SPSS loi alla olevan kuvan 13 mukaisen taulukon mahdollisista regressiosuora malleista.

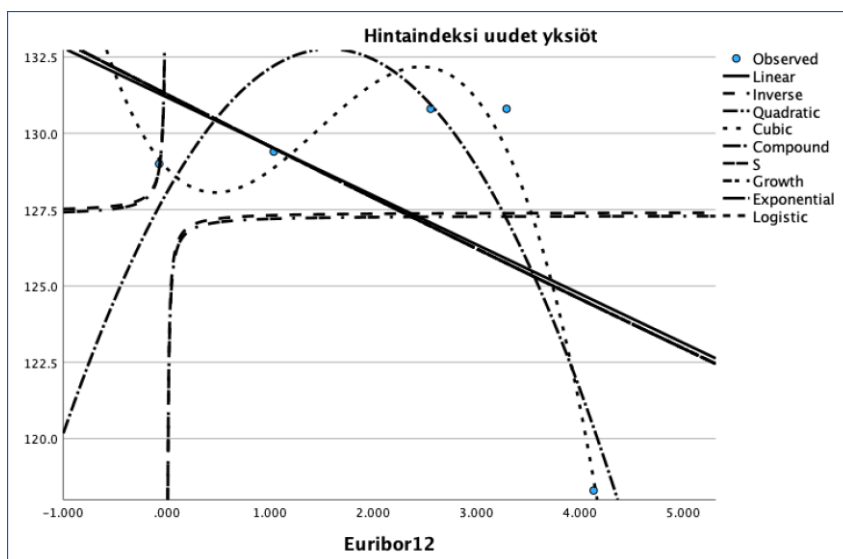
Model Summary and Parameter Estimates									
Dependent Variable: Hintaindeksi uudet yksiöt									
Equation	R Square	Model Summary				Parameter Estimates			
		F	df1	df2	Sig.	Constant	b1	b2	b3
Linear	.267	1.094	1	3	.372	131.183	-1.609		
Logarithmic ^a	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Inverse	.016	.047	1	3	.842	127.414	-.104		
Quadratic	.758	3.130	2	2	.242	128.049	5.978	-1.896	
Cubic	.964	8.903	3	1	.240	128.862	-3.629	4.584	-1.041
Compound	.273	1.128	1	3	.366	131.280	.987		
Power ^a	.	.	.	.	.	.	.	.	.
S	.017	.051	1	3	.836	4.847	-.001		
Growth	.273	1.128	1	3	.366	4.877	-.013		
Exponential	.273	1.128	1	3	.366	131.280	-.013		
Logistic	.273	1.128	1	3	.366	.008	1.013		

The independent variable is Euribor12.

a. The independent variable (Euribor12) contains non-positive values. The minimum value is -.073. The Logarithmic and Power models cannot be calculated.

Kuva 13 Regressiosuora mallien tiedot, uudet yksiöt

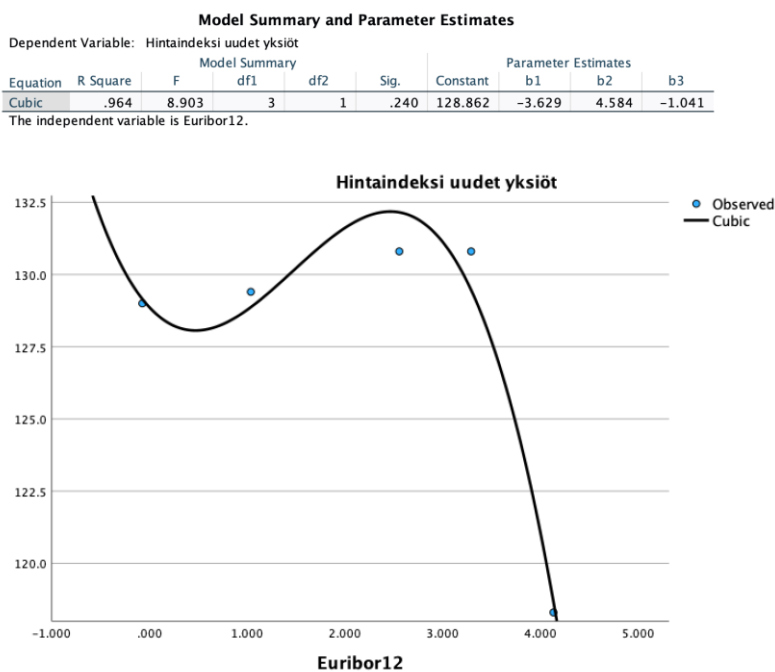
Taulukosta nähdään, että myös selityksasteen puolesta Cubic regressiosuora malli kuvaa parhaiten uusien yksiöiden hintaindeksin ja 12 kuukauden euriborin välistä yhteyttä. Kuitenkin jo tässä vaiheessa voitiin todeta, että luottamustason ollessa 0.240, ei regressiosuoran antamaa tulosta voida pitää luotettava. Näin ollen se ei ole myöskään yleistettävissä tutkimuksen aikavälille. Lähdettiin kuitenkin vielä luomaan Cubic regressiosuora malli SPSS-ohjelmalla.



Kuva 14 Regressiosuorien kuvaajat, uudet yksiöt

SPSS-ohjelma loi kuvan 15 mukaisesti Cubic regressiosuora mallin 12 kuukauden euriborille ja uusien yksiöiden hintaindeksille. Kuvasta nähdään, että 12 kuukauden euriborin muutos selittäisi 96.4 prosentin varmuudella uusien yksiöiden hintaindeksin muutosta. Kuitenkaan tätä tulosta ei voida pitää luotettava, koska luottamus aste ylittää reilusti 5 prosentin rajan. Voidaan siis todeta, että uusien yksiöiden hintaindeksin määrällinen tutkimusosuus ei antanut luotettavaa informaatiota.

Tässäkin kohtaa on mahdollista, että yhden kvartaalin indeksiluvun puuttuminen johtaa epäluotettavaan tulokseen. Siitä johtuen tutkimusosuudesta ei voida tehdä johtopäätöksiä, vaan tarvitaan lisää evidenssiä 12 kuukauden euriborin ja uusien yksiöiden hintaindeksin yhteydestä tutkimuksen aikavälillä.



Kuva 15 Cubic regressiosuora, uudet yksiöt

6.3 Kvalitatiivinen tutkimusosuus

Tässä alakappaleessa käsitellään teemahaastatteluiden tuloksia. Teemahaastatteluissa käytetyt kysymykset ovat jaettu omiksi kappaleiksi alla. Haastatteluihin osallistui 3 asiantuntijaa eri kiinteistövalitystoimistoista Tampereen alueelta, joilla oli halua ja kokemusta tutkimuksen aihealueeseen liittyen. Kaikki haastateltavat olivat kokeneita kiinteistövälittäjiä sekä heidän asemansa kiinteistövalitystoimistoissa oli yleistaso korkeampi. Haastatteluiden tulokset perustuvat haastateltavien omiin kokemuksiin ja asiantuntemukseen kiinteistövälitys alalta.

6.3.1 Korkojen nousun vaikutukset sijoitusyksiöiden hintoihin

Ensimmäisen kysymyksen kohdalla haastateltavat toivat esille useampia ajatuksia. Näistä tärkeimmäksi nostettiin korkojen nousun yhteys sijoitusyksiöiden hintojen laskemiseen. Tämän lisäksi haastateltavat mainitsivat myös, että useampia tekijöitä on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintojen laskemiseen. Näiden lisäksi yksi haastateltava mainitsi, että sijoitusyksiöiden suurempi hintojen lasku ei ole realisoitunut johtuen hyväksymättömistä tarjouksista. Haastateltavat selkeästi nostivat korkojen nousun syyksi sijoitusyksiöiden hintojen laskemiselle.

”Joo ei se niin varmaan niin yksiselitteistä kuitenkaan. Mutta on se yksi iso syy varmasti”

”myös se mikä mun mielestä on tässä merkittävä niin on se, että paljonko näiden taloyhtiöiden lainat on noussut niin näiden niin tota lainan nousu tai koron nousun myötä. Koska siis sehän on nyt varmaan yksi aika merkittävä siellä taustalla”

6.3.2 Mitä muita tekijöitä on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin

Toisen kysymyksen kohdalla haastateltavat laajensivat näkemyksiään sijoitusyksiöiden hintojen laskulle. Esiin nostettiin median vaikutus, markkinoiden joukkoilmiö ja asuntojen ylitarjonta. Yksi haastateltavista oli vahvasti sitä mieltä, että medialla ja sen negatiivisella tavalla uutisoida asuntokaupasta on luonut pelkoa asunnon ostopäätösten tekemiseen. Toinen haastateltavista myös mainitsi joukkoilmiön vaikutuksen, millä hän tarkoitti pelkoa tehdä ostopäätöstä. Tämän lisäksi hän mainitsi yksiöiden ja kaksioiden yli tarjonnan. Kolmas haastateltava painotti selkeänä muuna syynä sijoitusyksiöiden hintojen laskemiselle asuntojen yli tarjontaa.

”Mielenkiintoinen näkökanta, että jos medialla olisikin erillinen asenne kirjoittaa juttuja niin...että on korot noussut, inflaatio noussut, mutta media jollain tavalla positiivisesti kannustaa tekemään kaupaa niin, mikä olis vaikutus”

”Hintojen alentuminen johtuu totta kai siitä, että ...hirveä määrä yksiöitä myynnissä koko ajan...se vaikuttaa hintojen laskuun”

6.3.3 Miten yksiöihin sijoittaminen on muuttunut

Kolmannella kysymyksellä haluttiin saada laajempaa käsitystä tutkimuksen sijoituspuolesta. Haastateltavat antoivat useita näkökulmia yksiöihin sijoittamisesta. Haastatteluissa nousi esiin sijoittajien väheneminen, ensiasunnonostajien väheneminen sekä sijoitusasuntojen kulujen nousu. Esimerkiksi kaksi haastateltavaa nosti esiin sijoitusasuntojen kulujen nousun merkittävänä muutoksena. Yksi haastateltavista selitti ensiasunnon ostajien vähenemisen, johtuvan laskeneesta kiinnostuksesta yksiöitä kohtaan. Useampi haastateltavista mainitsi myös kansainvälisten sijoittajien vähenemisen markkinoilla.

”Kulut on niin kovat, että ei. Ei ne ei tule toimeen”

”Mun mielestä on tässä merkittävä se, että paljonko näiden taloyhtiöiden lainat on noussut niin näiden niin tota lainan nousu tai koron nousun myötä. Koska siis sehän on nyt varmaan yksi aika merkittävä siellä taustalla”

”Sammuttanut huomattavasti paljon varovaisemmaksi ja... vähentynyt merkittävästi.”

”Niin sitten niitä, ei kukaan osta niin kuin ensiasunnokseen”

6.3.4 Miten inflaation nousu on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin

Tähän kysymykseen haastateltavat vastasivat yksinkertaisemmin. Esimerkiksi yksi haastateltavista ei nähnyt inflaation vaikuttavan niin paljoa sijoitusyksiöiden hintoihin kuin muiden kulujen nousun. Toinen haastateltava nosti inflaation vaikutuksen yhtiövastikkeisiin, ja kolmas haastateltava näki myös inflaation kohdalla, että asuntomarkkinoiden psykologialla eli peloilla on ollut vaikutusta.

”...mäen pidä pitäisi niin merkityksellisenä asiana, kun näitä kaikkia muita, että pelkästään inflaatiota nousu tai korkojen nousu pelkästään... tota näitä kaikkia kulujen nousua...”

”Siis totta kai inflaatio vaikuttaako nii tota yhtiövastikkeet nousi”

”Kyllä mä semmoisen joukkohysterian nostan vähän siihen esille”

6.3.5 Muut haastateltavien näkökulmat

Viimeisenä haastatelluille annettiin vielä mahdollisuus kommentoida tutkimuksen aihealuetta vapaasti. Tässä kohtaa haastateltavat toivat esille laajempia näkemyksiä. Näitä muun muassa olivat korkovähennyksen poistuminen, lainojen lyhennysvapaiden kannattamattomuus, pienten asuntojen kysynnän heikkeneminen sekä Ukrainan sodan uhkan aiheuttamat markkinahäiriöt. Yksi haastatelluista muun muassa esitti, että lainojen lyhennysvapaat ovat muuttuneet kannattamattomiksi kulujen nousun myötä. Korkovähennyksen poistumisen nähtiin olevan iso tekijä ammattisijoittajille. Esiin tuotiin myös Ukrainan sodan vaikutus markkinaan sekä ihmisten halut ja tarpeet ostaa isompia asuntoja.

”Elikkä verovähennyksistä huomioidaan suoraan niikuin kuluina ja se on.... vaikuttanut ... kun viä on houkuttanut tää taloyhtiön näiden lyhennysvapaiden takia, mutta myös halvempien myyntihintojen takia”

”korko vähennys, kun ei voi vähentää verotuksessa enää niin sillä on ollut todella iso merkitys ammattisijoittajien silmissä”

” Ukrainan sota... tuona aikana siinä oli jo useita asioita, jotka vaikuttaa kokonaisuuteen... olis vaikka 2 markkinahäiriötä ollut poissa pelistä”

6.4 Tutkimustulosten yhteenveto

Määrällisessä tutkimusosuudessa saatiin näyttöä siitä, että vanhojen osakeasunto yksiöiden hintaindeksin laskemiseen oli vaikuttanut 12 kuukauden euriborin nousu tutkimuksen aikavälillä.

Määrällisessä osuudessa onnistuttiin löytämään paras regressiosuora malli kuvamaan näiden kahden muuttujan välistä yhteyttä. Toistaessa tutkimusta uusien yksiöiden hintaindeksi datalla ei kuitenkaan päästy samaan tulokseen kuin vanhojen yksiöiden kohdalla. Tutkimus toistettiin identtisesti ja myös uusien yksiöiden hintaindeksin ja 12 kuukauden euriborin välille löydettiin sama regressiosuora malli parhaiten kuvaamaan yhteyttä. Uusien yksiöiden tapauksessa tutkimuksen tulos ei kuitenkaan ole yleistettävissä johtuen oletettavasti yhdestä puuttuvasta hintaindeksi yksiköstä. Lopullisena tuloksena kuitenkin saadaan evidenssiä vanhojen osakeasuntoyksiöiden ja 12 kk euriborin välisestä yhteydestä.

Tätä määrällisen tutkimuksen tulosta haluttiin vielä lähteä laajentamaan laadullisella osuudella. Kolmen teemahaastattelun tulokset antoivat tutkimukselle lisää syvyyttä. Kvantitatiivisen tutkimuksen perusteella luodut kysymykset avasivat määrällisen osuuden tuloksia. Kvalitatiivisessa osuudessa teemahaastatteluissa tuli selkeästi ilmi, että korkojen nousu on vaikuttanut sijoitusasuntojen hintojen laskemiseen. Tämän lisäksi haastateltavat muun muassa painottivat muidenkin syiden osuutta sijoitusyksiöiden hintojen laskuun. Muita syitä olivat esimerkiksi asuntojen ylitarjonta, ostajien joukkohysteria, kysynnän hiljeneminen, Ukrainan sodan tuomat markkinahäiriöt sekä sijoitusyksiöiden kulujen kasvu. Vaikkakin haastateltavat vahvistivat määrällisen tutkimusosuuden tulosta korkojen nousun vaikutuksesta, niin löytyi sijoitusyksiöiden hintojen laskulle muitakin selittäviä syitä.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa ilmeni jo korkeasta inflaatiosta johtuva korkojen nousu. Teoriaosuudessa asiantuntijat kertoivat korkojen nousun vaikuttavan asuntojen hintoihin laskevasti. Tähän samaan lopputulokseen on myös osittain päästy tässä tutkimuksessa. Korkojen nousu on yhtenä isona syynä asuntojen hintojen laskulle. Teoriaosuudessa ilmeni myös se, että Ukrainan sodan tuomat markkinahäiriöt, kuten kova energian hintojen nousu, johti inflaation kiihtymiseen. Tämä lopulta johti keskuspankin koronnostoihin ja sitä kautta myös asuntolainojen korkojen nousuun. Vaikkakin tutkimuksessa inflaatiolla ei nähty olevan niin vahvaa vaikutusta sijoitusyksiöiden hintojen laskuun, niin kuitenkin teoriapohja osoittaa, että inflaatio on johtanut korkojen nousuun. Täten välillisesti voidaan ajatella myös inflaation vaikuttaneen asuntojen hintoihin.

Teoriapohjassa oli kirjoitettu myös asuntosijoittamisen riskeistä. Näihin riskeihin kuului muun muassa korkoriski, mikä tarkoittaa yleisen korkotason nousua. Tässä tapauksessa teoriapohjassa ja tutkimuksessa on tullut selkeäksi, että asuntosijoittajille tämä riski on realisoitunut korkojen rajun nousun myötä.

Opinnäytetyön alussa oli myös avattu sijoitusasuntojen vuokratason määräytyksestä ja sijoitusasuntojen vuokratuotosta taustatietoa. Tutkimuksessa ilmeni, että sijoitusyksiöiden kulut ovat korkojen nousun myötä kasvaneet. Näin ollen asuntosijoittamisen vuokratuotot ovat vähentyneet tai jopa

muuttuneet kannattamattomiksi. Tutkimuksessa huomattiin myös, että sijoittajia on lähtenyt markkinoilta kulujen nousun myötä. Tässä tapauksessa voidaan olettaa, että teoriaosuudessa esiteltyt peruseriaatteet vuokratuotolle ja velkavivulle eivät tässä markkinatilanteessa ole helposti saavutettavissa.

7 Pohdinta

Tässä kappaleessa tullaan käymään läpi tutkimuksen johtopäätökset sekä kehittämis- ja jatkotutkimusehdotukset. Tämän jälkeen kappaleessa käsitellään vielä opinnäytetyön ja oman oppimisen arviointia. Johtopäätös osiossa esitellään, miten tutkimus on vastannut pääongelmaan ja alaongelmiin. Kehittämis- ja jatkotutkimusehdotukset kappaleessa arvioidaan kehittämis- ja jatkotutkimusideoita. Viimeisessä Opinnäytetyön ja oman oppimisen arviointikappaleessa keskitytään kriittisesti arvioimaan opinnäytetyön tekijän omaa osaamista ja oppimista.

7.1 Johtopäätökset

Tutkimuksessa saatiin vastaukset pääongelmaan ja alaongelmiin. Määrällinen osio tutkimuksessa antoi evidenssiä korkojen nousun vaikutuksesta sijoitusyksiöiden hintoihin. Vaikkakin määrällinen osio ei suoraan antanut lopullista vastausta, nähtiin jo silti tässä kohtaa, että tutkimus tulee vastaamaan pääongelmaan. Laadullinen tutkimusosuus antoi lopulliset vastaukset. Teemahaastattelut vahvistivat sen, että korkojen nousu todellakin on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin tutkimuksen aikavälillä Tampereen alueella. Näin ollen saatiin vastaus tutkimuksen pääongelmaan.

Teemahaastatteluilla saatiin myös vastaukset tutkimuksen alaongelmiin. Haastatteluista selvisi, että inflaatio ei ainakaan suoraan ole vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin tutkimuksen aikavälillä. Saatiin selville myös, että sijoitusyksiöiden hintojen laskuun liittyy muitakin tekijöitä sekä havaittiin, että muutosta asuntosijoittamisessa on tapahtunut. Kaiken kaikkiaan tutkimus oli onnistunut.

Vaikkakin tutkimuksessa onnistuttiin löytämään tutkimusongelmiin vastaukset ei se ole yleistettävissä tutkimusalueen ulkopuolelle. Voidaan siis sanoa, että tutkimuksen aikavälillä korkojen nousu on selkeästi vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintojen laskuun. Tämän lisäksi kuitenkin sijoitusyksiöiden hintojen laskuun löytyy monia muitakin selittäviä tekijöitä, ja nähdään, että mitä pidemmälle korkojen nousun alkamisesta mennään, sitä enemmän myös muut tekijät vaikuttavat asuntojen hintojen liikkeisiin. Voidaan yleisellä tasolla sanoa, että kokonaisuus erilaisia tekijöitä vaikuttaa pidemmällä tähtäimellä sijoituksen hintoihin.

Mielenkiintoisimmiksi tekijöiksi sijoitusyksiöiden hintojen laskulle nähdään ammattisijoittajien vetäytyminen markkinoilta, ensiasunnon ostajien väheneminen, kulujen nouseminen sekä joukko psykologian vaikutus. Muun muassa haastatteluissa tuli ilmi, että yksioille ei löydy tällä hetkellä ostajia, koska ensiasunnon ostajat haluavat isompia asuntoja ja kansainväliset sijoittajat ovat hävinneet markkinoilta. Yksioissä siis tällä hetkellä on tutkimuksen mukaan liikaa tarjontaa, joka painaa myös sijoitusyksiöiden hintoja alaspäin. Myös kulujen nousun, kuten yhtiövästikkeiden nousun katsottiin

vaikuttavan sijoittajien halukkuuteen ostaa sijoitusyksiöitä. Tällä hetkellä voi olla vaikeaa löytää tuottavaa sijoitusyksiötä kulujen nousun ja lainaehtojen kiristymisen myötä.

Mielenkiintoisimmaksi tekijäksi sijoitusyksiöiden hintoihin tässä tutkimuksessa nousi joukko psykologian vaikutukset. Haastatteluissa tuli ilmi pohdinta median negatiivisen uutisoinnin vaikutuksista ihmisten halukkuuteen ostaa astuntoja. Tässä siis nostettiin se, kuinka uutisoinnilla on saatu aikaan ihmisille pelkoa ensiasunnon ostamiseen sekä asuntosijoittamiseen. Toki tässä kohtaa pitää huomioida, että ennen tutkimusta ollut pitkä nollakorko-aika oli otollisinta aikaa asuntosijoittamiselle ja myönteiselle uutisoinnille asuntojen ostamisesta. Esimerkiksi tutkimuksessa myös ilmeni, että korkojen nousun myötä nämä amatööriasuntosijoittajat ovat hävinneet markkinoilta. Perinteinen asuntosijoittaminen haastatteluiden mukaan toimii.

Kaiken kaikkiaan tästä tutkimuksesta on selkeästi tullut ilmi se, että asuntosijoittaminen on muuttunut haastavammaksi uusille sijoittajille. Tässä markkinatilanteessa lainaehdot ovat kiristyneet ja kulut nousseet inflaation sekä korkojen nousun myötä, joten asuntosijoittajan on haastava saada sopivaa vuokratuottoa. Tässä pitää toki muistaa, että ne keillä on pääomaa voivat tässäkin markkinatilanteessa jatkaa normaalia asuntosijoittamiskäyttäytymistä. Tällä hetkellä silti tilanne on se, että ihmisiltä vaaditaan paljon enemmän pääomaa asuntosijoittaminen aloittamiseksi. Pitkällä tähtäimellä hyvillä alueilla asuntojen arvo tulee nousemaan ja tällä hetkellä markkinatilanteen takia sijoittajille ja ensiasunnon ostajille voisi olla alennusmarkkinat ostaa asunto. Kuitenkin voidaan ajatella asuntosijoittamisen aloittamisen menneen vaikeammaksi.

7.2 Tutkimuksen pätevyys & luotettavuus

Opinnäytetyön pätevyys eli validiteetti tarkoittaa, että tutkimus mittaa sitä, mitä oli tarkoituskin mitata. Tutkimukselle on asetettava täsmälliset tavoitteet, jotta ei tutkita vääriä asioita. Tarkoin määritellyt muuttujat takaavat mittaustulosten validiteetin. Pätevyys tulee varmistaa hyvällä suunnittelulla etukäteen, koska jälkeinpäin sitä on hankala määrittää. Tarkoin harkitulla tiedonkeruulla voidaan varmistaa validin tutkimuksen toteutus. (Heikkilä 2014, 27)

Opinnäytetyötä lähdettiin heti ensimmäisenä suunnittelemaan validiteetti mielessä. Esimerkiksi ensimmäinen vaihe opinnäytetyötä oli aiheen, tutkimusongelmien sekä tarkoituksen ja tavoitteen määrittäminen. Tutkimuksessa oli selkeästi määritelty aikaväli, josta tilastokeskukselta ja Suomen pankilta saatiin kvartaaleittain määrällisen tutkimuksen muuttujat. Näin ollen voidaan luottaa täysin dataan ja pitää määrällistä osuutta validina. Teemahaastatteluiden tutkimuskysymykset määriteltiin huolella perustuen määrälliseen tutkimusosuuteen sekä teoriapohjaan. Myös laadullisessa tutkimusosuudessa onnistuttiin pitämään tutkimus pätevä.

Reliabiliteetilla eli luotettavuudella tarkoitetaan tutkimustulosten tarkkuutta. Tutkijan pitää olla koko tutkimuksen ajan kriittinen ja tarkka. Inhimillisiä virheitä voi sattua kaikille mutta uusien kätevien tilasto-ohjelmien käyttö takaa luotettavuuden. Otokoko ei saa olla liian pieni ja sen on edustettava koko tutkittavaa perusjoukkoa. (Heikkilä 2014, 28)

Opinnäytetyössä oli heti alusta asti selvää, että määrällisessä tutkimusosuudessa käytetään SPSS-ohjelmistoa. Näin ollen määrällisessä tutkimusosuudessa pystyttiin minimoimaan inhimilliset virheet dataa analysoidessa. Otokokoa ei tässä tapauksessa määritelty ollenkaan tutkittavien kohteiden ollessa tilastotietoa tietyllä aikavälillä. Näin ollen kokonaisuudesta voidaan pitää luotettavana. Laadullisella tutkimuksella haluttiin laajentaa määrällisen tutkimusosuuden luotettavuutta. Teemahaastatteluilla onnistuttiin saamaan lisää tietoa tutkimuksen yleistettävyyteen. Kuitenkin teemahaastatteluista olisi voinut olla enemmän, jotta tuloksista olisi saatu vielä luotettavampia.

7.3 Kehittämisen- & jatkotutkimusehdotukset

Kehittämisehdotuksena tästä tutkimuksesta voisi olla saman tutkimuksen tekeminen laajana laadullisena tutkimuksena, jossa teemahaastatteluihin voitaisiin valita eri asutussijoittamisalan asiantuntijoita 10–15 henkilöä. Uskoisin, että tällä tavoin samasta tutkimusalueesta saataisiin paljon enemmän ja varmempaa informaatiota.

Tutkimuksessa tuli selkeäksi, että sijoitusyksiöiden hintoihin on vaikuttanut muitakin tekijöitä kuin vain korot. Yhtenä jatkotutkimusehdotuksena voisi selvittää, kuinka iso vaikutus näillä muilla tutkimuksessa mainituilla tekijöillä on sijoitusyksiöiden hintojen laskuun. Tässä tutkimuksessa epäselväksi jäi, kuinka paljon muut tekijät ovat vaikuttaneet korkojen nousun lisäksi sijoitusyksiöiden hintoihin. Toisena mielenkiintoisena jatkotutkimuksena voisi lähteä tutkimaan, miten kansainvälisten ammattisijoittajien vetäytyminen markkinoilta korkojen nousun myötä on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin. Teemahaastatteluissa tuli ilmi kansainvälisten ammattisijoittajien vetäytyminen. Tämän vaikutuksesta sijoitusasuntomarkkinaan olisi mielenkiintoista saada tarkempaa tietoa.

7.4 Opinnäytetyön & oman oppimisen arviointi

Opinnäytetyön suunnittelu alkoi loppu keväällä 2022. Olin jo pari vuotta seurailut korkomarkkina tilannetta, mutta opinnäytetyöni aihe ei ollut minulle vielä selkeä ennen suunnittelun alkua. Sain kuitenkin koulusta opinnäytetyön ohjaajalta apua aiheen muotoutumiseen ja pääsin opinnäytetyöni kanssa vauhtiin. Aihe oli selkeä ja tutkimuksen pääongelma, ja alaongelmat sekä rajaukset muotoutuivat prosessin mennessä eteenpäin. Tutkimus oli todella ajankohtainen ottaen huomioon keväällä alkaneen korkojen nousun sekä markkinatilanteen. Uskonkin saaneeni motivaatiota tutkimuksen tekemiseen sen ollessa myös oma mielenkiinnon kohteeni.

Opinnäytetyön tekeminen ei kuitenkaan ollut niin kevyttä ja helppoa. Oman jaksamisen ja teoriapohjan rakentaminen otti aikaa kesällä. Edesspäin hämötti myös täysipäiväinen vaativa tilintarkastustyö, joka toi paineita opinnäytetyön edistymiselle. Syksyn mennessä eteenpäin kahden uuden osa-alueen opettelu ei tuntunutkaan helpolta ja hetken aikaa opinnäytetyön tekemisen pitikin olla tauolla töiden alkamisen takia. Parin kuukauden hiljaisen ajan jälkeen pääsin taas opinnäytetyön tekemisessä vauhtiin ja tutkimus lähti etenemään vauhdilla.

Monimenetelmä tutkimuksen valitseminen osoittautui työlääksi ja haastavaksi mutta hyvä etenemisvauhti ei silti pysähtynyt motivaation ollessa välillä vaakalaudalla. Joulukuussa sainkin aikaa tehdä opinnäytetyötä kovalla vauhdilla loppuun ja sainkin sen loppurutistuksen kautta raakaversioon valmiiksi ennen omaa asetettua tavoite aikaa. Loppu viimeistelyt tuntuivatkin kevyeltä verrattuna kiireisimpiin ja vaativimpiin opinnäytetyön vaiheisiin. Takarajana painoi kuitenkin tiukka tilintarkastus kevät, joka olisi tiennyt sitä, että opinnäytetyö olisi viivästynyt.

Kaiken kaikkiaan koen itse onnistuneeni haastavassa ympäristössä samaan opinnäytetyön valmiiksi. Koen saaneeni tarpeeksi laajuutta tutkimukselleni, jonka pelkäsin alussa jäävän liian laihaksi. Oma tutkimusosaamiseni on kehittynyt opinnäytetyö prosessin aikana valtavasti. Sen sijaan, että olisin valinnut kvalitatiivisen tai kvantitatiivisen tutkimuksen valitsin monimenetelmän, jossa jouduin opettelemaan molemmista tutkimustavoista uusia asioita. Myös teoriapohjan kirjoittaminen ja tutkimuksen suorittaminen opettivat minua syventämään jo olemassa olevaa tietopohjaa ja osaamista. Opinnäytetyössä koen myös onnistuneeni siksi, että sain vastaukset tutkimiini pääongelmaan ja alaongelmaan. Tämä tutkimus ei ole täydellinen mutta osoitus siitä, että haastavassakin elämäntilanteessa voi onnistua luomaan pätevän tutkimuksen.

Lähteet

- Ahoniemi, K & Putkuri, H. 2023. Asuntojen hinnat laskussa – miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa? Euro ja talous. Suomen Pankki. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-miksi-ja-mihin-kaikeeseen-se-voi-vaikuttaa/>. Luettu: 20.7.2023.
- Airaksinen, A & Suomi, L. 2023. ASUNTOLAINOJEN KOROT NOUSEVAT – ONKO SYYTÄ HUOLESTUA? S-pankki. Luettavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/asuntolainojen-korot-nousevat-onko-syyta-huolestua/>. Luettu: 14.7.2023.
- Asuntopehtoori. 2021. Asuntosijoittajan tunnusluvut. Luettavissa: <https://www.asuntopehtoori.fi/asuntosijoittajan-tunnusluvut/>. Luettu: 26.7.2023.
- Creswell, John W. 2015. A Concise Introduction to Mixed Methods Research. SAGE Publications. California.
- Etuovi. 2023. Nämä ovat Tampereen halutuimmat asuinalueet! Luettavissa: <https://www.etuovi.com/kumppanisisallot/etuovi/tampereen-halutuimmat-asuinalueet/>. Luettu: 2.9.2023.
- Euroopan keskuspankki. 2023a. Rahapolitiikka. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.fi.html>. Luettu: 12.7.2023.
- Euroopan keskuspankki. 2023b. Miten EKP:n koronnosto vaikuttaa arkeen? Luettavissa: https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/interest_rates.fi.html. Luettu: 14.7.2023.
- Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. 9. uudistettu painos. Edita. Helsinki.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2001. Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Yliopistopaino. Helsinki.
- Lahtinen, M & Holappa, V. 2023. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023. Pellervon taloustutkimus. Luettavissa: <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023/>. Luettu: 20.7.2023.
- Lassila, A. 2023. Suomalainen asunto-velallinen on hyötynyt lyhyestä laina-korosta jopa kymmeniä-tuhansia euroja. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000009555596.html>. Luettu: 14.7.2023.
- Miles & Huber. 1994.

Nordea. s.a. Inflaatio - mitä tarkoittaa inflaatio ja mistä se johtuu? Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/sijoituskoulu/inflaatio.html>. Luettu: 13.7.2023.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki.

Osuuspankki. s.a. Haaveissa asuntosijoittaminen ja ensimmäinen sijoitusasunto? Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/haaveissa-asuntosijoittaminen>. Luettu 21.7.2023.

Sajari, P. 2.5.2023. Euroalueen inflaatio kiihtyi yllättäen huhtikuussa. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000009555595.html>. Luettu: 14.7.2023.

Sijoitusasunnot.com. 2023. Sijoitusasunnon lainan vakuudet ja käsiraha – näin ne toimivat! Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-lainan-vakuudet-ja-kasiraha/>. Luettu: 21.7.2023.

Suomen pankki. 2023a. Euroopan keskuspankin ohjaukorko ja 12 kuukauden euribor. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euribor_ekpohj_kk_chrt_fi/. Luettu: 14.7.2023.

Suomen Vuokranantajat. 2020. ALOITTELEVAN ASUNTOSIJOITTAJAN OPAS. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2020/07/Aloittelevan-asuntosijoittajan-opas-2020.pdf>. Luettu: 20.7.2023.

Suomen Vuokranantajat. S.A. Asuntosijoittamisen riskit. Vuokranantajan tietopankki. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-riskit/>. Luettu: 26.7.2023.

Suomi.fi. S.A. Tampereen kaupunki. Luettavissa: <https://www.suomi.fi/organisaatio/tampereen-kaupunki/9f86d069-d21b-4c5f-b901-8e2e4e9f9639>. Luettu: 31.8.2023.

Suvanto, A. & Kontulainen, J. 2016. €KP ilmoitti tänään...: Rahapolitiikka tyynessä ja myrskyssä. Docendo. Jyväskylä.

Tampereen kaupunki. 2023a. Tampereen väestönkasvu. Tampereen väestönkasvun rakenne. Luettavissa: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMzY4NTEzMjQtNTAxYS00NmRILWI4NTY-tOGQ5YzJmMjdmOTZiliwidCI6ImRkZTVkYzEyLWJkM2MtNGMwNi04NWNjLTM0MzYxZWZiOW-FkNCIsImMiOjh9>. Luettu: 31.8.2023.

Tampereen kaupunki. 2023b. Tampere-tietoa. Luettavissa: <https://www.tampere.fi/tampere-tietoa>. Luettu: 31.8.2023.

Tilastokeskus. 2023a. Inflaatio 6,8 % toukokuussa 2023. Luettavissa: <https://www.stat.fi/julkaisu/cl8bd7isb4gjb0cvvnbefgs26>. Luettu: 14.7.2023.

Tilastokeskus. 2023b. 13mp -- Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2020=100) ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2020Q1-2023Q3*. Luettavissa: https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mp.px/. Luettu: 15.7.2023.

Tilastokeskus. 2023c. 12fv -- Uusien osakeasuntojen hintaindeksi (2015=100) ja kauppojen lukumäärät, neljänneksittäin, 2015Q1-2023Q3. Luettavissa: https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_12fv.px/. Luettu: 15.7.2023

Trading Economics. 2023. Euro Area inflation rate. Luettavissa: <https://tradingeconomics.com/euro-area/inflation-cpi>. Luettu: 14.7.2023.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Tammi. Helsinki.

Vilkka, H. 2015. Tutki ja kehitä. PS-kustannus. Jyväskylä.

Liitteet

Liite 1. Teemahaastattelun tutkimuskysymysten 1–5 vastaukset analyysitaulukossa

Alkuperäinen	Yläluokka	Pääluokka
"No ihan tuossa alkuvaiheessa korkojen nousu vaikutti tuhon tutkimukseen " H2	Vaikutti alkuvaiheessa	Vaikutti hintoja laskevasti
"Se laskento ei enää oikein onnistunut sijoittajilla...että kauppaa ei syntynyt, mikä tarkoittaa, että asuntojen hinnat kääntyi laskuun".H2	Useampi tekijä vaikutti hintojen laskuun	Useampi tekijä vaikutti hintoja laskevasti
"...että se kauppa olisi syntynyt, niin asuntojen hinnat olisi laskenut todella paljon rajummin, koska sijoittajat ei pystynyt enää tarjoa lähellekään sitä summaa mitä mitä sitten aikaisemmin," H2	Ei kannattavaa sijoittaa enää yksiöihin	Hintojen suurempi laskeminen ei realisoitunut
...myöskin se mikä mun mielestä on tässä merkittävä niin on se, että paljonko näiden taloyhtiöiden lainat on noussut niin näiden niin tota lainan nousu	Merkittävä syy taustalla	

tai koron nousun myötä. Koska siis sehän on nyt varmaan yksi aika merkittävä siellä taustalla.” H3		
...että lähinnä että selkeästi ne korot on vaikuttanut, mutta sitten että sinne liittyy myös näitä muita tekijöitä”H3	Muut syyt	
” Joo ei se niin varmaan niin yksiselitteistä kuitenkaan. Mutta on se yksi iso syy varma” H1	Merkittävä syy taustalla	
Alkuperäinen	Yläluokka	Pääluokka
”Kauppa määrät ovat laske- nut selkeästi”...H3	Kauppamäärät ovat laske- neet ja hinnat myös	Yksiöiden myyntimäärät laski- vat ja hinta sen mukana
””on ne laskenut jonkin ver- ran ja aina yksittäisiä teki- jöitä, että jonkun pitää myydä”..H1	Kauppamäärät ovat laske- neet ja hinnat myös	
”...mäen pidä pitäisi niin... merkityksellisenä asiana kun näitä kaikkia muita... että pelkästään inflaatiota nousu tai ...korkojen nousu pelkästään... tota näitä kaikkia kulujen nousua...H2	Inflaatio ei niin merkittävä te- kijä hintoihin kuin muiden kulujen nousu	Muiden kulujen nousu vaikutti enemmän kuin inflaatio
” Siis totta kai inflaatio vai- kuttaako nii tota yhtiövästik- keet nousi” H2	Yhtiövästikkeet nousivat	Yhtiövästikkeiden nousu

"Vaihtuvuutta ei ole tarpeeksi niin kohteita myymättä " H1	Kauppamäärät laskeneet ja hinnat myös	
...hintojen alentuminen johdettu totta kai siitä, että ...hirsveä määrä yksiöitä myynnissä koko ajan...se vaikuttaa hintojen <laskuun...H3	Kauppamäärät ovat laskeneet ja hinnat myös	
...nyttien kun on tuotto...pienempi niin siinä on syy, miksei niitä kauppvoja ole enää tehty" ... kauppamäärä ...semmoinen, että se tekee sen, että hinnat myös laskee" H1	Kauppamäärät ovat laskeneet ja hinnat myös	
"kyllä mä... semmoisen joukkohysterian nostan vähän siihen esille"H1	Markkinoiden psykologia eli pelot ovat vaikuttaneet	Asuntomarkkinoiden psykologia eli pelot ovat vaikuttaneet
Alkuperäinen	Yläluokka	Pääluokka
"Sammuttanut huomattavasti paljon varovaisemmaksi ja... vähentynyt merkittävästi."H1	Sijoittaminen vähentynyt merkittävästi	Sijoittajat vähentyneet merkittävästi
"...sijoittajia ei ole ollut markkinoilla." H1	Sijoittaminen vähentynyt merkittävästi	
"Kulut on niin kovat, että ei. Ei ne ei tule toimeen..." H1	Kulut ovat nousseet suuresti	Sijoitusasuntojen kulut ovat nousseet
"...mun mielestä on tässä merkittävä niin on se, että paljonko näiden	Kulut ovat nousseet suuresti	

taloyhtiöiden lainat on nousut niin näiden niin tota lainan nousu tai koron nousun myötä. Koska siis sehän on nyt varmaan yksi aika merkittävä siellä taustalla.” H3		
”Liikaa tarjontaa joo ja tuotto ei päästä samoille tuotoille enää niin sijoittajat ei ole kiinnostunut ostamaan.” H2	Asuntojen kaikki kulut ovat nousseet ja sijoittajat vähentyneet	
”Niin sitten niitä ei kukaan osta niin kuin ensiasunnokseen...H3	Ensiasunnon ostajat vähentyneet merkittävästi	Ensiasunnon ostajat ovat vähentyneet
””Ja sitten tuli tää tosiaan ...ihan hirveä rakennusbuumi sellaisista asunnoista mitkä ei kelpaa...kasikymmentäyksi neliöisiä...muhin kuin sijoituskäyttöön”...H3	Ensiasunnon ostajat eivät osta yksiöitä	
.tää muutos oli todella raju...Isoja kerrostaloalueita rakennettiin pikku yksiöitä täyteen”H3	Ensiasunnon ostajat eivät osta yksiöitä	
...Pitäisi rakennusliikkeiden miettiä että tarvitaanko me enää ...näin paljon pieniä asuntoja”..H2	Ensiasunnon ostajat eivät osta yksiöitä	
...”eli eli pankit alkoivat vaatia vakuuksia enemmän	Pankkien vakuusvaatimukset muuttuivat	Pankkien vakuusvaatimukset ovat tiukentuneet

..rahaa tietysti kun se kallistui niin ..H2		
Alkuperäinen	Yläluokka	Pääluokka
...no korko... inflaatio selkeä juttu...mielenkiintoisin on varmaan media”H1	Median vaikutus hintaindeksin laskemiseen	Media on vaikuttanut hintaindeksin laskemiseen
...mielenkiintoinen näkökanta, että jos medialla olisikin erillinen asenne kirjoittaa juttuja niin...että on korot nousee inflaation nousut , mutta media jollain tavalla positiivisesti kannustaa tekemään kauppaa niin...mikä olis vaikutus..”H1	Median vaikutus hintaindeksin laskemiseen	
” Mutta semmoisia joukko joukko tuota ilmiötä, että joku ei tee päätöksi, niin kaan ei tee päätöksiä P”H1	Markkinoiden psykologia, joukkoilmiö, yhdessä jätetään tekemättä ostopäätöksiä	Markkinoiden joukkoilmiö (psykologia), pelko tehdä ostopäätöstä
...Toi yksi no joo siis joo tarjonta on yli tarjonta, se on yksi syy. Myöskin että ylitarjontaa yksiotä ja kaksiota on. H2	Yksi syy oli ylitarjonta asunnoista	Ylitarjonta asunnoista laski hintoja
”Muuttunut jotenkin se se mitä siellä on niin kun ostettu ja myyty niin tota noin niin ...että onko ne ollut siis niin kun uudiskohteita ... väistämättä kalliimpia, kun taas sitten jotkut	Vanhempien asuntojen ostaminen tullut houkuttelevampaa	Vanhempien asuntojen ostaminen houkuttelevampaa

vanhemmat ...kyllä se keskiarvo yksioissa niin oli määrät oli selkeästi laskenut siis niinku noi kauppamäärät niin jos katsoo sieltä 2000 kaksikymmentäkaksi niin kun kvartaaleittain niin tota kauppamäärät oli laskenut aivan merkittävästi.” H3		
Alkuperäinen	Yläluokka	Pääluokka
...Jonkun verran ehkä ensiasunnon ostaja on aktivoitunut” H1	Ensiasunnon ostajat aktivoituneet	Ensiasunnon ostajat aktivoituneet
”Myöskin että ylitarjontaa yksiöitä ja kaksioita on” H1	Ylitarjontaa tullut	Ylitarjontaa tullut
”Ukrainan sota... tuona aikana siinä oli jo useita asioita jotka vaikuttaa kokonaisuuteen... olis vaikka 2 markkinahäiriötä ollut poissa pelistä” H2	Muut tekijät kuten sotauhka vaikuttaneet markkina häiriöinä	Muut tekijät kuten sotauhka vaikuttaneet markkina häiriönä
”korko vähennys... kun ei voi vähentää verotuksessa enää niin Sillä on ollut todella iso merkitys ammattisijoittajien silmissä” H1§	Korkovähennyksen poistuminen on iso tekijä	Korkovähennyksen poistuminen on iso tekijä
”Elikkä verovähennyksistä huomioidaan suoraan niinkuin kuluina ja se on.... vaikuttanut ... kun viä on houkuttanut tää taloyhtiön	Lyhennysvapaat lainoissa ei enää houkuttele kulujen nousun vuoksi	Lyhennysvapaat lainoissa ei enää houkuttele kulujen nousun vuoksi

näiden lyhennysvapaiden takia, mutta myös halvempien myyntihintojen takia” H3		
”Ostajia lähtenyt tulemaan...halutaan sitä avaruutta enemmän”H2	Halutaan isompia asuntoja	Halutaan isompia asuntoja

Liite 2. Teemahaastattelun pohja

Veikka Katto
Liiketalouden opiskelija
Haaga-Helia

Teemahaastattelu pohjustus ja kysymykset

Tämän haastattelun tarkoituksena on saada laajuutta määrällisen tutkimusosuuden tuloksiin ja selittää niitä. Opinnäytetyössä on tutkittu korkojen nousun vaikutusta sijoitusyksiöiden hintoihin Tampereen alueella aikavälillä Q1 2022 – Q2 2023. Tammikuusta 2022 toukokuun 2023 loppuun. Määrällinen tutkimus on antanut viitteitä siitä, että korkojen nousu on vaikuttanut tutkimuksen aikavälillä uusien ja vanhojen asuntojen hintaindekseihin laskevasti. Seuraavaksi on esitetty 5 kysymystä, joiden tarkoituksena on laajentaa ymmärrystä tutkimuksen määrällisen osuuden tuloksista.

1. Miten mielestäsi 12 kk euriborin nousu on vaikuttanut vanhojen ja uusien sijoitusyksiöiden hintoihin tutkimuksen aikavälillä Tampereen alueella?
2. Millaisia muita tekijöitä näet mielestäsi vaikuttaneen hintaindeksin laskemiseen tällä tutkimuksen aikavälillä?
3. Miten mielestäsi yksiöihin sijoittaminen on muuttunut tutkimuksen aikavälillä?
4. Miten mielestäsi inflaation nousu on vaikuttanut sijoitusyksiöiden hintoihin tutkimuksen aikavälillä?
5. Olisiko sinulla muita ajatuksia/näkökulmia opinnäytetyö aiheeseen liittyen?