

Rivinoja Emma

# Asuntosijoittaminen Kajaanissa

Tradenomi  
Liiketalous AMK  
Kevät 2024



**KAMK • University  
of Applied Sciences**

## Tiivistelmä

**Tekijä:** Rivinoja Emma

**Työn nimi:** Asuntosijoittaminen Kajaanissa

**Tutkintonimike:** tradenomi (AMK), liiketalous

**Asiasanat:** asuntosijoittaminen, kannattavuus, sijoittaminen

Opinnäytetyön tavoitteena on kuvata Kajaanin asuntosijoittamisen näkökulmasta ja selvittää, onko asuntosijoittaminen Kajaanissa kannattavaa. Tarkoituksena on tuottaa tietoa asuntosijoittamisesta kiinnostuneille henkilöille. Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa. Työssä käsitellään pääosin suoraa asuntosijoittamista.

Teoriaosuudessa hyödynnetään mahdollisimman uutta lähdemateriaalia. Suurin osa lähteistä on kirjoja, verkkolähteitä ja artikkeleita. Keskeisiä käsitteitä ovat asuntosijoittamisen strategiat, kannattavuus ja riskit. Teoriaosuudessa käsitellään lisäksi asuntosijoittamista käytännössä, kuten miten asuntosijoittamista voidaan rahoittaa ja mitä tulee ottaa huomioon kohteen valinnassa. Kohteen valinnassa tulee huomioida muun muassa sijoittajan valitsema sijoitusstrategia, ostohinta sekä taloyhtiön kunto.

Tutkimusmenetelmänä käytetään sekä kvantitatiivista, että kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Tutkimus koostuu tilastollisesta analyysistä sekä kolmesta haastattelusta. Tilastollisessa analyysissä käytettiin sekundääriaineistoa. Haastattelutyypinä käytettiin puolistrukturoitua teemahaastattelua. Lisäksi aineiston pohjalta tehtiin keskeisiä asuntosijoittamiseen liittyviä laskelmia. Laskelmissa tarkastellaan yksiöitä ja kaksioita.

Tutkimuksen tuloksista ilmenee, että asuntosijoittamista voidaan pitää kannattavana toimintana Kajaanissa. Kajaanissa on kysyntää vuokra-asunnoille, ja asuntosijoitukseen sopivia kohteita on tarjolla. Muun muassa oppilaitokset ja maahanmuutto lisäävät kysyntää vuokra-asunnoille. Kajaanissa asuntosijoittamisen kannalta korostuu erityisesti korkeat vuokratuotot. Kannattavuus on kuitenkin aina tapauskohtaista. Kannattavuuteen vaikuttaa muun muassa kohteen hankintahinta, velkavivun suuruus sekä taloyhtiön kunto. Kajaanissa muun muassa taloyhtiöiden kunto voi vaihdella.

## **Abstract**

**Author:** Rivinoja Emma

**Title of the Publication:** Housing investment in Kajaani

**Degree Title:** Bachelor of Business Administration

**Keywords:** investing, housing investing, profitability

The purpose of the thesis was to describe Kajaani from the point of view of housing investment and to discover whether housing investment in Kajaani is profitable. The aim was to produce information for people interested in housing investment. The thesis concentrated mainly on direct housing investment.

In the theoretical part, new source material was used as much as possible. Most of the sources were books, online sources, and articles. Key concepts are housing investment strategies, profitability, and risks. Furthermore, the theoretical part discusses housing investment in practice, such as how housing investment can be financed and what should be considered when choosing a property. When choosing a property, the investment strategy chosen by the investor, the purchase price and the condition of the housing association must be considered, among other things.

Both quantitative and qualitative research methods were used as research methods. The research consisted of statistical analysis and three interviews. The statistical analysis used secondary data. A semi-structured thematic interview was used as a type of interview. In addition, key calculations related to housing investment were made based on the material. Single rooms and two-room apartments were used in the calculations.

The results of the study showed that housing investment can be considered a profitable activity in Kajaani. There is a demand for rental apartments in Kajaani, and there are properties suitable for housing investment. Among other things, educational institutions and immigration increase the demand for rental apartments. The rental revenue in Kajaani is generally high. However, profitability is always case-specific. Profitability is influenced by, for example, the purchase price of the object, the size of the debt leverage and the condition of the housing association. In Kajaani, for example, the condition of housing associations can vary.

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Sijoittaminen.....	2
3	Asuntosijoittaminen .....	4
3.1	Asuntosijoittaminen sijoitusmuotona .....	4
3.2	Rahoitus.....	5
3.3	Strategiat .....	6
3.4	Kohteen valinta .....	10
4	Kannattavuus.....	13
4.1	Kassavirta .....	13
4.2	Arvonnousu .....	15
4.3	Verosuunnittelu.....	16
4.4	Tunnusluvut.....	17
5	Riskit .....	19
5.1	Hintariski .....	19
5.2	Korkoriski.....	20
5.3	Taloyhtiöriski .....	20
5.4	Vuokraamiseen liittyvät riskit.....	22
5.5	Muut riskit .....	23
6	Asuntosijoittaminen Kajaanissa.....	24
6.1	Tutkimus.....	25
6.2	Tilastollinen näkökulma.....	30
6.3	Laskelmat.....	35
6.4	Haastattelut.....	41
6.5	Johtopäätökset.....	43
7	Pohdinta .....	45
	Lähteet .....	48
	Liitteet	

## Symboliluettelo

Flippaaminen	Asuntosijoitusstrategia, jossa asuntosijoittaja nostaa asunnon arvoa remontoimalla.
Hoitovastike	Taloyhtiön perimä maksu, jolla katetaan kiinteistön hoito- ja ylläpitokulut.
Inflaatio	Rahan arvon laskeminen ja kustannusten nouseminen
Omarahoitusosuus	Se osa hankintahinnasta, jonka asuntosijoittaja maksaa omalla varallisuudellaan.
Uudiskohde	Rakenteilla oleva tai vasta käyttöön otettu rakennus, kiinteistö tai asunto.
Vapaa rahoitteiset vuokra-asunnot	Kohteet on rakennettu ilman valtion tukea. Vuokralaiselle ei ole asetettu ehtoja tai tulo rajoja.

## 1 Johdanto

Sijoittamisesta puhutaan paljon. Yksi suosittu sijoittamisen muoto on asuntosijoittaminen. Se koskettaa kaikkien ihmisten elämää joko suoraan tai epäsuorasti. Ihmiset asuvat asunnoissa, jotka omistavat itse tai maksavat vuokraa siitä, että saavat asua toisen omistamassa asunnossa. Asuntosijoittaminen sekä siihen liittyvät aiheet ovat usein julkisessa keskustelussa. Esimerkiksi 12.10.2023 eduskunnan kyselytunnilla keskusteltiin asunnon ensimmäistä kertaa ostavien etuuksista, joihin hallitus on tekemässä muutoksia, kun taas Yle on puolestaan pyytännyt syyskuussa lukijoitaan kertomaan kokemuksia asuntosijoittamisesta (Eduskunta 2023; Koivuranta 2023).

Monet pohtivat asuntosijoittamisen aloittamista. Tutkimuksen aiheeksi valikoitui asuntosijoittaminen Kajaanissa. Aiheesta ei ole tehty juuri aiempaa tutkimusta, joka olisi julkisesti saatavilla. Opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa tietoa asuntosijoittamisesta kiinnostuneille henkilöille ja erityisesti heillä, jotka ovat kiinnostuneita Kajaanista mahdollisena asuntosijoituskohteena. Tutkimuksen tarkoituksena on kuvailla Kajaanin asuntosijoittamisen näkökulmasta ja selvittää onko asuntosijoittaminen Kajaanissa kannattavaa. Työssä keskitytään suoraan asuntosijoittamiseen.

Asuntosijoittaminen on ihmisläheinen ja suhteellisen ennakoitava sijoitusmuoto. Asuntosijoittamista voi toteuttaa monilla eri tavoilla ja strategioita on useita. Valitun strategian lisäksi kohteen valinnassa tulee ottaa huomioon useita tekijöitä kuten paikkakunnan väestö, työllistäjät, oppilaitokset, taloyhtiö sekä alueen vetovoima. Asuntosijoittamiseen liittyy myös useita riskejä, joista osaan asuntosijoittaja voi itse vaikuttaa.

Tutkimuksessa käytetään sekä määrällistä, että laadullista tutkimusmenetelmää. Tutkimuksessa toteutetaan tilastollista-analyysiä sekä puolistrukturoitu teemahaastattelu. Määrällinen tutkimusosa perustuu valmiiden tilastojen ja rekisterien käyttämiseen. Aineistoa kerättiin Asuntojen hintatiedot- palvelusta sekä Tilastokeskuksesta. Lisäksi aineiston perusteella tehtiin erilaisia keskeisiä asuntosijoittamiseen liittyviä laskelmia. Laskelmissa tarkastellaan yksiöitä ja kaksioita, sillä ne ovat suosittuja asuntosijoituskohteita. Laadulliseen tutkimukseen haastateltiin kolmea henkilöä, joilla on kokemusta asuntosijoittamisesta Kajaanissa.

## 2 Sijoittaminen

Sijoittaminen on toimintaa, jonka tarkoitus on tuottaa voittoa kauppaa käymällä, hallussa pitämällä omaisuuslajeja tai rahoitusinstrumentteja (Hyrskke, Lönnroth, Savilaakso & Sievänen 2020, 18). Voitto eli tuotto voi olla sijoituksen arvonnousua sekä sijoituksesta saatavia maksuja. Tuotot eroavat sijoituskohteen mukaan. Esimerkiksi osakesijoittajalle tuottoa syntyy osakkeiden arvonnoususta ja osakkeista saatavasta osingosta, kun taas kiinteistösijoittaja saa tuottoa kiinteistön arvonnoususta sekä mahdollisista vuokratuloista. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 13–14.)

Toinen tärkeä käsite sijoittamisessa on riski. Se merkitsee sekä voiton että tappion mahdollisuutta eli tuoton vaihtelua. Riskiä voidaan mitata esimerkiksi sijoituksen tuoton kokonaisvaihtelun avulla. Kokonaisvaihtelua mitataan keskihajonnan avulla, mikä tarkoittaa tietyn arvon, tässä tapauksessa, tuoton poikkeamaa pitkän aikavälin keskiarvosta. Ennen sijoittamista sijoittajan tulee tunnistaa oma riskinsietokykynsä. Sijoittajan tulee arvioida omaa varallisuuttaan ja elämäntilannettaan. Sijoittajan ei tule sijoittaa varallisuuttaan, jos mahdolliset arvonnousut tai tappiot voivat vaarantaa päivittäisen varojen käytön. (Kallunki ym. 2019, 12, 19–21.)

On olemassa useita erilaisia sijoituskohteita. Tällaisia ovat muun muassa osakkeet, korot, rahat, virtuaalivaluutat, johdannaiset sekä reaaliomaisuus. Sijoittaja voi ostaa yhtiöiden osakkeita, jolloin hän omistaa yhtiöstä osuuden, joka vastaa osakkeiden osuutta koko yhtiön osakkeiden määrästä. (Kallunki ym. 2019, 75–76.) Korkosijoittamisessa sijoittaja luopuu pääomastaan väliaikaisesti korkoa vastaan. Esimerkiksi rahan tallettaminen pankkitilille on korkosijoittamista. Reaalisijoittaminen tarkoittaa sitä, että sijoittaja sijoittaa reaaliomaisuuteen, jota voivat olla esimerkiksi kiinteistöt, asunnot, erilaiset raaka-aineet ja hyödykkeet sekä maa- ja metsäomaisuus. Suositettu reaalisijoittamisen muoto on asuntosijoittaminen. (Sammalisto & Asunmaa 2021, 167, 175–177.)

Eräs sijoittamisen kulmakivistä on hajauttaminen eli portfolioteoria. Teorian on kehittänyt Harry Markowitz vuonna 1952. Teorian perustana on riskin pienentäminen käyttämällä portfolioita eli sijoitussalkkuja. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoitettu varallisuus hajautetaan eri kohteisiin, joista syntyy sijoitussalkku. Sijoittajan tulee kuitenkin huomioida, ettei hajauttaminen poista riskiä kokonaan. (Kallunki ym. 2019, 29–30, 35, 37.)

Sijoittajan kannattaa tehdä sijoitussuunnitelma. Sijoitussuunnitelmaan voidaan kirjata esimerkiksi nykytilanne, sijoittamisen tavoitteet, sijoitusaika ja riskiensietokyky. (Sammalisto & Asunmaa

2021, 147.) Suunnitelmassa tulisi tarkastella sijoittajan riskiprofiilia sekä sijoittamisen tavoitteita (Kallunki ym. 2019, 42).

Laillisen sijoitustoiminnan lisäksi on olemassa erilaisia sijoitushuijauksia. Sijoittajan tulee aina ymmärtää mihin on sijoittamassa. Sijoittajan voi pyrkiä todentamaan tahojen luotettavuutta esimerkiksi finanssivalvonnan rekisteristä, arvioimalla tahon toimintaa Suomessa sekä verkkosivuja. Lisäksi sijoittajan kanttaa seurata virallisten tahojen kuten pankkien ja sijoitusvälitysyhtiöiden ohjeita ja varoituksia. (Sammalisto & Asunmaa 2021, 211–213.)

Sitra julkaisee vuosittain megatrendi katsauksen. Vuonna 2023 julkaisu piti sisällään trendin talouden perusta rakoilee. Selvityksen mukaan nykyinen talousjärjestelmä ei ole ihmisen tai luonnon kannalta kestävä, jonka vuoksi vastuullisuuden korostaminen on laajentunut koskemaan kaikkea toimintaa. (Dufva & Rekola 2023.) Vastuullisuus on myös yksi sijoitustyyli. Vastuullisesta sijoittamisesta on alettu puhua Suomessa vuonna 2006. Responsible investing eli vastuullinen sijoittaminen on sijoittamista, jossa huomioidaan erilaisia vastuullisia näkökulmia. Näitä voivat olla muun muassa ympäristönäkökulmat, sosiaalinen vastuu ja erilaiset hallintotavat. Vastuullisen sijoittamisen tarkoitus on parantaa riski- ja tuotto profiilia. Se eroaa eettisestä sijoittamisesta, jota ohjaa vahvasti sijoittajan omat eettiset arvot ja tuoton tuottaminen on toissijaista. (Hyrskke, Lönnroth, Savilaakso & Sievänen 2020, 18–31.)

### 3 Asuntosijoittaminen

Tässä luvussa kerrotaan asuntosijoittamiseen liittyvistä keskeisistä aiheista käytännön näkökulmasta. Aluksi käydään läpi asuntosijoittamista sijoitusmuotona. Tämän jälkeen perehdytään muun muassa siihen, miten asuntosijoittamista voidaan rahoittaa ja millaisia strategioita voidaan käyttää. Lisäksi selvitetään, millaisia asioita tulee huomioida kohteen valinnassa.

#### 3.1 Asuntosijoittaminen sijoitusmuotona

Asuntosijoittaminen on helposti ymmärrettävä sijoitustapa. Tämä perustuu siihen, että useimmille ihmisillä syntyy ymmärrys asumisen kuluista oman asuminen kautta. Lisäksi asuntosijoittamista voidaan pitää ihmisläheisenä sijoittamisena, sillä toiminnalla tarjotaan ihmiselle koti. Suomessa on yli 330 000 yksityishenkilöiden omistamaa sijoitusasuntoa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 31–35.)

Asuntosijoittaminen voi olla suoraa tai epäsuoraa. Suora asuntosijoittaminen tarkoittaa kiinteistön, rakennuksen osittaista tai kokonaista omistamista. Epäsuora sijoittaminen tarkoittaa puolestaan arvopapereiden tai rahaston osakkeiden omistamista. (Hines 2000, 15.) Tässä opinnäytetyössä keskitytään suoraan asuntosijoittamiseen. Siihen liittyy vahvasti omistuksen vuokraaminen. Vuokraamisen etuja ovat kassavirta, arvonnousu, oman pääoman kerryttäminen, velkaa voidaan käyttää tuoton tekemiseen ja lainsallimat vähennyskelpoiset kulut. (Hines 2000, 16.)

Asuntosijoittaminen tarjoaa muihin sijoitusmuotoihin verrattuna ennakoitavan ja säännöllisen tulovirran. Ennakoitavuus perustuu kuukausittain saatavaan vuokratuloon. (Lehtipuu & Uotila 2022, 52–53.) On hyvä kuitenkin huomioida valitun strategian vaikutus saatavaan tuottoon, jos asunto ei ole vuokralla ei myöskään säännöllisiä vuokratuottoja synny. Suomen vuokranantajat (n.d.a) puolestaan nostaa esille, että asuntosijoittaminen ei ole yhtä suhdanneherkkä kuin useat muut sijoitusmuodot. Lisäksi asuntosijoittamista voi toteuttaa useilla eri tavoilla.

Asuntomarkkinat vaikuttavat asuntosijoittamiseen. Asuntomarkkinoilla on nähtävillä erilaisia ilmiöitä, jotka vaikuttavat esimerkiksi asuntojen kysyntään. Tällaisia ilmiöitä ovat muun muassa yhden ja kahden hengen asutuskuntien määrän nopea kasvu. Ilmiöön takana voidaan katsoa olevan naimisiinmenon ja lastensaannin myöhästyminen sekä erojen määrän lisääntyminen. (Roininen 2018, 38–40.) Suomalaisen asutuskunnan koon keskiarvo on 1,96 henkilöä. Vuonna 2020

kaikista suomen asuntokunnista 45 % oli yksiöitä ja 33 % kaksioita. (KTI 2022.) Toinen merkittävä ilmiö on väestön ikääntyminen. Kun väestö ikääntyy asumistarpeet muuttuvat. Tämä puolestaan voi vilkastuttaa asuntorakentamista ja erilaisten asuntojen tarvetta. Kolmas merkittävä ilmiö on kaupungistuminen. Kun suuri osa ihmisistä muuttaa kaupunkiin, ilmiö voi synnyttää asuntojen arvon sekä hintojen eriytymistä. Myös maahanmuutolla on merkitystä asuntotarpeen lisääntymiseen erityisesti isoissa kaupungeissa. (Roininen 2018, 42–46.)

Erialaisten ilmiöiden lisäksi asuntopolitiikka vaikuttaa asuntosijoittamiseen. Asuntopolitiikka vaikuttaa muun muassa asuntojen määrään, asuntojen kokoihin sekä verotukseen. (Roininen 2018, 39–40, 146.) Ympäristöministeri on kehittänyt Suomeen asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman vuosille 2021–2028, jonka tavoitteena on esimerkiksi asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehityksen vakaana pitäminen (Ympäristöministeriö n.d.).

### 3.2 Rahoitus

Asunnon ostaminen vaatii pääomaa. Sijoitusasuntoa voidaan rahoittaa eri tavoilla, joita ovat käteinen, lainaraha ja vakuudet. Usein käytetään näiden kolmen yhdistelmää. Yleensä pankki myöntää lainaa noin 70-75 % ostettavan asunnon arvosta. Tällöin omarahoitusosuudeksi jää 30 % kauppahinnasta. Omarahoitusosuuden voi maksaa säästöillä tai vakuuksilla. Yleisimpiä vakuuksia ovat asunto-osakekirjat sekä kiinnitykset kiinteistöön tai vuokraoikeuteen. Vakuuksina voi toimia myös esimerkiksi metsä, kesämökki, osakkeet tai sijoitusrahasto-osuudet. Vakuudeksi ei käy käyttöesineet, joiden arvo voi laskea nopeasti kuten ajoneuvot. Esimerkiksi metsän vakuusarvo on yleensä 50–60 %, mökin 60 % kun taas osakerahaston ja arvometallien vakuusarvo on tapauskohtainen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 89, 92–97.)

Lainasta tulee maksaa korkoa. Korko koostuu kahdesta eri osasta: viitekorosta ja marginaalista. Yleensä asuntolainoissa viitekorko on 12 kuukauden EURIBOR, joka tarkoittaa vuosittain vaihtuvaa viitekorkoa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 146–148.) 28.11.2023 EURIBOR korko on ollut +3,852 (Suomen Pankki 2023a). Vastaavasti marraskuussa 2022 korko on ollut 1,423 ja vuonna 2021 marraskuussa EURIBOR on ollut -0,565 (Suomen Pankki 2023b). EURIBOR on siis noussut viimeisten vuosien aikana.

Pankki tarjoaa kuitenkin erilaisia keinoja suojautua koron nousuja vastaan. Yksi tällainen on kiinteä korko. Nimensä mukaisesti se tarkoittaa sitä, että laina tai osa lainasta sidotaan tiettyyn kor-

koprosenttiin. Tällöin sijoittaja maksaa aina tietyn verran korkoa, eikä koron vaihtelut vaikuta koron määrään. Korkokatto puolestaan tarkoittaa sitä, että lainan korolle asetetaan yläraja, jota korkeammaksi se ei voi nousta vaihteluista huolimatta. Korkoputki taas tarkoittaa, että lainan korolle määritetään sekä ylä- että alaraja. Tämä suojaa lainan ottajaa nopeilta korkojen muutoksilta. (Lehtipuu & Uotila 2022, 148–151.)

Asuntosijoittamisen kannattavuuteen liittyy velkavipu, jota voidaan hyödyntää kohteen hankkimisessa. Velkavivulla tarkoitetaan laillista keinoa hyödyntää lainaa hankintoja tehdessä. Velkavipu tarkoittaa siis lainan määrää. Asuntosijoittajat hyödyntävät keskimäärin 50–70 % velkavipu, sillä siis tarkoitetaan sitä, että sijoittaja ottaa lainaa hankkimansa asunnon arvoa vastaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 54, 116–123.) Esimerkki jos sijoittaja käyttää 70 % velkavipua, tämä tarkoittaa, että sijoittaja on ottanut lainaa 70 % kohteen arvosta ja loput 30 % hän on rahoittanut omalla varallisuudellaan. Paras mahdollinen tilanne on, jos velkavipua voidaan hyödyntää niin, että vuokratuotto kattaa kaikki asuntoon liittyvät kulut. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi lainan lyhennys, lainankorko ja hoitovastike. (Lehtipuu & Uotila 2022, 227.)

Asuntosijoittamisessa tulee kuitenkin huomioida hallitun velan merkitys. Hallittu velka tarkoittaa velkaa, jonka vakuutena on omaisuuserä, jonka arvon odotetaan kasvavan. Tulee kuitenkin huomioida, että asuntosijoittamiseenkin liittyy riskejä. Erityisesti korkotasolla ja inflaatiolla on merkitystä sijoituksen kannattavuuteen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 53–56, 118.)

### 3.3 Strategiat

Tässä kappaleessa tarkastellaan asuntosijoittamisen strategioita. Strategian valintaan vaikuttaa muun muassa tavoiteltu tuottotavoite ja sijoittajan omat taidot. Lisäksi huomioon tulee ottaa sijoituksen aikajänne sekä pääoman määrä. (Suomen vuokranantajat n.d.d.) Asuntosijoittajan tulee muokata strategiaansa muuttavien tilanteiden mukaan (Airaksinen 2023).

Ensimmäisenä käydään läpi strategiat, jotka perustuvat vuokratuoton hankkimiseen. Vuokratuottostrategia tarkoittaa sitä, että asunto ostetaan hyödyntämällä velkavipua, jonka jälkeen asunto vuokrataan. Vuokratuotolla lyhennetään otettua lainaa. Kun laina on maksettu, vuokratuotto on sijoittajalle lisätuloa. Sijoittajan kannalta paras tilanne on, jos kyseisen asunnon arvo nousee. Arvonnousua voidaan käyttää hyväksi esimerkiksi asuntosalkun kasvattamisessa tai kun asunto halutaan myydä eteenpäin. Vuokratuottostrategia on helposti ymmärrettävä ja turvallinen vaihto-

ehto. Strategia sopii sijoittajalle, joka on valmis sijoittamaan pitkällä aikavälillä, arvostaa säännöllistä vuokratuottoa. Yleensä vuokratuottostrategian valinnut sijoittaja valitsee pienen asunnon kasvukeskuksen keskustassa tai kasvukeskuksen laitamilta, edullisen asunnon muuttotappiopaikkakunnalta tai muuttaa isomman asunnon perheasunnoksi tai soluasunnoksi. Sijoittaja voi pyrkiä myös kasvattamaan asuntosalkkua ja hankkia useita eri asuntoja. Tällöin on tärkeää huomioida positiivinen kassavirta. (Lehtipuu & Uotila 2022, 221–223, 236.)

Sijoittaja voi valita strategiakseen myös lyhytaikaisen vuokrauksen. Lyhytaikaisin vuokrauksen tuotot voivat olla suuremmat kuin pitkäaikaisen vuokrauksen, mutta se vaatii enemmän työtä kuten esimerkiksi omistuksen siivoamisesta ja avainten luovutuksen. Se sopii sijoittajalle, joka on valmis asiakaspalveluun ja uusien sosiaalisten kontaktien luomiseen. Sen ydin on siinä, että vuokrakohteelle kehitetään jokin kiinnostava konsepti, joka erottaa sen kilpailijoista. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa on tärkeää panostaa markkinointiin. Kohteesta tulee antaa rehellinen mutta edustava kuva. Lisäksi kohteesta kannattaa antaa yksityiskohtainen selvitys ja kertoa muun muassa mitä asioita kohde pitää sisällään ja miten kohteeseen pääsee sisälle. Ennen vuokrausta tulee tarkistaa taloyhtiön säännöt sekä omavuokrasopimus. Lisäksi vuokralaisia ohjataan noudattamaan taloyhtiön sääntöjä. Vuokralaisten tulee olla tietoisia muun muassa kohteen pelastussuunnitelmasta ja laitteiden käyttöohjeista. Sijoittajan kannalta oleellista on huomioida myös kohteen vakuutukset ja toiminnan verotukseen liittyvät seikat. (Lehtipuu & Uotila 2022, 360–369, 373–381.)

Lyhytaikaiseen vuokraukseen on tarjolla erilaisia alustoja, joista suosituin on AIRBNB. Kyseinen alusta veloittaa majoittajalta kolmen prosentin palvelumaksun, ja rahat siirtyvät majoittajan tilille vuorokauden kuluessa siitä, kun vieraat ovat saapuneet. Muita vastaavia alustoja ovat esimerkiksi booking.com, vrbo.com, wimbu.com, lomarengas.fi. (Lehtipuu & Uotila 2022, 407–411.)

Asuntosijoittaja voi hankkia vuokra-asunnon myös ulkomailta. Suora asuntosijoittaminen kuitenkin vaatii tuntemusta kohdemaasta sekä paikallisista laista ja säädöksistä. Strategian tärkein huomioitava seikka on kohteen sijainnin valinta. Lisäksi omistajan vastuut eroavat toisistaan eri maissa, joten niistä tulee ottaa selvää. Yleensä ulkomaille sijoittaminen vaatii ammattilaisen apua sekä paljon tiedon hankintaa. Sijoittaja, joka haluaa itse käyttää sijoituskohdettaan, voi hyötyä tästä kaikesta, mutta pelkästään tuoton toivossa sijoittajan tulee olla ankara ja tarkka numeroiden kanssa. Rahoituksen näkökulmasta tarkasteltuna pankit eivät kuitenkaan hyväksy ulkomaille sijaitsevaa kiinteistöä vakuudeksi. Pankki ei voi luotettavasti arvioida kohteen arvoa. Vakuudeksi kuitenkin käy Suomessa sijaitseva omaisuus. Vuokra-asunnon hankkimiseen ulkomailta voi liittyä myös verotuksen kannalta erityispiirteitä, joista sijoittajan tulee olla tietoinen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 412–413, 419, 430–433, 439–456.)

Seuraavaksi käydään läpi arvonnousuun perustuvaa strategiaa. Arvonnousustrategia sopii sijoittajalle, joka pystyy sijoittamaan kalliille alueelle ja tyytyy matalampaan vuokratuottoon. Lisäksi sijoittajan tulee olla kärsivällinen ja valmis odottamaan pitkäänkin arvonnousua. Tuoton saaminen perustuu siihen, että sijoittaja myy kohteen korkeampaan hintaan kuin sen hankintahinta on ollut. Myyntisaamisen lisäksi sijoittaja voi hyödyntää arvonnousua uusien kohteiden hankinnassa vakuuden muodossa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 496–499.)

Arvonnousustrategia perustuu markkinaehtoiseen arvonnousuun. Sijoittajan tulee huomioida erityisesti kohteen sijainti sekä alueen väestönmuutos. Arvonnousustrategian valinnan tulee tarkastella myös kohteen vetovoimatekijöitä kuten palveluja, liikenneyhteyksiä sekä harrastusmahdollisuuksia. Pelkkä nykytilanteen tarkastelu ei riitä, vaan sijoittajan tulee huomioida alueen kehitys tulevaisuudessa. Arvonnousustrategia eroaa vuokratuottostrategiasta, mutta strategioita voidaan käyttää myös päällekkäin. (Lehtipuu & Uotila 2022, 503–504, 515–16, 534.)

Flippaus-strategia perustuu kohteen arvonnousuun remontoimalla kohde. Asuntosijoittamisen strategia flippaus sopii sijoittajalle, joka osaa remontoida ja sisustaa. Remontoinnin jälkeen kohde pyritään myymään nopeasti ja saamaan siitä mahdollisimman paljon voittoa. Kohteen valinnassa tärkeintä on huomioida ostohinta sekä sijainti. Yleensä isojen kaupunkien keskustat ovat parhaita paikkoja kohteiden etsimiseen. Remontoinnin tulee nostaa kohteen arvoa merkittävästi, joten ostohinta ei saa olla korkea. Kohteen arvoa voidaan pyrkiä nostamaan esimerkiksi lisäämällä huoneita tai avartamalla tilaa, rakentamalla uusia säilytysratkaisuja. Myös pieni muotoinen pintaremontti tai pintojen uusiminen voi lisätä kohteen arvoa. Sijoittajan tulee kuitenkin huomioida kaikki tarvittavat rakennusluvut ja suunnitelmat, sekä remontoinnin vaatimat työresurssit. (Lehtipuu & Uotila 2022, 567–570, 573, 575, 578–581.)

Seuraavaksi tarkastellaan BRRRR-strategiaa. BRRRR (buy, rehab, rent, refinance, repeat) tarkoittaa suomeksi asunnon ostamista, remontoimista, vuokraamista, jälleen rahoittamista ja toistoa. Strategian ydin on siinä, että sijoittaja etsii vuokraukseen sopivan kohteen, alle käyvän markkinahinnan. Tämän jälkeen sijoittaja nostaa kohteen arvoa remontoimalla ja hyödyntää remontoinnista syntyvää arvonnousua uuden lainan saamiseksi. Strategia sopii erityisesti kasvuhakuiselle sijoittajalle, joka osaa remontoida. (Lehtipuu & Uotila 2022, 310–311; Suomen vuokranantaja n.d.d.) Tässä strategiassa hyödynnetään sekä vuokratuottostrategiaa, että arvonnousustrategiaa.

BRRRR-strategia koostuu viidestä eri vaiheesta. Ensimmäinen vaihe on ostaminen eli alle markkinahintaisen kohteen etsiminen ja ostaminen. Tässä vaiheessa on hyvä tutustua alueen hintatasoon sekä kohteiden taloyhtiöihin. Jos taloyhtiö on hoidettu huonosti, kohteeseen sijoittaminen

ei välttämättä ole kannattavaa. Seuraava vaihe on remontointivaihe. Tässä vaiheessa tärkeää on huomioida remontin kulut. Asunnon arvonnousun tulee olla enemmän kuin kaikki remontin kulut yhteensä. Arvoa voidaan pyrkiä nostamaan myös esimerkiksi pintaremontilla. Verotuksen kannalta huomioitavaa on, että ennen ensimmäistä vuokrasuhdetta tehdyn remontin kuluja ei voida vähentää vuokratuloista eli sijoittajan kannattaa ajoittaa remontti ajankohtaan, jolloin vuokralainen vaihtuu. Sijoittaja voi esimerkiksi myös hyödyntää ammattilaisia remontin tekemisessä, mutta tällöin arvon nousua ja kulujen suhdetta tulee tarkastella huolellisesti. (Suomen vuokranantajat n.d.d.)

Kolme viimeistä vaihetta kattaa vuokralaisen etsimisen, jälleen rahoittamisen sekä toistamisen. Kolmas vaihe on vuokralaisen etsiminen. Yleensä remontoitu asunto herättää mielenkiintoa suuremmassa ihmisjoukossa ja arvon nousu mahdollistaa korkeamman vuokrapyyntöä. Toisaalta neljännessä vaiheessa eli jälleen rahoittamisessa, kohteesta voidaan pyytää uusi arvio. Jos kohteen arvo on noussut, tätä arvonnousua voidaan käyttää vakuutena seuraavan kohteen hankkimisessa. Viimeisessä vaiheessa toistetaan kaikki vaiheet uudestaan uuden kohteen kanssa. (Suomen vuokranantajat n.d.d.)

Seuraavaksi tarkastellaan DIY-strategiaa. DIY strategia eli rakenna itse -strategia sopii sijoittajalle, joka osaa remontoida ja rakentaa, omaa siitä kokemusta ja on valmis ottamaan riskin. Sijoittajalla tulee olla myös käyttämätöntä rakennusoikeutta. DIY strategia perustuu siihen, että asuntosijoittaja rakentaa tai rakennuttaa talon tai rakennuksen. Strategia vaatii aiheeseen perehtymistä, syvää ymmärrystä, perusteelliset suunnitelmat sekä luotettavat yhteistyökumppanit. (Lehtipuu & Uotila 2022, 647–649.)

DIY strategia vaatii paljon pääomaa. Tämän vuoksi sijoittajat voivat tehdä yhteistyötä. Strategia vaatii paljon sijoittajan resursseja aikaa ja pääomaa. Strategian valinnan sijoittajan tuleekin alkuun määritellä projektille budjetti. Erityisesti tulee huomioida summa, jota ei voida ylittää. Erityisesti tontin, talomallin ja materiaalien valinnalla voidaan vaikuttaa projektin kuluihin. (Lehtipuu & Uotila 2022, 656–658.)

Mikäli rakennettuja asuu kohteessa kaksi vuotta yhtämittaisesti, kohteen myynnissä omistaja vapautuu myyntivoittoverosta. Jos rakennuttaja laittaa kohteen suoraan myyntiin, hänen tulee maksaa myyntivoittoveroa. DIY-strategiassa on tärkeää myös kiinnittää huomiota siihen, onko sijoittaja ammattimainen rakentaja vai yksityishenkilö. Tämä vaikuttaa merkittävästi projektin verotukseen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 652–653, 683, 740.)

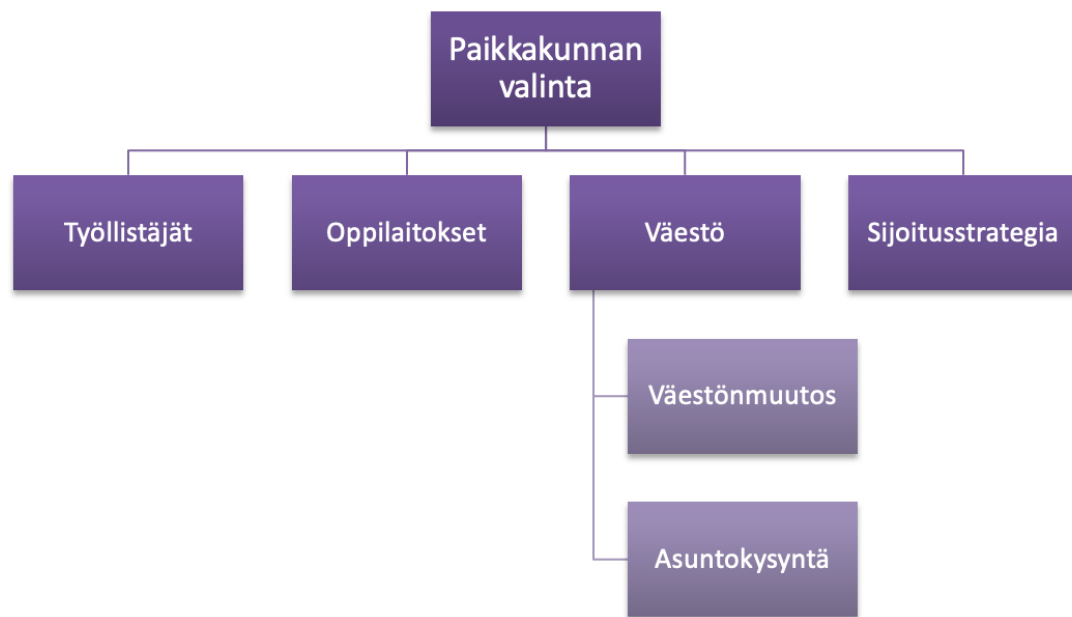
Asuntosijoittajan tulee arvioida oman strategian kannattavuutta olosuhteiden muuttuessa. Taloustaito artikkelissa (Airaksinen 2023) nostetaan esille muun muassa, että vuonna 2023 flippaus on todennäköisesti ollut kannattamaton strategia, sillä asuntojen hinnat ovat laskeneet ja myyntiajat puolestaan pidentyneet. Samassa artikkelissa mahdollisesti kannattavana strategia pidetään lyhytaikaista vuokrausta sekä perheelle sopivan asunnon hankkimista.

### 3.4 Kohteen valinta

Seuraavaksi käydään läpi kohteen valitsemiseen liittyviä tekijöitä. Kohteen ja paikkakunnan valintaa vaikuttaa merkittävästi sijoittajan valitsema asuntosijoitusstrategia. Esimerkiksi yksiö tai kaksio sopii pitkäaikaiseen vuokraukseen, kun taas isompi kohde voidaan muun muassa flipata. Jos sijoittaja valitsee strategiakseen flippauksen, hän pyrkii yleensä myymän kohteen nopeasti, tällöin paikkakunnalla tulee olla kysyntää asunnoille. (Lehtipuu & Uotila 2022, 178–180, 184–186.) Sijoitusasunnoista oli 85 % on yksiöitä ja kaksioita (Kannisto, Korhonen, Rämö & Vuorio 2020).

Kolme muuta keskeisintä tekijää ovat asunnon arvo, ostohinta sekä sijainti. Tuoton kannalta paras mahdollinen kohde on sellainen, joka säilyttää arvonsa tai sen arvo nousee ajan kuluessa. Ostohinta puolestaan vaikuttaa sijoitetun pääoman tuottoon ja kassavirtaan. Kohteen sijainti vaikuttaa asunnon arvoon ja vuokratasoon sekä vuokralaisten ja ostajien löytymiseen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 155–157, 164.)

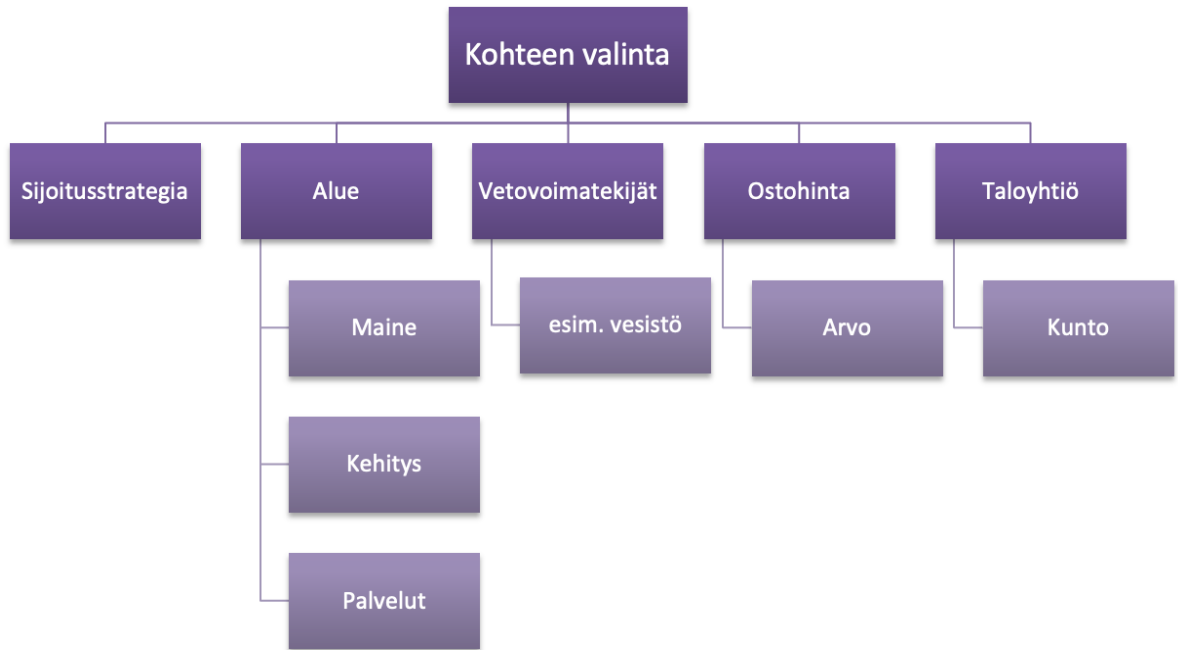
Paikkakunnan valinnassa huomioitavat tekijät on koottu kuvioksi (Kuva 1). Paikkakunnan valinnassa tulee kiinnittää huomiota väestöön, työllistäjiin, kulkuyhteyksiin, palveluihin sekä vetovoimatekijöihin. Muuttotappiollisilta paikkakunnilta eli paikkakunnilta, joilta muuttaa enemmän ihmisiä pois kuin asumaan, asuntojen arvot voivat laskea ja kysyntä loppua. Asuntosijoittamisen kannalta myös paikkakunnat, joilla on yksi iso työllistäjä voivat aiheuttaa samanlaisen tilanteen, jos kyseinen työllistäjä lopettaa. Tällöin kohteelle ei välttämättä ole enää löydy vuokralaisia tai ostajia. Muun muassa oppilaitokset luovat tarpeen opiskelija-asunnoille ja erilaiset luontokohteet tai kulttuurikohteet houkuttelevat matkustajia. (Lehtipuu ja Uotila 2022, 161–168.)



Kuva 1. Paikkakunnan valintaan vaikuttavat tekijät

Kaupungin koko ei määritä asentosijoittamisen kannattavuutta. Pienistä kaupungeista voi löytää alueita, joilla asuntojen arvot säilyvät. Yleensä tällaiset kohteet löytyvät keskusta-alueilta. Sijoittajan tulee kuitenkin varautua mahdolliseen arvon laskemiseen sekä kysynnän loppumiseen. Toisaalta sopivan kohteen löytäminen keskikokoisesta tai suuresta kaupungista voi olla haastavaa kilpailun takia. Pienestä tai keskikokoisesta kaupungista voi olla vaikeaa löytää vuokralaista, kun taas isossa kaupungissa kysyntää voi olla yli tarjonnan. Lisäksi isojen kaupunkien sisällä sijaitsee useita erilaisia alueita, joilla asuntojen arvot ja vuokralaisen löytäminen voivat erota toisistaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 161–163, 166–168, 174–175.)

Kohteen valinnassa huomioitavat tekijät on koottu kuvioksi (Kuva 2). Kaupungin sisällä tulee tarkastella palveluiden, päiväkotien, koulujen, sairaaloiden ja liikenneyhteyksien sijaintia. Muun muassa nämä tekijät vaikuttavat siihen millaisia vuokralaisia tai ostajia kohde kiinnostaa. Jos sijoittajan on tarkoitus vuokrata kohdetta, tulee huomioida kohteen asuttavuus ympäri vuoden. Myös kohteen taloyhtiöllä on merkitystä sijoittajan saamaan tuottoon. Jos taloyhtiön tai kiinteistön kunto vaatii paljon remontteja tai saneerauksia, vuokratuotot eivät välttämättä riitä kattamaan näitä kuluja. (Lehtipuu & Uotila 2022, 156, 163, 169–170.)



Kuva 2. Kohteen valinnassa huomioitavat tekijät paikkakunnan sisällä

Asuntosijoituskohteet voidaan jaotella vanhoihin ja uudiskohteisiin. Vanhojen kohteiden mahdollisuuksia ovat edullinen ostohinta, persoonallisuus, vakiintunut sijainti sekä arvon nostaminen remontoimalla. Puolestaan vanhojen kohteiden uhkia ovat rakenne ongelmat, taloyhtiön remontit sekä arvonlaskun riski. Uudiskohteiden mahdollisuuksia ovat vaikutusmahdollisuus materiaaleihin, yhtiölainan hyödyntäminen, taloyhtiölainan verovähennysoikeus ja modernit palvelut. Toisaalta mahdollisia uhkia ovat korkea ostohinta, huolimaton vuositarkastus, liikatarjonta, rakennusmelu tai puutteelliset liikenneyhteydet. (Lehtipuu & Uotila 2022, 206–210.)

Asuntosijoittaja voi etsiä kohteita esimerkiksi Etuovi tai Oikotie asuntoportaaleista. Lisäksi kiinteistövälitysliikkeiden omilla sivuilla, Huutokaupat.com sekä Tori.fi sivuilta voi löytyä erilaisia kohteita. Sijoittaja voi myös luoda sosiaalisia suhteita asuntovälittäjien kanssa ja pyrkiä löytämään kohteen kontaktien avulla. (Lehtipuu & Uotila 2022, 213–216.)

## 4 Kannattavuus

Asuntosijoittamisessa tuotto rakentuu kahdesta tekijästä. Näitä ovat vuokrauksesta saatavaan tuottoon sekä kohteen arvonmuutokseen. Vuokratuotto syntyy vuokramarkkinoilla, kun taas arvon noususta johtuva tuotto pääomamarkkinoilla eli osto- ja myyntimarkkinoilla. Nämä kaksi tekijää muodostaa yhdessä sijoituksen kokonaistuoton. Asuntosijoittaja voi vaikuttaa sijoituksen kannattavuuteen muun muassa paikan valinnalla, remontoimalla, sisustamalla, huomioimalla ostohinnan ja vuokrauksella. (Roininen 2018, 50, 59–60.) Kannattavuuteen vaikuttaa merkittävästi myös asunnon ostohinta, myyntiaika, kysyntä sekä vuokrataso (Airaksinen 2023).

Asuntosijoittaja voi pyrkiä kasvattamaan varallisuuttaan kuukausittain saatavan tuoton avulla tai strategiana voi olla oman pääoman kasvattaminen. Kuukausittain saatava tuotto perustuu positiiviseen kassavirtaan, kun taas puolestaan oman pääoman kasvattaminen perustuu arvonnouluun. Ideaali tilanteessa molemmat toteutuvat. (Huru & Kaarto 2021, 86.) Seuraavaksi käydään läpi näitä kahta teemaa.

### 4.1 Kassavirta

Kassavirta tarkoittaa pankkitilille tulevan rahan ja sieltä lähtevän rahan erotusta tiettyinä ajankohdina. Asuntosijoittamisessa se tarkoittaa käytännössä sijoitusasunnosta saatavan vuokratuoton ja asuntosijoitukseen liittyvien kulujen erotusta. Kassavirta voi olla positiivinen tai negatiivinen. Positiivinen kassavirta tarkoittaa sitä, että kulujen vähentämisen jälkeen sijoittaja saa itselleen tuottoa, kun taas negatiivinen kassavirta tarkoittaa sitä, että sijoittaja joutuu maksamaan muista tuotoistaan asunnon kuluja. Negatiivinen kassavirta ei välttämättä tarkoita sijoituksen olevan kannattamaton, mutta sijoittajalla tulee olla taloudellisia puskureita tai muita tuloja. (Huru & Kaarto 2021, 52, 87–88.) Kassavirtaa voidaan kasvattaa nostamalla vuokratuloja, vähentämällä kuluja kuten hoitovastikkeita sekä hyödyntämällä veroetuja (Huru & Kaarto 2021, 86).

Sijoittajan tulee selvittää kohteen potentiaalinen vuokrataso. Yleensä kohteelle ei kannata asettaa markkinoiden korkeinta tai alhaisinta hintaa. Sopivan vuokrahinnan asettaminen sitouttaa vuokralaista vuokrasuhteeseen ja vähentää riskiä muun muassa kohteen tyhjillä oloin. Sijoittajan tulee huomioida vuokrauksen ajankohdan vaikutus vuokrataseen. Suomen vuokran antajat nostavat esille, kuinka useissa opiskelija kaupungeissa vuokra-asuntojen hinnat nousevat alkusyksystä, koska kysyntä lisääntyy uusien opiskelijoiden vuoksi. (Suomen vuokranantajat. n.d.d.)

Kassavirtalaskelmaa (Kuva 3) voidaan käyttää apuna sopivan lainan ja kohteen hinnan arvioimiseksi. Kuukausittainen kassavirta lasketaan niin, että ensin vuokratulosta vähennetään hoitovastike ja lainan korko. Näin saadaan verotettava tulo. Verotettavasta tulosta vähennetään vielä verot ja lainan lyhennys. (Lehtipuu & Uotila 2022, 234–238.)

<b>Vuokratuotto</b>
– Hoitovastike
– Lainan korko
<hr/>
<b>= Verotettava tulo</b>
– Verot
– Lainan lyhennys
<hr/>
<b>= Kuukausittainen kassavirta</b>

Kuva 3. Kassavirtalaskelma

Seuraavaksi tarkastellaan taloyhtiölainan vaikutusta kassavirtaan. Taloyhtiöillä on oma keino rahoittaa uudisrakentamista tai korjaustoimia. Taloyhtiölaina on nimensä mukaisesti asunto-osakeyhtiön ottama laina pankilta. Yleensä laina otetaan uuden rakentamiseen tai vanhan korjaukseen. Näitä lainoja voidaan kutsua uudiskohdelainaksi tai korjauslainaksi. Taloyhtiölaina on periaatteelta samanlainen kuin yksityishenkilön ottama asuntolaina. Laina otetaan investoinnin tekemiseksi ja sitä maksetaan pitkällä aikavälillä takaisin. Taloyhtiölainan maksaa taloyhtiön osakkaat ja tätä maksua kutsutaan pääomavastikkeeksi. Erityisesti uudiskohteiden rakentamisessa taloyhtiölaina on merkittävä rahoituskeino. (Suomen vuokranantajat n.d.c.)

Taloyhtiölaina voidaan tulouttaa tai rahastoida taloyhtiön kirjanpidossa. Tulouttamisessa lainan maksut kirjataan tulona taloyhtiön tulokseen, kun taas rahastoinnissa maksut kirjataan pääomajoinnissa taseeseen eli osaksi hankintamenoja. Tulouttamisessa sijoittaja voi vähentää maksun vuokratuloista samana verovuonna, kun taas rahastoinnissa sijoittaja voi vähentää maksut verotuk-

sesta vasta asunnon myynnin yhteydessä. Sijoittajan kannalta on kannattavampaa tulouttaa taloyhtiölainasta saatavat maksut, sillä näin ollen sijoittaja saa säästöjä kuukausittain. (Lehtipuu & Uotila 2022, 200–202.)

Inflaatio vaikuttaa asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Asuntosijoittaja voi hyötyä esimerkiksi vuokrainflaatiosta. Kun vuokrat nousevat, sijoittaja saa enemmän vuokratuottoa. Toisaalta kustannusinflaatio puolestaan syö asuntosijoittajan saamaan kassavirtaa. Kustannusinflaatio voi näkyä esimerkiksi kiinteistön ylläpitokustannusten nousemisena, jolloin kulut lisääntyvät. (Huru & Kaarto 2021, 96–97.) Inflaatiolla on siis vaikutusta sijoittajan kassavirtaan.

#### 4.2 Arvonnousu

Asunnon arvo muodostuu useista tekijöistä. Tällaisia ovat muun muassa kohteen sijainti, taloyhtiön kunto, asunnon koko ja käytetyt materiaalit. Kuitenkin tärkein arvon määrittävä tekijä on kysyntä. (Koivumäki 2020, 21.) Suuren kysynnän kohteet ovat yleensä arvokkaampia kuin matalan kysynnän kohteet. Asuntosijoittaja voi pyrkiä nostamaan kohteen arvoa ja kasvattamaan omaa pääomaa monella eri tavalla (Huru & Kaarto 2021, 86.)

Tavallisesti asuntosijoittamisessa puhutaan markkinalähtöisestä arvonnoususta. Asuntojen markkinahinnoissa voi tapahtua muutoksia. Kehitystä on vaikea ennakoida. Yleensä markkinahintojen nousu tarkoittaa sitä, että asuntosijoittajien saama vuokratuotto pienenee. Toisaalta markkinahintojen nousu kasvattaa asuntosijoittajan omaa pääomaa eli nettovarallisuutta. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja hyötyy arvon nousemisesta kohdetta myytäessä tai jälleen rahoitusta haettaessa. (Huru & Kaarto 2021, 89–90.)

Asuntojen hintakehityksessä voidaan nähdä eroja eri alueiden ja asunnon huonemäärän mukaan. Pienempien asuntojen, erityisesti yksiöiden, hinnat ovat nousseet Suomessa huomattavasti nopeammin kuin isojen asuntojen vuosien 2010–2020 välillä. (Kannisto ym. 2020.) Toisaalta vuonna 2023 vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat Suomessa 6,4 % edellisestä vuodesta. Hintakehityksessä oli kuitenkin eroja kaupunkien välillä. Esimerkiksi kuudessa suurimmassa kaupungissa hinnat laskivat 7,2 % ja pääkaupunkiseudulla jopa 7,8 %. Vähiten hinnat laskivat Lappeenrannassa, Seinäjoella ja Kajaanissa. (Tilastokeskus 2024.)

Yksinkertainen tapa nostaa kohteen arvoa on alle markkinahinnan ostaminen. Tätä voidaan pitää yhtenä asuntosijoittamisen kulmakivistä. Ostohetken arvonnousu tarkoittaa sitä, että kohteen

hankintahinta on alle markkinahinnan. Tällöin kohteen arvo nousee välittömästi hankintahinnan ja markkinahinnan erotuksen verran. (Huru & Kaarto 2021, 91.) Hankintahinnalla on tässäkin suhteessa suuri merkitys asuntosijoittamisen kannattavuuden kannalta.

Arvonnousu voi perustua myös muihin kuin markkinalähtöisiin seikkoihin. Asuntosijoittaja voi kasvattaa asunnon arvoa maksamalla lainalyhennyksiä. Kun asunsijoittaja maksaa saamistaan vuokratuotoista lainan lyhennyserän, kassavirta pienenee. Sijoittajan nettovarallisuus kuitenkin kasvaa, sillä lyhennyserä vapauttaa kohteen vakuusarvoa. Tätä vakuusarvoa voidaan puolestaan käyttää esimerkiksi uuden kohteen rahoittamiseen. (Huru & Kaarto 2021, 90.)

Asuntosijoittaja voi nostaa kohteen arvoa remontoimalla. Remontti voi nostaa kohteen markkina-arvoa, bruttovuokratuottoa sekä nettovuokratuottoa. Remontoidusta kohteesta voidaan pyytää korkeampaa vuokraa ja pienentää ylläpitokuluja. Toisaalta remontoituun kohteeseen voi olla helpompi löytää vuokralaisia sekä varmemmin vuokran maksavia henkilöitä. (Huru & Kaarto 2021, 92–93.)

#### 4.3 Verosuunnittelu

Seuraavaksi tarkastellaan asuntosijoittamisen verotusta. Verosuunnittelulla voidaan vaikuttaa asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Esimerkiksi huolehtimalla lainmukaisista verovähennyksistä, asuntosijoittaja voi välttää maksamasta veroja turhaan. (Huru & Kaarto 2021, 93–94.)

Suomen lainsäädännön mukaan vuokratuotto on pääomatuloa. Verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloista niiden hankkimisesta johtuneet menot. (Tuloverolaki [TLV] 3:2:32 §, 3:2:54 §.) Asunto-osakkeen vuokratuloista voidaan siis vähentää kuluja. Tällaisia kuluja ovat vesimaksut, hoitovastike, pääomavastike, remonttikulut, irtaimen omaisuuden hankinta, kalustetun asunnon vuokraus sekä vuokraustoiminnan tappio. Pääomavastike tulee olla tuloutettuna taloyhtiön kirjanpidossa. Kulut tulee vähentää sama vuonna, kun kulut on maksettu. (Vero 2023b.) Vuokraukseen kohdistuvia kuluja voidaan vähentää vain silloin, jos kohdetta on vuokrattu tulonhankkimistarkoituksessa. Tällöin vuokrauksesta tulee periä käypää vuokraa, mikä tarkoittaa sitä, että vuokraushinnan tulee olla yleisen hintatason mukainen. Kuluja ei voi vähentää, jos kohdetta vuokrataan esimerkiksi sukulaiselle alihintaa. (Vero 2020.)

Asunnon myynnistä saatu voitto verotetaan pääomatulona. Eli asunnon omistaja maksaa myyntivoitosta 30 000 euroon asti 30 % veroa ja 30 000 euron ylittävältä osalta 34 %. Oman vakituisen

asunnon voi myydä verovapaasti, jos sen on omistanut vähintään 2 vuotta ja siinä on asunut yhtäjaksoisesti vähintään 2 vuotta. Jos myynnin yhteydessä ei synnykään voittoa vaan tappiota, Verohallinto ottaa yhteyttä myyjään. (Vero 2023a.)

#### 4.4 Tunnusluvut

Asuntosijoittamiseen liittyy vahvasti kannattavuuden analysointi erilaisten tunnuslukujen avulla. Potentiaalista kohdetta voidaan arvioida tunnuslukujen avulla ja näin ollen pyrkiä vähentämään riskejä ja maksimoimaan sijoittamisen tavoite. Analysoinnin avulla kohteesta saadaan muodostettua laajempi kokonaiskuva, jolloin sijoittaja voi välttyä ikäviltä yllätyksiltä. (Huru & Kaarto 2021, 41.)

Asuntosijoittamisen yhteydessä mainitaan usein vuokratuotto. Vuokratuottoa voidaan tarkastella kolmesta eri näkökulmasta nimittäin potentiaalisesta tuotosta, bruttotuotosta sekä nettotuotosta. Potentiaalinen vuokratuotto tarkoittaa vuosittaista sijoittajan samaan tuottoa, jos vuokrattava kohde on vuoden jokaisena päivänä vuorattuna ja vuokralainen maksaa joka kuukausi vuokran. (Huru & Kaarto 2021, 43.) Tässä laskentatavassa tarkastellaan siis ikään kuin kohteen maksimaalista tuottoa.

Potentiaalinen vuokratuotto ei välttämättä anna täysin realistista kuvaa tuotoista, sillä kohde voi olla esimerkiksi välillä tyhjillään tai vuokralainen voi jättää vuokran maksamatta. Realistisemman arvion kohteen tuotoista antaa bruttovuokratuotto. Se lasketaan niin, että potentiaalisesta vuokratuotosta vähennetään arvioitu määrä tyhjiä kuukausia ja maksamattomia vuokria. (Huru & Kaarto 2021, 44–45.)

Nettovuokratuotto antaa kaikista realistisemman kuvan kohteen tuotoista. Nettovuokratuotto ottaa huomioon kohteen vaatimat muut kulut. Tällaisia muita kuluja voivat olla esimerkiksi vuokraukseen liittyvät kulut, kodinkoneiden uusiminen tai pintojen uusiminen. (Huru ja Kaarto 2021, 47–48.)

Vuokratuottoprosentti mittaa vuokrattavan sijoitusasunnon tuottavuutta. Sijoittaja voi vertailla vuokratuoton kautta kohteita ja asettaa tuottotavoitteita. Yleensä yli viiden prosentin vuokratuottoa on pidetty hyvänä, mutta sijoittajan tulee huomioida ostohinnan vaikutus tuottoon. (Lehtipuu & Uotila 2022, 249–253.) Vuokratuottoprosentti voidaan laskea alla näkyvän kaavan avulla (Kuva 4).

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{Asunnon velaton ostohinta}} \times 100 = \text{Vuokratuotto-%}$$

Kuva 4. Vuokratuotto-%:n laskukaava (Lehtipuu & Uotila 2022, 253)

Yllä olevassa kaavassa ei kuitenkaan huomioida asunnon muita kuluja. Tarkempi vuokratuotto-%:n kaava on alempana (Kuva 5). Verkossa on myös saatavilla valmiita vuokratuotto-%:n kaavoja, joita asuntosijoittaja voi hyödyntää.

$$\frac{(\text{Vuokra kk} - \text{Hoitovastike kk}) \times 12 \text{ kk} - \text{muut kulut}}{\text{Asunnon velaton ostohinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{remontit}} \times 100 = \text{Vuokratuotto-%}$$

Kuva 5. Tarkempi vuokratuotto-%:n kaava (Lehtipuu & Uotila 2022, 256)

ROI eli Return On Investment kuvaa koron tai voiton määrää, joka ansaitaan säästämästään tai sijoittamastaan rahamäärästä (Cambridge Dictionary n.d). Suomeksi ROI tarkoittaa sijoitetun pääomantuottoa ja se lasketaan alla näkyvän kaavan avulla (Kuva 6). Velkavipu parantaa oman pääoman tuottoa asuntosijoituksessa. Mitä suurempi velkavipu on sitä suurempi on oman pääoman tuotto. (Lehtipuu & Uotila 2022, 123.) Suomen vuokranantajat huomauttavatkin siitä, että mitä suurempaa velkavipua sijoittaja käyttää, sitä korkeammaksi lainaan liittyvä korkoriski nousee (Suomen vuokranantajat n.d.a).

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{Hoitovastike} - \text{Lainan kk korko}) \times 12}{\text{Sijoitettu pääoma}} \times 100 = \text{Oman pääoman tuotto-%}$$

Kuva 6. Oman pääoman tuotto-%:n laskentakaava (mukaillen Lehtipuu & Uotila 2022, 123)

## 5 Riskit

Kaikkeen sijoittamiseen liittyy aina riskejä, niin myös asuntosijoittamiseen. Tässä luvussa käydään läpi asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ja miten niiden mahdollisuutta voidaan vähentää. Riskien todennäköisyys ja suuruus riippuu muun muassa sijoittajan kokemuksesta ja osaamisesta, otetun velan määrästä ja kohteesta. Tämän lisäksi on olemassa riskejä, joihin asuntosijoittaja ei voi täysin itse vaikuttaa ja niiden toteutumiseen on vaikea vaikuttaa. (Orava & Turunen 2016, luku 5.)

Asuntosijoittamisessa sijoittaja itse on yksi suurimmista riskeistä. Sijoittaja voi vaikuttaa omalla toiminnallaan riskeihin. Sijoittaja voi toimia liian harkitsemattomasti tai jäädä odottamaan päätöksentekoa liian kauan. Verkostoitumalla muiden asuntosijoittajien kanssa voit pyrkiä vähentämään kumpaakin näistä riskeistä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 961–965.)

### 5.1 Hintariski

Asuntojen yleisen hintojen muutos voi olla asuntosijoittajalle riskitekijä. Erityisesti hintatason lasku on asuntosijoittajalle hintariski. Hintariskillä ei kuitenkaan ole merkitystä, jos sijoittaja pyrkii saamaan tasaista tuottoa vuokratuloista. Toisaalta hinnalla on merkitystä, kun asuntoa ostetaan tai myydään sekä silloin kun asuntoa halutaan käyttää uuden lainan lisävakuutena. Lisäksi tilanteissa, joissa sijoittajalla on yli 70 % velkaa suhteessa asuntojen arvoon, hinnalla on merkitystä. Jos hinnat laskevat merkittävästi, pankki voi joutua realisoimaan varallisuutta saadakseen pääomaa. Realisoinnin riskiä voidaan kuitenkin pitää pienenä, jos asuntosijoittaja on hoitanut velvollisuutensa pankkia kohtaan. Asuntosijoittaja voi suojautua hintariskiltä vähentämällä velkaa sekä sijoittamalla kohteisiin positiivisen kassavirran takia. (Orava & Turunen 2016, luku 5.) Asuntosijoittajan ei siis kannata sijoittaa kohteeseen varman arvonnousun vuoksi.

Asuntosijoittamiseen liittyy myös markkinariski. Esimerkiksi erilaiset kriisit, muuttoliikkeet ja työvoima saatavuus voivat vaikuttaa asuntojen hintoihin. Yksi merkittävä asuntomarkkinoihin liittyvä riski liittyy kaupungistumiseen ja sen seurauksena syntyviin muuttotappiokuntiin. (Lehtipuu & Uotila 2022, 965–966.) Vuoden 2022 aikana asuntojen hinnat laskivat Suomen lisäksi muissa Pohjoismaissa (Suomen pankki 2023c).

Mitä pienemmälle paikkakunnalla sijoittaja sijoittaa sitä, isommaksi riski arvon laskemisesta kasvaa. Riski kasvaa myös, jos paikkakunnalla on vain yksi iso toimija kuten työnantaja tai opiskelupaikka. Pieneltä paikkakunnalta voi olla haastavaa löytää vuokralaisia. Toisaalta alueiden riskinä voi olla myös liikatarjonta, joka on seurausta liiasta rakentamisesta. Ylitarjonta asunnoista voi laskea hintoja ja vuokria. Sijoittajan tulee seurata alueen kehityskulkua. (Lehtipuu & Uotila 2022, 967–968.)

## 5.2 Korkoriski

Asuntosijoittamiseen liittyy merkittävästi korkoriski. Suomessa oli pitkään matala korkoprosentti, jota kutsuttiin myös nollakoroksi. Sijoittajan tulee kuitenkin ottaa huomioon koron mahdollinen nousu. Tämän vuoksi myös pankki testaa lainanhakijan stressisietokykyä eli voiko hakija maksaa lainaa takaisin, vaikka korot nousisivat. Sijoittaja on kuitenkin aina lopulta itse vastuusta omasta maksukyvyystään. Pankki tarjoaa erilaisia keinoja suojautua korkojen nousulta kuten kiinteä korko, korkokatko tai korkoputki. Myös sijoittajan taloudelliset puskurit toimivat suojana korko vastaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 969–972.) Suojautumiskeinoista on kerrottu enemmän rahoitus kappaleessa.

Korkoriski on erityisen merkittävä riski sijoittajille, jotka hyödyntävät suurta velkavipua. Toisaalta matalan korkotason aikana, sijoittaja voi ottaa liian paljon lainaa, jolloin korkoriski kasvaa. Etenkin sijoittajien, joilla on yli 50 % velkaa asunnon arvoon nähden, tulee olla varautunut korkoriskin toteutumiseen. (Orava & Turunen 2016, luku 5.)

Korkoriski realisoitui monella sijoittajalle koropandemian ja Venäjän hyökkäyssodan seurauksena. Nämä kaksi tekijää kiihdytti inflaatiota, joka puolestaan johti ohjauskorkojen nousemiseen. Korot nousivat nollassa useisiin prosentteihin, joka on heijastunut myös asuntolainoihin. (Suomen pankki 2023c.)

## 5.3 Taloyhtiöriski

Taloyhtiöön liittyy myös riskejä. Riskit liittyvät taloyhtiön kuntoon, hoitoon, isännöintiin ja talouteen. Taloyhtiön remontit vaikuttavat sijoittajan kuluihin. Tämän vuoksi sijoittajan tulee huomioida taloyhtiöön suunnitellut remontit, ajankohdat sekä hinta-arviot. Jos taloyhtiön tulot eivät

kata menoja, hoitovastike voi nousta. Hoitovastike puolestaan vaikuttaa sijoittajan saamaan tuottoon. Sijoittajan tuleekin huomioida onko hoitovastike sellaiselle tasolla, että se kattaa vuosittaiset kulut. Sijoittajan on hyvä perehtyä taloyhtiön isännöintiin sekä taloyhtiön hallitukseen. Sijoittaja voi vaikuttaa taloyhtiön asioihin hallituksen kautta. (Lehtipuu & Uotila 2022, 972–976.) Lisäksi asuntoon voi tulla ennakoimattomia remontteja esimerkiksi tulipalon tai vesivahingon takia. Tällaisia riskejä vastaan sijoittaja voi varautua esimerkiksi vakuutuksien avulla. Asunnon sijaintiin liittyy myös riskejä. Asuinalue voi kehittyä kaupunkisuunnittelun myötä tai palveluiden liikkumisen myötä. Toisaalta taas alueen väestö voi vähentyä, jolloin yleensä asuntojen hinnat laskevat. Tällöin asunnon arvo laskee. (Suomen Vuokranantajat n.d.b.)

Taloyhtiö kerää vuotuisten kustannusten ja huoltotoimenpiteiden kattamiseksi vastiketta. Hoitovastikkeilla maksetaan esimerkiksi rakennuksen lämmityskuluja, joka onkin taloyhtiön suurin kuluerä. Hoitovastikkeen lisäksi taloyhtiö voi tarvittaessa periä rahoitusvastiketta, jolla voidaan maksaa remontti kuluja. Yhdessä nämä kaksi vastiketta muodostavat yhtiövastikkeen. Vastikeriski tarkoittaa sitä, että yhtiövastike nousee. Asuntosijoittaja voi minimoida tätä riskiä valitsemalla isomman taloyhtiön, sillä usean asunnon taloyhtiöllä on yleensä pienemmät kulut kuin taloyhtiön, johon kuuluu vain muutama asunto. Lisäksi sijoittajan kannattaa huomioida taloyhtiön energiatehokkuus. (Orava & Turunen 2016, luku 5.)

Asuntosijoittajalle remontit ovat mahdollinen riski. Remontit voivat esimerkiksi ylittää siihen varatun budjetin tai niiden valmistuminen voi kestää paljon pidempään kuin oli alun perin tarkoitus. Yleisimpiä remontteja ovat julkisivu-, ikkuna-, parveke- ja putkiremontit. Remontin kulujen lisäksi kohde ei välttämättä ole asuttava remontin ollessa käynnissä ja tyhjien kuukausien riski realisoituu. Remonttiriskiä voidaan vähentää valitsemalla uudiskohteita sekä tarkastelemalla taloyhtiön kuntoa ennen kohteen hankintaa. Sijoittajan kannattaa tarkastella kunnossapitotarveselvitystä sekä pitkän aikavälin suunnitelmaa. (Orava & Turunen 2016, luku 5.) Kustannuksia voi olla vaikea arvioida muun muassa inflaation takia. Myös Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainaan voi arviolta vaikuttaa tulevaisuudessa remonttikustannuksiin. Kun Ukrainassa alkaa jälleenrakennus vaihe, rakennustarvikkeiden hinnoissa voi tapahtua merkittävä muutos korkeampaan. (Airaksinen 2023.)

#### 5.4 Vuokraamiseen liittyvät riskit

Asuntojen vuokraamisessa on aina riski tyhjästä kuukaudesta. Tällöin sijoittaja ei saa vuokratuottoa, mutta kulut pysyvät samansuuruisina. (Orava & Turunen 2016, luku 5.) Tyhjät kuukaudet voivat johtua esimerkiksi vuokralaisen muuttamisesta. Tyhjiin kuukausien riskiä voidaan vähentää hankkimalla kohde, joka sopii laajalle kohderyhmälle. Suomessa on eniten yhden hengen talouksia. Sijoittajan tulee huomioida myös muut kysyntää liittyvät tekijät kuten kohteen sijainti. Tyhjiin kuukausien riskiin vaikuttaa myös kohteesta pyydettävä vuokra. Asuntosijoittajan kannattaa arvioida vuokran suuruutta sillä liian korkea hinta voi karsia ehdokkaita tai houkuttaa lyhytaikaisia vuokralaisia. Toisaalta hyvä kuntoinen tai hyvin varusteltu kohde voi puolestaan houkuttaa mahdollisia vuokralaisia. Yli 95 % vuokrausastetta voidaan pitää hyvänä. Tämä tarkoittaa sitä, että kohde on vuokrattuna 95 % vuodesta. (Orava & Turunen 2016, luku 5.)

Vuokratasoriski liittyy vuokratason merkittävään muutokseen. Riskinä on sekä vuokratason lasku, että liian korkean vuokran asettaminen. Erityisesti ylihinnoittelu riski on olemassa, jos asuntosijoittaja ei tunne kohdealueen vuokratasoja tai kohde on uudiskohde. Jotta sijoittaja saisi uudiskohteesta tuottoa, vuokran suuruus on yleensä korkea. Tämä johtuu korkeasta hankintahinnasta. Ylihintainen vuokra-asunto voi kasvattaa tyhjiin kuukausien riskiä. Vuokratasoriskiä voidaan minimoida selvittämällä kohdealueen vuokrataso ja seuraamalla sen kehitystä. Asuntosijoittaja voi käyttää apuna myös vuokravälittäjää, mutta tällöin hänelle tulee maksaa palkkaa. (Orava & Turunen 2016, luku 5.)

Vuokralaisella on merkittävä vaikutus sijoittajan saamaan tuottoon. Vuokralainen voi jättää vuokran maksamatta tai aiheuttaa kohteeseen vahinkoa. Lisäksi vuokralainen voi aiheuttaa häiriötä taloyhtiössä. Vuokralainen voi aiheuttaa toiminnallaan kuluja sijoittajalle kuten remontointi-, siivous- tai käsittelykulut. (Lehtipuu & Uotila 2022. 985–987.) Riskin pienentämiseksi vuokranantajan tulee tarkistaa vuokralaisen maksukykyisyys sekä luottotiedot. Lisäksi vuokrasopimus tulee tehdä huolellisesti. (Suomen vuokranantajat n.d.b.) Riskiä voidaan myös vähentää vuokravakuuden avulla. Yleensä sopiva vakuus on yhden tai kahden kuukausivuokran suuruinen. Tätä suurempi vakuus voi karsia vuokralaisehdokkaita, ja näin ollen kasvattaa tyhjiin kuukausien riskiä. (Orava & Turunen 2016, luku 5.)

## 5.5 Muut riskit

Asuntosijoittaja tekee yleensä yhteistyötä useiden eri toimijoiden kanssa. Tällaisia ovat esimerkiksi pankki, välittäjät ja remontointiyritys. Huolimattomasti valittu remontointiyritys voi aiheuttaa lisäkuluja, kun taas huolella valittu välittäjä voi saada asunnon nopeasti myytyä. Pankki puolestaan voi tarvittaessa toimia innostavana ja joustavana yhteistyökumppanina. (Lehtipuu & Uotila 2022, 987–988, 991.) Toisaalta pankki voi olla myös riski asuntosijoittajan kannalta. Tämä tarkoittaa sitä, että rahoitusta on vaikea saada. Pankki ei välttämättä myönnä sijoittajalle lainaa. Tältä riskiltä sijoittaja voi välttyä ollenkaan, jos hän voi käyttää muuta varallisuutta asunnon hankkimiseen. (Orava & Turunen 2016, luku 5.) Toisaalta velkavivun käyttäminen on yksi asuntosijoittamisen eduista.

Poliittiset riskit ovat osa asuntosijoittamista. Tällaisia riskejä on vaikea ennakoida ja välttää. Asuntosijoittamisen kannalta mahdollisia poliittisia riskejä ovat esimerkiksi verojen merkittävä nousu, opintotukijärjestelmän leikkaukset sekä korkojen verovähennysoikeuden heikentäminen. Lisäksi Suomen lainsäädännön muutokset voivat asettaa asunnon omistajille erilaisia velvollisuuksia kuten ilmastoremontit. Myös alueellisille päätöksillä voi olla vaikutusta asuntosijoittajan kannalta. Esimerkiksi oppilaitosten lakkauttaminen tai opiskelijamäärien pienentäminen voi vaikeuttaa vuokralaisen hankkimista. (Orava & Turunen 2016, luku 5.)

Suomen lainsäädäntö vaikuttaa asuntosijoittamiseen ja siihen voi tulla muutoksia. Lainsäädännöllä voidaan vaikuttaa esimerkiksi verovähennyksiin tai lainakattoon. Lisäksi uudet säädökset voivat asettaa asunnon omistajille erilaisia velvollisuuksia kuten esimerkiksi ilmastoremontit. (Lehtipuu & Uotila 2022, 991–997.)

Viimeisenä asuntosijoittamisen riskinä mainittakoon luonnonilmiöriski. Tällä tarkoitetaan sitä, että luonnonilmiön syystä asuntoon tulee vaurioita tai vahinkoa kohteelle. Suomessa tällaiset ilmiöt ovat kuitenkin harvinaisia. Mahdollisia vahingonaiheuttajia ovat lähinnä isot myrskyt ja tulvat. (Orava & Turunen 2016, luku 5.)

## 6 Asuntosijoittaminen Kajaanissa

Pietari Brahe perusti Kajaanin vuonna 1651. Kajaani sijaitsee Kainuun maakunnassa ja sen naapurikuntia ovat muun muassa Sonkajärvi, Sotkamo, Vaala, Paltamo ja Vieremä. Matkaa Kajaanista Helsinkiin on noin 560 km ja Rovaniemelle 336 km. (Kajaanin kaupunki n.d.a; Kajaanin kaupunki n.d.b.) Kuvassa on esitetty Kajaanin sijainti Suomen kartalla (Kuva 7).



Kuva 7. Kajaanin sijainti Suomen kartalla (GoogleMaps n.d)

Kajaanin suurimmat työnantajat ovat Osuuskauppa Maakunta, Fin-Terpuu Oy, Kajaanin ammattikorkeakoulu ja Eltel Networks Pohjoinen Oy. Liikevaihdon puolesta suurempia yrityksiä ovat Osuuskauppa Maakunta, Loiste Energia Oy, Kajave Oy, Sakela Rakennus Oy sekä Fin-Terpuu Oy. Suurimpia toimialoja ovat kiinteistöpalvelut ja rakennuspalvelut. (Finder n.d.) Kajaanin lähialueilla sijaitsee suuria työllistäjiä kuten esimerkiksi Sotkamossa sijaitseva Terrafame.

Kajaanissa on yhteensä 13 peruskoulua, lukio, ammatillinen oppilaitos, ammattikorkeakoulu, musiikkioppilaitos, kaksi kansalaisopistoa, peruskouluasteen erityiskoulu sekä kesäyliopisto. Opiske-

lijoita kouluissa yhteensä 16 797. Näistä opiskelijoista lukiolaisia on 648, ammatillisessa oppilaitoksessa 3 756, ammattikorkeakoulussa 3 414 ja musiikkioppilaitoksessa 742. (Tilastokeskus 2022b.)

Vuonna 2023 Kajaani oli Kainuun ainoa paikkakunta, jossa väkiluku kasvoi maahanmuuton myötä. Väkiluku kasvoi noin 200 henkilöllä. Kasvua tapahtui ensimmäisen kerran 14 vuoden aikana. (Tauriainen 2024.) Kajaanissa kaupunkialueella asuu 88,8 % väestöstä (Tilastokeskus 2022c). Yhteensä Kajaanissa on 18 737 asutokuntaa, joista vuokra-asuntoja on kaikkiaan 6 460 (Tilastokeskus n.d).

Kajaani on sijoittunut vuonna 2022 seitsemänneksi valtakunnallisessa asuntosijoittamisvertailussa. Vertailussa oli yhteensä 27 kaupunkia. Vertailussa Kajaani erottautui erityisesti vuokratuottojen sekä välitysaikojen perusteella. Kajaani oli vertailun paras pieni kaupunki. Kajaanin suurimpina riskeinä pidettiin väestönkasvua sekä yleisiä kehitysnäkymiä. (Ukkonen 2022.) Samassa vertailussa vuonna 2023 Kajaani sijoittui kolmanneksi. Vertailussa käytettiin mittareina muun muassa vuokrakehitystä, arvonnousua ja markkinointiaikaa. Vertailussa todettiin vuokra-asuntojen kysynnän olevan korkea Kajaanissa. (Korhonen 2023.) Vuonna 2022 vuokrailmoitusten markkinointiajan mediaaniarvo yksiöiden kohdalla on alle kymmenen vuorokautta. Kaksioiden vastaava arvo on hieman alle 20 vuorokautta ja kolmioiden puolestaan melkein 40 vuorokautta. (Suomen vuokranantajat 2023.)

## 6.1 Tutkimus

Tieteellisen tutkimuksen tavoitteena todellisuuden selittäminen ja ymmärtäminen. Se pyrkii tuottamaan uutta tietoa, jolla on merkitystä yleisesti. Tieteellisessä tutkimuksessa korostuvat muun muassa objektiivisyys, järjestelmällisyys ja kriittisyys. (Puusa & Juuti 2020, luku 1.)

Asuntosijoittaminen on suosittu sijoitusmuoto. Monet pohtivat asuntosijoittamisen aloittamista. Myös opinnäytetyön kajaanilainen tutkija on tulevaisuudessa mahdollinen asuntosijoittaja. Tutkimuksen aiheeksi valikoitui asuntosijoittaminen Kajaanissa. Aiheesta ei ole tehty juuri aiempaa tutkimusta, joka olisi julkisesti saatavilla. Tästä muodostui siis tutkimusongelma. Tutkimusongelman perusteella tutkimukselle muodostui kaksi tutkimuskysymystä:

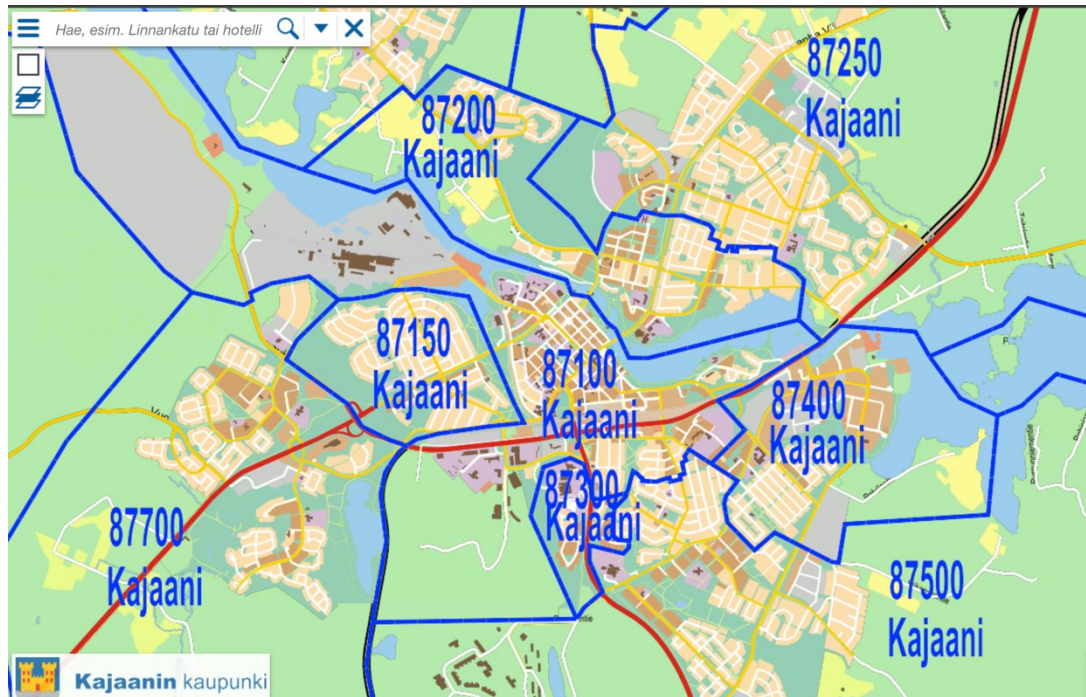
1. Millainen Kajaani on asuntosijoittamisen näkökulmasta
2. Onko asuntosijoittaminen Kajaanissa kannattavaa?

Tutkimuksen tavoitteena on tuottaa tietoa asuntosijoittamesta kiinnostuneille henkilöille. Tutkimuksen tarkoituksena on kuvailla Kajaania asuntosijoittamisen näkökulmasta ja selvittää onko asuntosijoittaminen Kajaanissa kannattavaa. Tutkimusmenetelmillä tarkoitetaan keinoja, joilla tutkimuksessa pyritään vastaamaan tutkimuskysymyksiin (Puusa & Juuti 2020). Tutkimuskysymysten perusteella tutkimusmenetelmäksi valikoitui sekä laadullinen, että määrällinen tutkimusmenetelmä. Molempia menetelmiä käyttämällä pyritään lisäämään tutkimuksen kattavuutta sekä luotettavuutta. Asuntosijoittamiseen liittyy vahvasti kannattavuuden ja kohteen arvioiminen numeroiden ja lukujen avulla. Toisaalta tutkimuskysymysten kannalta on perusteltua pyrkiä tutkimaan asiaa myös laajemmasta näkökulmasta. Menetelmien tuloksia vertailemalla saadaan luotettavampaa tietoa kuin kumpikaan menetelmä yksin voisi tuottaa. Seuraavaksi käydään läpi tutkimusmenetelmiä sekä niiden toteutusta.

Ensin käsitellään määrällistä tutkimusta. Määrällinen tutkimus pyrkii kuvaamaan tutkimuksen aihetta yleisellä tasolla numeraalisesti. Toisaalta tutkimus voi pyrkiä myös kuvaamaan aiheen muu-  
tosta tai kahden asian vaikutusta toisiinsa. Määrällisessä tutkimuksessa aineistonkeräämisen tapoja on kolme. Näitä ovat kyselylomake, systemaattinen havainnointi sekä valmiiden rekisterien tai tilastojen käyttäminen. Kun tutkimuksessa käytetään valmista tutkimusaineistoa, tulee tutkijan selvittää mihin tarkoitukseen, miten ja kuka on tämän aineiston kerännyt. (Vilkkä 2021, luku 3–4.)

Tässä tutkimuksessa käytetään valmiita rekistereitä ja tilastoja eli sekundääriaineistoa. Sekundääriaineisto kerättiin Asuntojen hintatiedot palvelusta ja Tilastokeskuksesta. Asuntojen hintatiedot-palvelu on ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tarjoama palvelu. Palvelussa ei ole tietoja yksityisten henkilöiden tekemistä asuntokaupoista. (Asuntojen hintapalvelu n.d.b.) Tilastokeskus on Suomen kansallinen tilastovirasto. Se tuottaa puolueettomia tilastoja Suomesta. Tilastokeskus tuottaa tietoa muun muassa tutkijoiden käyttöön. (Tilastokeskus 2023a.) Aineistoa kerättiin teoriassa esiintyvistä asuntosijoittamisen kannattavuuteen liittyvistä tekijöistä kuten vuokratasosta, väestönkehityksestä sekä asuntojen hinnoista. Aineistoon pyrittiin valitsemaan mahdollisimman uutta tietoa.

Aineistoon tehtiin rajaus alueen mukaan. Alueita käsitellään postinumeroalueina (Kuva 8). Tarkastelun kohteeksi valikoitui alueet 87100, 87150, 87200, 87250, 87300, 87400 sekä 87500. Rajaukset tehtiin teoriassa esiintyvien seikkojen perusteella, kuten esimerkiksi siitä syystä, että todennäköisemmin keskusta-alueen asunnot säilyttävät paremmin arvonsa. Aineistoa rajattiin lisäksi koskemaan vain yksiöitä ja kaksioita, sillä nämä ovat asuntosijoittamisessa suosittuja kohteita.



Kuva 8. Kajaanin keskusta ja lähialueet postipiirien mukaan (Kajaanin kaupungin karttapalvelu n.d)

Aineisto kerättiin ensin Excel-tiedostoon taulukkumuotoon. Aineiston keräämisen jälkeen sitä analysoitiin tilastollisin menetelmin. Analysointi tehtiin kuitenkin koko prosessin ajan esimerkiksi luokittelun yhteydessä. Tilastollisena tunnuslukuna käytettiin keskiarvoa. Näitä keskiarvojen perusteella tehtiin erilaisia laskelmia, joilla pyrittiin selvittämään ja kuvaamaan asuntosijoittamisen kannattavuutta Kajaanisissa. Laskelmissa käytettiin teoriassa esitettyjä kaavoja.

Määrällistä tutkimusta arvioidaan kahden käsitteen avulla. Näitä ovat validiteetti eli pätevyys sekä reliabiliteetti eli luotettavuus. Validiteetti tarkoittaa tutkimuksen oikeellisuutta, eli kuinka hyvin tutkimuksessa on onnistuttu mittamaan sitä mitä on ollut tarkoitus mitata (Avoin tiede 2018). Yleensä pätevyys saavutetaan, kun teoria vastaa tutkimuksen mittareita ja menetelmiä. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimuksen tulosten tarkkuutta. Tuloksien tulisi olla toistettavissa,

eivätkä ne saa olla sattumanvaraisia. (Vilka 2021, luku 7.) Mittaustilanteen, mittajaajan tai satunnaisten tekijöiden ei tulisi vaikuttaa tutkimustuloksiin (Puusa ja Juuti 2020, luku 11).

Seuraavaksi käsitellään laadullista tutkimusta. Laadullisen tutkimuksen pyrkimyksenä on tarkasteltavan ilmiön ymmärtäminen. Ymmärrys syntyy tutkimukseen osallistuvien henkilöiden kokemusten, ajatusten ja tunteiden perusteella. Laadullisessa tutkimuksessa korostuu erityisesti kokemusten selvittäminen. (Puusa ja Juuti 2020, johdanto.) Tässä tutkimuksessa pyrittiin huomioimaan myös asutosijoittajien kokemuksia ja käsityksiä, sillä tilastot ja numerot eivät välttämättä anna yksinään tarpeeksi laaja kuvaa aiheesta.

Laadullisen tutkimuksen yksi yleisimpiä aineiston keräämisen tapoja on haastattelu. Haastattelutyyppinä on useita erilaisia. (Puusa ja Juuti 2020, luku 6.) Tähän tutkimukseen valittiin puolistrukturoitu teemahaastattelu. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset on muodostettu etukäteen ja ne esitetään tietyssä järjestyksessä. Kaikissa haastattelutilanteissa kysymykset esitetään kaikilla henkilöille samalla tavalla. Puolistrukturoitu haastattelutyyppi eroaa strukturoidusta haastattelutyyppistä. Strukturoidussa haastattelussa kysymysten lisäksi haastatteluun on tehty valmiiksi vastausvaihtoehdot. Puolistrukturoidun haastattelun hyöty on siinä, että haastatteluissa saadaan vastauksia etukäteen määriteltyihin keskeisiin aiheisiin. (Puusa & Juuti 2020, luku 6.) Teemahaastattelussa tutkija on päättänyt haastattelulle etukäteen teemat, joita haastattelussa käsitellään. Haastattelija esittää kysymyksiä näistä teemoista, eikä tarkkoja kysymyksiä ole muodostettu etukäteen. Teemahaastattelu perustuu siihen, että haastateltavat ovat kokeneet asian tai prosessin ja tutkija on perehtynyt tutkimuskohteena olevaan asiaan ennalta hyvin. (Vilka 2021, luku 5.)

Tähän haastattelutyyppiin päädyttiin, koska täysin avoin haastattelu tai strukturoitu haastattelu ei olisi ollut kannattavaa tutkimuskysymysten kannalta. Haastattelukysymykset haluttiin muodostaa etukäteen, jotta kaikilta haastateltavilta kysyttäisiin samat kysymykset. Haastatteluun haluttiin kuitenkin jättää tilaa lisäkysymyksillä ja täsmennyksille. Tämän vuoksi kysymykset muodostettiin eri teemojen mukaan. Teemat muodostuivat teoriaosan perusteella. Kysymykset pyrittiin muodostamaan avoimiksi, jotta haastateltavat pystyivät vastaamaan täysin vapaasti. Haastattelurunko on nähtävillä opinnäytetyön liitteenä (Liite1). Aineistohallintasuunnitelma löytyy tutkimuksen liitteistä (Liite 2).

Haastateltaviin otettiin ensimmäisenä yhteyttä sähköpostin välityksellä. Sähköposti toimi haastattelupyynnönä haastatteluun. Sähköpostiviesti lähetettiin yhteensä kolmelle eri henkilölle, joista kaikki osallistuivat haastatteluihin. Nämä kolme henkilöä valittiin haastatteluun henkilöiden

mielenkiinnon perusteella. Kaikki heistä olivat tuoneet esille osaamisensa ja mielenkiintonsa koskien asuntosijoittamista. Lisäksi kaikki heillä oli tietoa erityisesti Kajaanista ja Kajaanin asuntomarkkinoista. Haastatteluun pyrittiin lisäksi valitsemaan henkilöitä, joilla on erilaisia näkökulmia tutkimusaiheeseen.

Henkilöiden kanssa sovittiin haastattelu-aika ja haastattelu tapahtui puhelimen välityksellä. Haastatteluun osallistuminen haluttiin tehdä vaivattomaksi ja helpoksi, jonka vuoksi haastattelu päätettiin järjestää edellä mainitulla tavalla. Näin pyrittiin myös huomioimaan haastateltavien ajankäyttö ja ehkäisemään aikataulullisia haasteita.

Haastattelut nauhoitettiin ja tallennettiin. Nauhoitukset tuhoetaan pysyvästi, kun työ on julkaistu. Äänitteet litteroitiin tekstiksi. Tämä mahdollisti haastatteluiden analysoinnin. Analysoinnissa pyrittiin löytämään yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia vastauksien välillä eri teemoista.

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta kuvataan kolmen käsitteen avulla. Näitä ovat uskottavuus, luotettavuus ja eettisyys. Uskottava tutkimus on sellainen, jonka tuloksia lukija voi pitää todenmukaisina. Lisäksi uskottavuuteen liittyy aineiston keräämisen asianmukaisuus sekä analysoinnin huolellisuus. Luotettavuuteen liittyy se millä tavalla tutkija on perustellut tekemiään valintoja. Perusteluiden tulee olla uskottavia ja lähestymistapojen oikeanlaisia. Tutkimuksen tulee noudattaa eettisiä periaatteita, jokaisessa tutkimuksen vaiheessa (Puusa ja Juuti 2020, luku V). Tutkimuseettisen neuvottelukunnan asettamat peruseriaatteita ovat luotettavuus, rehellisyys, arvostus ja vastuunkanto. Luotettavuuteen liittyy tieteellisen toiminnan laadun varmistamiseen niin suunnittelussa, menetelmissä, analyseissä kuin voimavarojen käytössä. Rehellisyys korostuu toiminnan, raportoinnin ja viestinnän avoimuudessa ja puolueettomuudessa. Arvostukseen puolestaan liittyy arvostuksen osoittaminen muun muassa muilla toimijoille, yhteiskunnalle sekä ympäristölle. Vastuunkanto nimensä mukaisesti liittyy siihen, että tutkija ottaa vastuun koko tutkimusprosessista ja sen vaikutuksista. (TENK 2023, 12–13.)

Seuraavissa luvuissa käsitellään tutkimuksen tuloksia. Ensin esitetään määrällisen tutkimuksen tulokset ja niiden perusteella tehdyt laskelmat. Tämän jälkeen käydään läpi laadullisen tutkimuksen tuloksia. Tutkimuksen luotettavuutta on pohdittu luvussa 7.

## 6.2 Tilastollinen näkökulma

### Väestönkehitys

Ensimmäisenä esitetään tutkimustuloksia Kajaanin väestönkehityksestä. Väestönkehitys voi vaikuttaa asuntojen kysyntään sekä asuntojen arvon kehittymiseen. Taulukossa 1 esitetään väestönkehitys Kajaanissa vuosien 2013–2022 välillä. Aineisto on kerätty Tilastokeskuksesta.

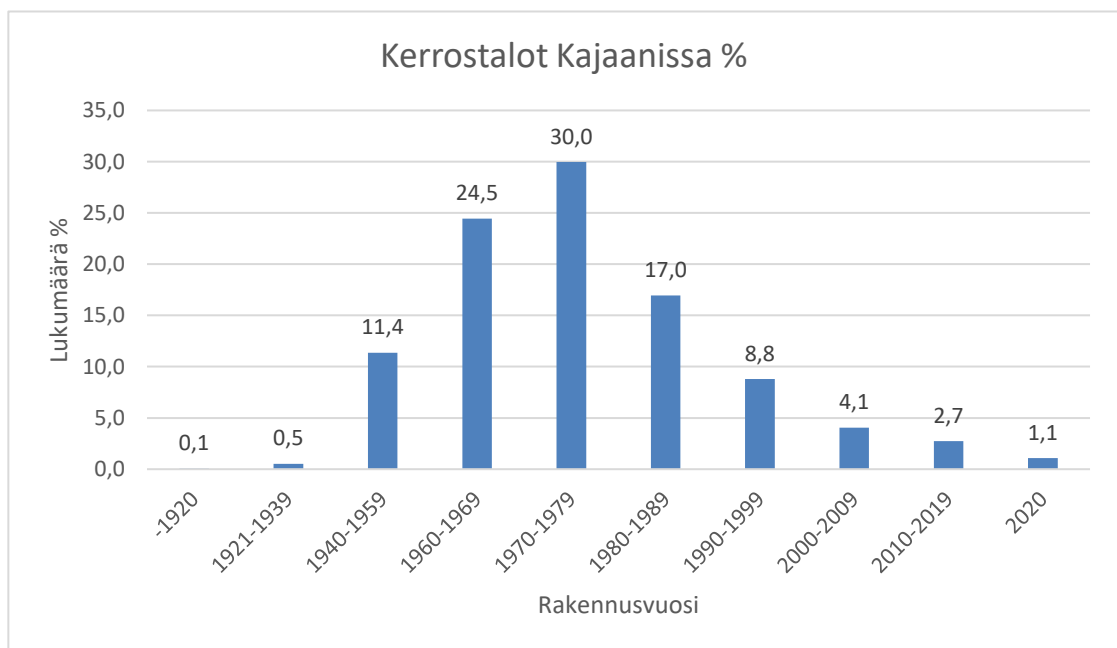
Taulukko 1. Väestökehitys Kajaanissa vuosina 2013–2022 (mukailen Tilastokeskus n.d)

Vuosi	Väkiluku	Väkiluvun muutos %
2013	37 868	-0,3
2014	37 791	-0,2
2015	37 622	-0,4
2016	37 521	-0,3
2017	37 239	-0,8
2018	36 973	-0,7
2019	36 709	-0,7
2020	36 567	-0,4
2021	36 493	-0,2
2022	36 297	-0,5

Keskimääräisesti väestö on laskenut vuosittain 0,45 %. Yhteensä tarkastelu aikajakson aikana väestö on vähentynyt 1 571 henkilöllä. Väestönkehitys on siis ollut negatiivista Kajaanissa vuosien 2013–2022 välillä. Toisaalta vuonna 2023 Kajaanin väkiluku kasvoi maahanmuuton ansiosta yli 14 vuoteen (Tauriainen 2024). Maahanmuutto voi tulevaisuudessakin vaikuttaa positiivisesti Kajaanin väestönkehitykseen.

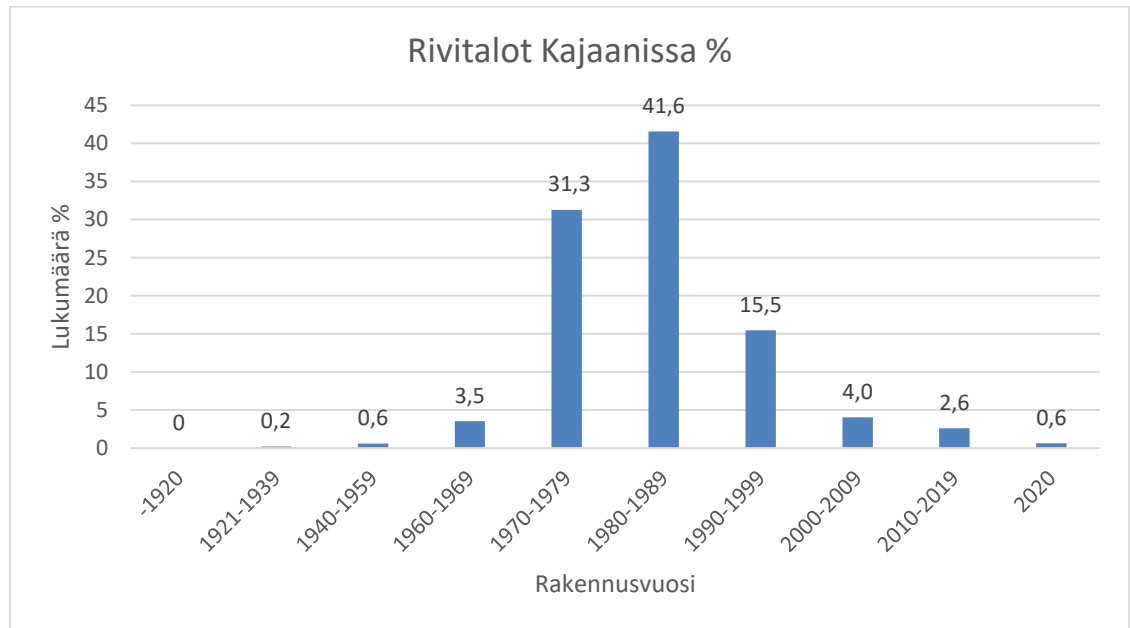
## Asuntojen ikä

Seuraavaksi tarkastellaan asuntojen ikäluokkia Kajaanissa. Aineisto kerättiin Tilastokeskuksen sivuilta 13.2.2024. Alempana on esitetty Kajaanin kerrostalojen prosentuaalinen lukumäärä rakennusvuosittain (Kuva 9). Kuvasta nähdään, että enemmistö Kajaanin kerrostaloista on rakennettu vuosien 1960–1979 välillä. 30 % Kajaanin kerrostaloista on rakennettu vuosien 1970–1979 välillä, kun taas 24,5 % on rakennettu vuosien 1960–1969. Kuvasta huomataan myös kerrostalojen rakentamisen hiipuminen. Kerrostaloista vain 1,1 % on rakennettu vuonna 2020. Yhteensä kerrostaloja Kajaanissa on 9 746 (Tilastokeskus 2022a).



Kuva 9. Kerrostalojen lukumäärä rakennusvuosittain (mukaillen Tilastokeskus 2022a)

Kuvassa 10 esitetään puolestaan Kajaanin rivitalojen prosentuaalinen lukumäärä rakennusvuosittain. Taulukosta huomataan, että rivitaloja on rakennettu eniten vuosien 1970–1989 välillä. Rakennusten ikä vaikuttaa muun muassa remontoinnin tarpeeseen, joka puolestaan vaikuttaa sijoituksen kannattavuuteen. Aineistosta ei tosin käy ilmi, rakennusten tämänhetkistä kuntoa tai millaisia remontteja niihin on mahdollisesti tehty. Rivitaloja Kajaanissa on yhteensä 3 114 (Tilastokeskus 2022a). Eli huomattavasti vähemmän kuin kerrostaloja.



Kuva 10. Rivitalojen lukumäärä rakennusvuosittain (mukaillen Tilastokeskus 2022a)

### Asuntojen hinnat

Tutkimusaineisto asuntojen hinnoista on kerätty Asuntojen hintatiedot-palvelusta. Aineisto koostui viimeisen kahdentoista kuukauden aikana tehdyistä asuntokaupoista Kajaanissa. Aineistosta otettiin harkinnanvarainen otanta, johon kuului yksiöt ja kaksiot seitsemältä eri postinumeroalueelta. Uudiskohteet rajattiin pois. Aineisto kerättiin 13.2.2024. Se koostui yhteensä 65 eri asuntokaupasta. Kaupoista 53 kappaletta eli 82 % koski kaksioita, kun taas yksiöiden kauppoina aineistossa oli vain 12 kappaletta eli 18 %. (Asuntojen hintatiedot n.d.a.) Aineiston perusteella laskettiin kauppoinen alueittaiset keskiarvot huoneistotyyppiin mukaan.

Taulukko 2. Kajaanissa 13.2.2023-13.2.204 myytyjen yksiöiden keskiarvot alueittain

Postinumero	Koko (m <sup>2</sup> )	Velatonhinta €	Neliöhinta e/ m <sup>2</sup>	Rakennusvuosi
<b>87100</b>	30,6	52 688	1 722	1974
<b>87500</b>	33,8	32 650	972	1978

Taulukossa 2 on esitetty Kajaanissa viimeisen kahdentoista kuukauden aikana tehtyjen yksiöiden kauppoinen keskimääräiset tiedot alueittain. Aineistossa esiintyi yksiöiden kauppoina vain kahdella

eri alueella. Alueella 87100 yksiöiden kauppvoja oli kahdeksan kappaletta, kun taas alueella 87500 vastaavia kauppvoja oli vain neljä. (Asuntojen hintatiedot n.d.a.)

Alueiden välillä voidaan nähdä eroja erityisesti velattomassa hinnassa ja neliöhinnassa. Neliöhintojen ero alueiden välillä on 750 euroa, kun taas velattomassa hinnassa ero on 20 038 euroa. Alueen 87100 velatonhinta on korkeampi. Tähän alueeseen kuuluu Kajaanin keskusta, joka selittää asuntojen korkeampaa hintaa. Korkeampi hankintahinta vaikuttaa asuntosijoittajan saamaan vuokratuottoon. Alueen 87500 kohteiden rakennusvuosien vaihteluväli oli neljä vuotta, kun taas 87100 alueen 40 vuotta.

Taulukko 3. Kajaanissa 13.2.2023-13.2.204 myytyjen kaksioiden keskiarvot alueittain

Postinumero	Koko (m <sup>2</sup> )	Velatonhinta €	Neliöhinta e/ m <sup>2</sup>	Rakennusvuosi
<b>87100</b>	50	73 481	1 505	1979
<b>87150</b>	62,5	77 119	1 259	1979
<b>87200</b>	55,1	78 858	1 437	1987
<b>87250</b>	54,8	97 571	1 793	1996
<b>87500</b>	57,6	61 500	1 090	1981

Taulukossa 3 on puolestaan esitetty kaksioiden keskimääräiset kauppamatiedot alueittain. Kaksiosta kauppamatapahtumia löytyi viideltä eri alueelta. Alueella 87100 kaksioiden kauppvoja oli eniten ja vähiten alueella 87150. (Asuntojen hintatiedot n.d.a.)

Keskimääräisesti kauppvojen korkein velatonhinta ja neliöhinta on alueella 87250. Tällä alueella aineistossa esiintyi paljon 2000-luvulla rakennettuja kohteita, jotka selittävät osaltaan korkeaa arvoa. Matalin velatonhinta ja neliöhinta puolestaan on alueella 87500. Rakennusvuosi vaihteli 87100 alueen kaksioissa 52 vuoden välillä. Alueella 87150 puolestaan 63 vuoden, 87200 alueen 55, 87250 alueen 31 vuoden ja 87500 alueen 37 vuoden välillä.

## Vuokrataso

Seuraavaksi tarkastellaan Kajaanin vuokratasoa. Aineisto on kerätty Asuntojen hintatiedot- palvelusta 13.2.2024. Aineistoa päivitetään kaksi kertaa vuodessa elokuussa ja helmikuussa. Viimeisin päivitys aineistoon on tehty elokuussa 2023. Aineistossa käsitellään vain vapaarahoitteisten asuntojen vuokria. Vapaarahoitteiset asunnot on jaettu vanhoihin ja uusiin vuokrasuhteen keston mukaan. Vanhoissa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden, kun taas uusissa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden (Asuntojen hintatiedot n.d.c). Kaikista alueista ei ollut saatavilla tietoa. Puuttuvat arvot näkyvät taulukossa viiva (-) merkinä.

Taulukko 4. Kajaanin yksiöiden keskivuokrat (e/ m<sup>2</sup>) alueittain elokuussa 2023 (mukaillen Asuntojen hintatiedot n.d.c)

<b>Alue</b>	<b>87100</b> (e/ m <sup>2</sup> )	<b>87150</b> (e/ m <sup>2</sup> )	<b>87200</b> (e/ m <sup>2</sup> )	<b>87250</b> (e/ m <sup>2</sup> )	<b>87300</b> (e/ m <sup>2</sup> )	<b>87400</b> (e/ m <sup>2</sup> )	<b>87500</b> (e/ m <sup>2</sup> )
<b>Vapaarahoitteiset vanhat</b>	16,3	14,9	14,9	-	15,7	-	13,6
<b>Vapaarahoitteiset uudet</b>	17,2	16,2	15	-	-	15	14,4
<b>Keskiarvo</b>	16,8	15,55	14,95	-	15,7	15	14

Taulukosta 4 voidaan nähdä, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliovuokra vaihteli 13,6–17,2 e/ m<sup>2</sup> välillä. Suurin neliövuokra on alueella on 87100. Tähän alueeseen kuuluu Kajaanin keskusta-alue. Toiseksi suurin arvo löytyy alueelta 87300. Matalimmat neliövuokrat löytyvät alueelta 87500. Aineiston perusteella laskettiin jokaisella alueella vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen neliövuokra. Keskiarvoja käytetään myöhemmin esitettävissä laskelmissa.

Taulukko 5. Kajaanin kaksioiden keskivuokrat alueittain elokuussa 2023 (mukaillen Asuntojen hintatiedot n.d.c)

Alue	87100 (e/ m <sup>2</sup> )	87150 (e/ m <sup>2</sup> )	87200 (e/ m <sup>2</sup> )	87250 (e/ m <sup>2</sup> )	87300 (e/ m <sup>2</sup> )	87400 (e/ m <sup>2</sup> )	87500 (e/ m <sup>2</sup> )
Vapaarahoitteiset vanhat	12,3	11,6	11,9	11,5	12,4	10,2	10,6
Vapaarahoitteiset uudet	13,2	11,8	12,7	-	-	-	10,7
Keskiarvo	12,8	11,7	12,3	11,5	12,4	10,2	10,7

Taulukosta 5 voidaan puolestaan nähdä, että kaksioiden neliövuokrat vaihtelivat 10,2–13,2 e/ m<sup>2</sup> välillä. Myös kaksioiden osalta korkeimmat neliövuokrat löytyvät alueelta 87100. Jos verrataan yksiöiden ja kaksioiden neliövuokria voidaan havaita, että yksiöiden neliövuokra on suurempi.

### 6.3 Laskelmat

Asuntosijoittamisen kannalta on tärkeää arvioida kohteen kannattavuutta erilaisten laskelmien avulla. Kerätyn aineiston pohjalta laskettiin alueiden keskimääräisten kohteiden kassavirtaa ja vuokratuottoa. Laskemissa käytettiin taulukossa 2 ja 3 esitettyjä alueilla tehtyjen kauppojen keskiarvoja.

#### Kassavirta

Ensimmäisenä on laskettu alueiden keskimääräisten kohteiden kuukauden kassavirrat. Laskelmat tehtiin luvussa 4.1 esitetyn kaavan avulla (Kuva 3). Kuukausivuokrien laskemiseen on käytetty alueiden keskimääräisiä neliövuokria (Taulukko 4, Taulukko 5). Kuukausivuokra on laskettu niin, että keskineliövuokra on kerrottu asunnon koolla.

Laskelmissa käytetään 70 % velkavipua, 20 vuoden laina-aikaa ja 3,7 % lainankorkoa. Lainasta 70 % on laskettu niin, että velatonhinta on kerrottu kyseisellä prosenttiluvulla. Lainan kuukausikorko

on laskettu jakamalla ensin vuoksikorko kuukausien lukumäärällä ja kertomalla tämä lainan määrällä. Lainan lyhennys puolestaan on laskettu jakamalla laina ensin laina-ajalla ja tämän jälkeen kuukausien lukumäärällä.

Kiinteistöliiton vastikekyselyssä maaliskuussa 2023 hoitovastike kerrostaloissa Pohjois-Suomessa on ollut keskimäärin 3,82 e/ m<sup>2</sup>/kk (Kiinteistöliitto 2023). Tarkkuuden vuoksi laskelmissa on käytetty Kiinteistöliiton tutkimuksen Pohjois-Suomen arvoa, sillä Kainuu kuuluu Pohjois-Suomeen. Laskelmissa on käytetty kerrostalojen hoitovastiketta. Hoitovastike on laskettu kertomalla arvo asunnon koolla. Veroprosenttina on käytetty pääomantulon verotusprosenttia eli 30 %.

Taulukko 6. Yksiöiden kuukauden kassavirrat alueittain

<b>Alue</b>	<b>87100</b>	<b>87500</b>
Velatonhinta	52 688	32 650
Laina 70 %	36 882	22 855
Kuukausivuokra	514	473
Hoitovastike	-117	-129
Lainan korko	-114	-70
Verotettava tulo	283	274
Verot	-85	-82
Lainan lyhennys	-154	-95
<b>Kassavirta</b>	<b>+43</b>	<b>+97</b>

Taulukosta 7 nähdään, että alueen 87100 keskimääräisen yksiön kassavirta on +43 euroa. Alueen 87500 kassavirta on +97 euroa. Molempien kassavirrat ovat positiivisia. Laskelmista huomataan, että alueen 87500 kassavirta on parempi. Seuraavaksi on esitetty kaksioiden keskimääräisten kohteiden kassavirrat (Taulukko 8).

Taulukko 7. Kaksioden kuukauden kassavirrat alueittain

<b>Alue</b>	<b>87100</b>	<b>87150</b>	<b>87200</b>	<b>87250</b>	<b>87500</b>
Velatonhinta	73 481	77 119	78 858	97 571	61 500
Laina 70 %	51 437	53983	55 201	68 300	43 050
Kuukausi- vuokra	638	731	678	630	613
Hoitovastike	-191	-239	-210	-209	-220
Lainankorko	-159	-166	-170	-211	-133
Verotettava- tulo	288	326	298	210	260
Verot	-86	-98	-89	-63	-78
Lyhennys	-214	-225	-230	-285	-179
<b>Kassavirta</b>	<b>-12</b>	<b>3</b>	<b>-21</b>	<b>-138</b>	<b>3</b>

Taulukosta nähdään, että usean alueen kassavirta on negatiivinen tai vain hieman positiivinen. Tämä johtuu velkavivun suuresti määrästä sekä lainan korkeasta korosta. Jos velkavipu lasketaan 50 %, kaksioden kassavirrat muuttuvat positiiviseksi lukuun ottamatta aluetta 87250 (Taulukko 9). Pienemmällä velkavivulla sijoittaminen olisi siis tässä tapauksessa kannattavampaa. Alueen 87250 poikkeava arvo, johtuu alueen korkeasta hintahinnasta. Korkein kassavirta on alueilla 87500, 87150 ja 87100.

Taulukko 8. kaksioden kassavirrat alueittain 50 % velkavivulla

<b>Alue</b>	<b>87100</b>	<b>87150</b>	<b>87200</b>	<b>87250</b>	<b>87500</b>
Velatonhinta	73 481	77 119	78 858	97 571	61 500
Laina 50 %	36 740	38 560	39 429	48 786	30 750
Kuukausi- vuokra	638	731	678	630	613
Hoitovastike	-191	-239	-210	-209	-220
Lainankorko	-113	-119	-122	-150	-95
Verotettava- tulo	333	373	346	271	298
Verot	-100	-112	-104	-81	-89
Lyhennys	-153	-161	-164	-203	-128
<b>Kassavirta</b>	<b>+80</b>	<b>+100</b>	<b>+79</b>	<b>-14</b>	<b>+81</b>

### **Vuokratuotto**

Vuokratuoton laskentaan käytettiin luvusta 4.4 löytyvää vuokratuottoprosentin kaavaa (Kuva 5) sekä alueiden keskimääräisiä kohteita ja alueiden keskimääräisiä neliövuokria. Laskelmassa ei ole otettu huomioon mahdollisia muita kuluja. Tällaisia voivat olla esimerkiksi kodinkoneiden uusiminen. Hoitovastikkeena käytettiin 3,82 €/neliömetri/kk. Remontti kuluiksi laskelmissa on varattu 2 000 euroa. Parhaassa mahdollisessa tilanteessa remonttikuluja ei kuitenkaan ole.

Vuonna 2024 varainsiirtoverolaki muuttui. Asunto-osake ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero laski 1,5 %. Ennen tätä varainsiirtovero oli 2 %. (Vero 2024.) Koska osa aineiston kaupoista on todennäköisesti tehty ennen tätä muutosta, laskelmissa on käytetty 2 % varainsiirtove-

roa. Yksiöiden vuokratuottoprosentin laskennassa käytettävät arvot on esitetty alla olevassa taulukossa (Taulukko 10). Lisäksi kuvassa 11 on esitetty esimerkki, miten vuokratuotto prosentit on laskettu.

Taulukko 9. Yksiöiden vuokratuottoprosentin laskennassa käytetyt arvot

Alue	Koko (m <sup>2</sup> )	Velaton-hinta (€)	Keskivuokra (e/ m <sup>2</sup> )	Kuukausivuokra €	Hoitovastike (€)	Varainsiirtovero (€)
<b>87100</b>	30,6	52 688	16,8	514	117	1054
<b>87500</b>	33,8	32 650	14	473	129	653

$$\frac{(514 \text{ €} - 117 \text{ €}) \times 12}{52\,688 \text{ €} + 1054 \text{ €} + 2\,000 \text{ €}} \times 100 \% = 8,5 \%$$

Kuva 11. Esimerkki alueen 87100 yksiön vuokratuottoprosentin laskemisesta

Alempana on esitetty yksiöiden vuokratuotto prosentit alueittain (Taulukko 11). Alueen 87100 vuokratuotto prosentti on 8,5 % ja alueen 87500 11,7 %. Yksiöiden vuokratuottoa voidaan pitää melko hyvänä. Niin kuin aiemmin tunnuslukuja kappaleessa on kerrottu, yleensä yli viiden prosentin vuokratuottoa on pidetty hyvänä. Molempien alueiden vuokratuottoa voidaan pitää siis melko hyvänä.

Taulukko 10. Yksiöiden vuokratuotto prosentit alueittain

Yksiöt/Alue	Vuokratuotto prosentti (%)
<b>87100</b>	8,5
<b>87500</b>	11,7

Jos tarkastellaan yksiöiden hintoja ja yksiöiden neliövuokria, niin voidaan huomata korkean hankintahinnan vaikutus vuokratuottoon. Eli vaikka alueella 87100 on korkein neliövuokra (Taulukko 4) niin myös hankintahinta on korkeampi kuin toisella alueella (Taulukko 2). Korkea hankintahinta vaikuttaa vuokratuottoon negatiivisesti.

Seuraavaksi tarkastellaan kaksioita. Alla on esitetty kaksioiden vuokratuottoprosentin laskennassa käytettyjä arvot (Taulukko 12). Vuokratuottoprosentit kaksioiden osalta on esitetty taulukossa 13.

Taulukko 11. Kaksioiden vuokratuottoprosentin laskennassa käytetyt arvot

Alue	Koko (m <sup>2</sup> )	Velaton-hinta (€)	Keskivuokra (e/ m <sup>2</sup> )	Kuukausivuokra (€)	Hoitovastike (€)	Varainsiirto-vero (€)
87100	50	73 481	12,8	640	191	1 470
87150	62,5	77 119	11,7	731	239	1 542
87200	55,1	78 858	12,3	678	210	1 577
87250	54,8	97 571	11,5	630	209	1 951
87500	57,6	61 500	10,7	616	220	1 230

Taulukko 12. Kaksioiden vuokratuottoprosentit alueittain

Kaksiot/Alue	Vuokratuottoprosentti (%)
<b>87100</b>	7,0
<b>87150</b>	7,3
<b>87200</b>	6,8
<b>87250</b>	5,0
<b>87500</b>	7,3

Korkein vuokratuotto prosentti kaksioissa on alueella 87150 sekä 87500. Puolestaan matalin vuokratuotto prosentti kaksioiden osalta on alueella 87250. Tämä johtuu todennäköisesti siitä, että aineistossa juuri tältä alueelta esiintyi paljon 2000-luvulla rakennettuja kohteita. Hankintahinta on tällöin ollut korkeampi, joka heijastuu tässäkin tapauksessa vuokratuottoon. Myös kaksioiden vuokratuotot ovat 5 % tai enemmän. Jos vertaillaan kaksioiden ja yksiöiden välisiä vuokratuottoja voidaan todeta, että kaksioiden vuokratuotot ovat pienempiä kuin yksiöiden.

#### 6.4 Haastattelut

Ensimmäisenä käsitellään haastateltavien taustoja. Kaikilla henkilöillä on omakohtaista kokemusta asuntosijoittamisesta, niin yksityisenä asuntosijoittajana kuin ammattinsa puolesta. Yhteensä heillä oli kokemusta noin 50 vuoden edestä. Heistä kaikki ovat toimineet Kajaanin alueella, ja heillä on kokemusta sijoitusasunnon omistamisesta Kajaanissa.

Ensimmäinen varsinainen teema koski asuntosijoittamista sijoitusmuotona. Asuntosijoittamista kuvattiin suhteellisen turvallisenä sijoitusmuotona, jossa sijoitetaan kiinteään omaisuuteen. Haastatteluissa tuotiin esiin, että asunnoille on aina tarvetta ja jos kohde asunto sijaitsee hyvällä sijainnilla ja siitä pidetään huolta, hyvän tuoton saaminen on mahdollista. Näiden seikkojen lisäksi asuntosijoittamista pidettiin pitkäjänteisenä puurtamisena, josta hyödyn saa joskus tulevaisuudessa. Asuntosijoittamista pidettiin järkevänä toimintana Kajaanissa.

Kohteen valinnasta haastateltavat toivat esiin hyvin samanlaisia asioita. Eniten vastauksissa korostui kohteen sijainnin ja taloyhtiön kunnan merkitys. Muita seikkoja olivat kohteen vuokrattavuus ja hankintahinta. Kohteen sijainti vaikuttaa muun muassa kohteen vuokrattavuuteen. Vastauksista nousi esille myös se, miten suuria riskejä asuntosijoittaja on valmis ottamaan.

Seuraava teema oli kannattavuus. Haastateltavat toivat hyvin samantapaisia asioita esiin kannattavasta kohteesta. Vastauksissa korostui erityisesti taloyhtiön kunto, mahdollisten remonttien tai korjausvelkojen vaikutus tuottoon sekä ostohinnan merkitys. Erityisesti korostettiin sitä, että hankintahinnassa tulee olla huomioituna mahdollisten tulevien remonttien kulut, jotta kassavirta olisi positiivinen.

Haastateltavilta kysyttiin kuinka paljon Kajaanissa voi saada vuokratuottoa. Vastauksien perusteella 7–12 % vuokratuotto on mahdollinen. Kaikkien haastateltavien vastaukset olivat hyvin lä-

hellä toisiaan ja heidän vastauksensa vastaavat aiemmin esitettyihin, aineiston perusteella tehtyihin kannattavuuslaskelmiin. Vuokratuoton määrä riippuu kuitenkin kohteesta. Vastauksissa tuotiin esille muun muassa se, että uudiskohteisiin on vaikea löytää vuokralaisia, jotka haluaisivat maksaa tarpeeksi korkeaa neliövuokraa, joten uudiskohteista vuokratuoton saaminen on vaativaa.

Asuntojen hintakehitys Kajaanissa nähtiin yleisesti negatiivisena ja arvonusua pidettiin epätodennäköisenä. Vastauksissa kuitenkin nousi esille, että hyvillä alueilla kohteet voivat pitää arvonsa. Hyvinä alueina pidettiin alueita, joilla eri palvelut ovat lähellä kuten esimerkiksi Lehtikangasta. Vastauksissa nousi myös esille lainojen korkojen kallistuminen ja ilmiön negatiivinen vaikutus yleisesti asuntosijoittamiseen.

Haastatteluissa kaikki henkilöt toivat esille sen, että asuntosijoittamista voi tehdä kannattavasti monella eri tavalla Kajaanissa. Toisaalta Kajaanissa erityisesti vuokratuottoon perustuva strategia nähtiin kannattavana korkean vuokratuoton takia. Kajaania verrattiin esimerkiksi Helsinkiin ja vuokratuottoon perustuvaa strategiaa pidettiin kannattavampana Kajaanissa. Tämän uskottiin johtuvan siitä, että hankintahinnat Helsingissä ovat korkeammat ja vuokratuotto on pienempi. Eräs mielenkiintoinen näkökulma oli se, että yksioissa ja pienissä asunnoissa vaihtuvuus on suurempaa kuin isommissa asunnoissa.

Kolmas teema koski asuntomarkkinatilannetta Kajaanissa. Haastattelujen perusteella Kajaanissa on kysyntää vuokra-asunnoille. Niin pienille kuin isoillekin asunnoilla nähtiin olevan kysyntään. Toisaalta kolmioita pidettiin haastavina vuokrakohteina. Yksi kysyntään vaikuttava tekijä nousi haastatteluiden aikana useasti esille. Kaikki haastateltavat mainitsivat, että huono kuntoiset kohteet menevät huonosti vuokralle. Vuokralaisten vaatimukset asunnon suhteen koettiin nousseen. Erityisesti keskustassa kysynnän nähtiin olevan suurempi kuin muualla. Vastauksista nousi esille mielenkiintoinen seikka siitä, että esimerkiksi Ukrainasta sotaa pakenevat ihmiset lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää. Isoihin kaupunkeihin verrattuna Kajaanissa asunnot ovat hyvin vuokrattuja.

Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että Kajaanissa on jonkun verran kilpailua kohteista. Vastauksissa korostui, että hyvällä alueella oikein hinnoitellut kohteet, ovat todennäköisesti haluttuja ja myyntiajat voivat olla nopeita.

Haastatteluiden perusteella Kajaanissa on riittävästi tarjontaa kohteista. Kajaanissa rakennetaan myös uusia kohteita. Myyntiaikaa ei pidetty haastatteluajana välttämättä parhaani mahdollisena, joka voi heijastua tarjontaan.

Kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että Kajaanissa löytyy kaiken tasoisia taloyhtiöitä. Asuntokanta nähtiin samanlaisena kuin muuallakin Suomessa. Tällä tarkoitettiin sitä, että asuntokanta on suhteellisen vanhaa. Tämän vuoksi asuntosijoittajan tulee ottaa selvää taloyhtiön kunnosta ja tulevista remonteista. Vastauksissa esiintyi mielenkiintoinen näkökulma siitä, että asuntosijoittajat voivat myös pyrkiä lykkäämään remontteja, sillä ne mielletään pelkästään kustannuksiksi, eikä asuntosijoittajat välttämättä ajattele pitkänaikavälin hyötyjä.

Kajaanin vetovoimatekijöinä asuntosijoittamisen näkökulmasta pidettiin korkeaa vuokratuottoa, oppilaitoksia, työpaikkoja sekä vuokrattavuutta. Oppilaitosten, erityisesti Kajaanin ammattikorkeakoulun, nähtiin tuovan hyvin opiskelijoita. Lisäksi koettiin, että Kajaanissa on hyvin työpaikkoja ja esimerkiksi Kainuun prikaati nähtiin yhtenä tekijänä. Kajaania kuvattiin kaikkien haastateltavien toimesta elinvoimaiseksi kaupungiksi. Toisaalta nähtiin myös, että kaupungin vetovoimaa voitaisiin tulevaisuudessa kehittää vielä enemmän.

Neljäs ja viimeinen teema koski asuntosijoittamisen riskejä. Riskien osalta kaikki henkilöt toivat esille taloyhtiön, ostohinnan sekä kohteen vuokrattavuuden merkityksen. Suurien lainojen ottaminen tai liian kalliin kohteen ostaminen nähtiin riskialttiina. Lisäksi asunnon kunnon todettiin vaikuttavan vuokraukseen ja huono kuntoinen kohde menee heidän kokemuksensa mukaan huommin vuokralle. Vastauksissa esiintyi myös yksi eroava näkökulma. Yhdellä haastateltavalla oli kokemusta vuokralaisriskin toteutumisesta ja hän piti sitä myös yhtenä mahdollisena riskinä Kajaanissa.

Kaikki henkilöt näkivät asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymät Kajaanissa myönteisinä. Haastateltavat toivat esiin, että Kajaanissa on hyvin saatavilla vuokralaisia ja kohteita. Kajaania kuvattiin elinvoimaisena kaupunkina, jossa asuntosijoittaminen nähtiin kannattavana toimintana. Vuokra-asumisen uskottiin kasvattavan suosiota. Lisäksi haastatteluissa tuotiin esille myös mahdollisuus patoutuneen kysynnän syntyyn. Erilaisten kriisien takia rakennuslupien määrä on romahtanut, jonka vuoksi uusia rakennuksia ei rakenneta. Myös muut syyt kuten pankkien kiristynyt lainanotto ja korkeat korot voivat vaikuttaa patoutumisen syntyyn.

## 6.5 Johtopäätökset

Vaikka Kajaanin väestönkehitys on ollut pitkään negatiivista, niin kaupunkia pidettiin elinvoimaisena. Maahanmuutto ja vuokra-asumisen suosion kasvu lisää vuokra-asuntojen kysyntää.

Vuonna 2023 Kajaanin väkiluku kasvoikin maahanmuuton myötä. (Tauriainen 2024.) Maahanmuutto voi tulevaisuudessakin lisätä vuokra-asuntojen kysyntää. Näiden tekijöiden lisäksi Kajaanin oppilaitokset nähtiin vetovoimatekijöinä. Opiskelijoita Kajaanissa oli vuonna 2022 yhteensä 16 797 (Tilastokeskus 2022b). Oppilaitokset luovat tarpeen opiskelija-asunnoille.

Niin tilastollisessa analyysissä, kuin haastatteluissa nousi esille rakennusten vanhaikä. Uskon, että tämä on yksi syy siihen miksi, haastatteluissa korostui taloyhtiön kunnan merkitys. Rakennuksen ikä ei kerro kuitenkaan automaattisesti asuntosijoittamisen kannattavuutta. Asuntosijoittajan tulee huomioida taloyhtiöiden yksilöllisyys.

Sekä haastateltavien puheissa, että laskelmissa isoin kannattavuuteen liittyvä tekijä oli korkea vuokratuotto. Haastatteluissa esiintyi 7–12 % vuokratuotto, joka vastasi laskelmissa saatuja vuokratuottoja. Tulokset tukevat toisiaan. Korkea vuokratuotto oli 87500-alueella. Tämä alue oli yksi sellainen, jota myös haastattelijat pitivät hyvänä alueena.

Asuntojen hintakehitys Kajaanissa on todennäköisesti negatiivista pitkällä aikavälillä, joten asuntosijoittajan ei kannata yksinään luottaa pelkästään arvonkehitykseen. Toisaalta voiton tekeminen esimerkiksi flippaus strategian avulla, voi olla myös Kajaanissa kannattavaa toimintaa.

Tuloksien perusteella voidaan todeta, että asuntosijoittaminen Kajaanissa on kannattavaa. Erityisesti keskustaa ja joitain se lähialueita voidaan pitää potentiaalisina kohteina asuntosijoittamiselle. Erityisesti kohteen hankintahinnalla, velkavivun suuruudella sekä taloyhtiön kunnolla on merkitystä asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Asuntosijoittamisessa tulee aina huomioida sijoituksen kannattavuutta kohde kohtaisesti.

## 7 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa tietoa asuntosijoittamisesta kiinnostuneilla henkilöillä. Työn tarkoituksena oli kuvailla Kajaanin asuntosijoittamisen näkökulmasta ja selvittää onko asuntosijoittaminen Kajaanissa kannattavaa. Mielestäni työntavoite tuottaa tietoa saavutettiin. Työn teoriaosa antaa melko laajan kuvan siitä mitä kaikkea asuntosijoittamiseen liittyy ja mitä asioita tulee ottaa huomioon, jos asuntosijoittamista haluaa tehdä. Empiria osassa on kuvattu Kajaanin asuntosijoitukseen liittyvien tekijöiden kautta ja selvitetty asuntosijoittamisen kannattavuutta Kajaanissa.

Seuraavaksi pohdin tutkimusprosessin eri vaiheita. Tutkimusprosessi alkoi aiheen valinnalla. Törmäsin asuntosijoittamiseen usein julkisessa keskustelussa. Oma kiinnostus aihetta kohtaan kasvoi hitaasti, ja päädyin lopulta valitsemaan sen opinnäytetyön aiheeksi.

Suunnitteluvaiheessa tutustui aiheesta aikaisemmin tehtyihin töihin. Aiheesta löytyi paljon opinnäytetöitä, joissa työn lopputuloksena oli ollut esimerkiksi opas sijoittamiseen tai työkalu riskien arviointiin. Halusin lähestyä aihetta erilaisesta näkökulmasta ja tuottaa uutta koottua tietoa jostain tietystä kaupungista. Koska asun Kajaanissa ja toimin mahdollisesti tulevaisuudessa asuntosijoittajana, Kajaani oli mielekäs valinta kohdekaupungiksi. Huomioin kuitenkin mahdolliset ennakkokäsitykseni kaupungista ja pyrin olemaan tutkimuksen aikana mahdollisimman objektiivinen. Opinnäytetyön tekeminen ilman toimeksiantajaa mahdollisti itsenäisen päätöksenteon ja suunnittelun, josta pidin. Toisaalta toimeksiantaja olisi voinut auttaa aiheen rajauksessa sekä mahdollistanut työn tarkastelun eri näkökulmasta.

Tutkimuskysymyksien perusteella valittiin teemat ja käsitteet, joista lähdin etsimään teoriaa. Teorialähteiksi pyrittiin valitsemaan mahdollisimman uutta ja luotettavaa tietoa. Lähteissä pyrittiin hyödyntämään tietoa, joka on julkaistu 2018–2023 vuosien välillä. Tietoa haettiin muun muassa Kamk-Finnasta, Finnasta sekä Googlesta. Avoimen verkon lähteissä käytettiin erityistä lähdekriittisyyttä, eikä lähteiksi valittu esimerkiksi blogitekstejä, joita aiheesta oli valtavasti saatavilla. Teoriapohja olisi voinut olla laajempi lähteiden kannalta, mutta uutta tietoa aiheesta löytyi yllättävän vähän. Lisäksi englanninkielisiä lähteitä oli haastavaa löytää. Niitä pyrittiin etsimään lähinnä Ebook Centralin kautta, mutta etsinnässä hyödynnettiin myös Googlen Scholar-palvelua. Uusien luotettavien lähteiden löytäminen oli yllättävän haastavaa.

Menetelmän valinta oli haastavaa ja sitä päädyttiin vaihtamaan tutkimusprosessin aikana. Aluksi tutkimusmenetelmäksi valikoitui kirjallisuuskatsaus, mutta tämä menetelmän avulla ei olisi pystynyt vastaamaan tutkimuskysymyksiin. Lopulta tutkimuksessa päätettiin yhdistää sekä määrällistä, että laadullista tutkimusmenetelmää. Tämä ratkaisu oli luotettavuuden ja kattavuuden kannalta hyvä valinta. Toisaalta kahden menetelmän yhdistämisen takia tutkimus saattoi jäädä joltain osin pinnalliseksi.

Määrällisessä tutkimuksessa hyödynnettiin luotettavien tahojen tietoa ja kerätty tieto pohjautuu teoriassa esitettyihin teemoihin. Myös aineistossa pyrittiin hyödyntämään mahdollisimman uutta luotettavaa tietoa. Aineisto käsiteltiin Excel-sovelluksessa, koska tämä oli tutkijalle ennalta tuttu sovellus. Tällä pyrittiin varmistamaan aineiston luotettava käsittely. Aineiston käsittelyyn olisi voinut käyttää myös muita ohjelmia, mutta tämä oli tutkijan näkökulmasta varmin valinta.

Mielestäni valinnat haastateltavien valinnat olivat onnistuneita, sillä jokaisella heillä on vahva kokemus niin omakohtaisesta asuntosijoittamisesta kuin myös työnsä kautta. Haastateltavia olisi voinut olla enemmän, mutta rajallisten resurssien takia päädyin tyytymään kolmeen haastateltavaan. Päätin tehdä haastattelut puhelimen välityksellä, jotta osallistuminen olisi mahdollisimman vaivatonta. Lisäksi henkilökohtaisten tapaamisten sopiminen olisi ollut todella haastavaa tutkijasta johtuvista syistä. Ensimmäinen haastattelu oli haastavin siitäkin huolimatta, että pyrin valmistautumaan siihen mahdollisimman hyvin. Tein ennen haastatteluja testihaastatteluja ja kävin kysymyksiä läpi. Haastateltavilta olisi voinut kysyä enemmän kysymyksiä, mutta tutkimuksen tarkoituksen huomioon ottaen kysymyksiä oli riittävästi. Haastatteluiden litterointi ja analysointi tarvittava aika yllätti tutkijan.

Tutkimusprosessiin kuuluu luotettavuuden arviointi. Luotettavuuden kriteereitä on avattu tarkemmin aiemmin luvussa 6.1. Mielestäni tutkimuksessa on mitattu tutkimuskysymysten kannalta oleellisia asioita. Aineisto valittiin teoriassa esiintyneiden teemojen perusteella. Laskelmiin pyrittiin valitsemaan mahdollisimman tarkkoja arvoja. Aineistoa olisi voinut kerätä myös muista paikoista, kuten verkkosivuilta, joilla myydään asuntoja. Päädyin kuitenkin valitsemaan Asuntojen hintatiedot -palvelun, sillä palvelussa oli tietoja toteutuneista kaupoista. Tällä hetkellä myytävien kohteiden ilmoitetut hinnat, eivät välttämättä ole kohteiden oikeita hankintahintoja. Mielestäni tutkimus on mahdollista toistaa sen avulla, miten siitä on raportoitu tässä työssä.

Koska asuntosijoittaminen on hyvin tapauskohtaista, tuloksia ei voida yleistää koskemaan yksittäisiä kohteita. Toisaalta myös tämä on kerrottu työssä useaan otteeseen. Esimerkiksi laskelmissa on käytetty pääsääntöisesti keskiarvoja, jotka vaikuttavat laskelmien tuloksiin. Kaikilta alueilta ei

ollut yhtä paljon tietoa saatavilla, eikä kaikilta alueilta löytynyt edes kauppoja. Tätä voidaan pitää yhtenä työn heikkouksista. Lisäksi tutkimus sisälsi paljon tutkimusaineistoa, jonka vuoksi käsittely saattoi osaltaan olla pinnallista.

Laadullisen tutkimuksen luotettavuuteen liittyvät tutkimuksen uskottavuus, luotettavuus ja eettisyys. Haastatteluiden kysymykset koskivat niin kannattavuuteen liittyviä tekijöitä kuin myös Kajaania. Osa kysymyksistä koski yleisesti asuntosijoittamista, joka ei sinänsä vastaa tutkimuksen tarkoitusta, mutta nämä kysymykset toimivat alkukysymyksinä. Luotettavuuteen on pyritty muun muassa kertomalla avoimesti tutkimuksen haasteista, toteutuksesta ja tuloksista. Myös vastuunkantaminen ja rehellisyys tulee ilmi, toteutuksen kuvaamisessa. Arvostusta on pyritty noudattamaan teorialähteiden viittaamisessa ja merkitsemisessä. Lisäksi tutkimuksen toteutuksessa kunnioitettiin haastateltavien aikaa sekä anonymiteettiä. Tutkimuksessa on pyritty noudattamaan Tutkimuseettisen neuvottelukunnan asettamia eettisiä periaatteita. Kaikkia osapuolia on pyritty kunnioittamaan. Tutkimuksessa ei ole tuotu esille haastateltavista tunnistettavia tietoja. Tämä mahdollisti osaltaan rehellisten vastauksien antamista. Lisäksi eräs haastateltava pyysi jättämään tiettyjä tietoja pois työstä, jotka eivät olleet tutkimuksen kannalta oleellisia. Noudatin tätä pyyntöä.

Yleisesti Kajaania koskevia tuloksia pidän melko yleistettävinä. Mielestäni työ sisältää paljon tietoa asuntosijoittajalle ja erityisesti asuntosijoittajalle, joka on kiinnostunut asuntosijoittamisesta Kajaanissa. Työtä voidaan hyödyntää esimerkiksi henkilön toimesta, joka on halukas perehtymään asuntosijoittamiseen ja erityisesti henkilö, joka on kiinnostunut Kajaanissa asuntosijoittajan näkökulmasta, hyötyy tutkimuksesta.

Opinnäytetyö tuki ammatillista kehitystäni ja opin työn aikana paljon. Ymmärryksen asuntosijoittamisesta kasvoi. Työ antoi hyvät lähtökohdat asuntosijoittamisen aloittamiseen. Tutkimuksen kirjoittaminen oli haastavaa, sillä oman tekstin työstäminen ei ole vahvuuksiani. Uskon, että kehityin tässä kuitenkin prosessin aikana. Tutkimusaineiston syvälinen analysointi oli myös paikotellen haastavaa.

Asuntosijoittamista voi tutkia monesta eri näkökulmasta. Yksi näkökulma on yksityiset asuntosijoittajat. Tutkimuksella voitaisiin pyrkiä selvittämään esimerkiksi heidän motiivejaan, haasteita, ikäänsä ja muita tällaisia seikkoja. Tämä voisi olla yksi jatkotutkimusehdotus. Toisaalta myös asuntosijoittamisen kehittymistä ilmiönä olisi mielenkiintoista tutkia.

## Lähteet

- Airaksinen, O. (2023). Asuntosijoittaja, onko strategiasi vielä kuranntti. Taloustaito. Saatavilla 18.12.2023 <https://www.taloustaito.fi/Rahat/asuntosijoittaja-onko-strategiasi-viela-kuranttii/#9a097d95>
- Asuntojen hintatiedot. (N.d.a). Asuntokaupat. Hakuvalinnat: Kajaani, postinumerot: 87100, 87150, 87200, 87250, 87300, 87400, 87500, Huoneluku: yksiöt, kaksiot. Saatavilla 13.2.204 <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>
- Asuntojen hintatiedot. (N.d.b). Tietoa palvelusta. Saatavilla 13.2.2024 <https://asuntojen.hintatiedot.fi/tietoa/tietoa.html>
- Asuntojen hintatiedot. (N.d.c). Vuokrat. Hakuvalinnat: Kajaani, postinumerot: 87100, 87150, 87200, 87250, 87300, 87400, 87500, Huoneluku: yksiö, kaksio. Saatavilla 13.2.2024 <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/vuokratiedot>
- Avoin tiede. (2018). Todennettavuus ja toistettavuus. Saatavilla 26.2.3024 <https://avointiede.fi/fi/ajankohtaista/todennettavuus-ja-toistettavuus>
- Cambridge Dictionary. (N.d). ROI. Saatavilla 5.12.2023 <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/roi>
- Dufva, M. & Rekola, S. (2023). Megatrendit 2023. Ymmärrystä yllätysten aikaan. Sitran selvityksiä 224. Saatavilla 30.11.2023 <https://www.sitra.fi/julkaisut/megatrendit-2023/#esipuhe>
- Eduskunta. (2023). Suullinen kyselytunti. Täysistunto 12.10.2023 klo 10. Täysistunnon pöytäkirja. Saatavilla 4.12.2023 <https://verkkolahetys.eduskunta.fi/fi/taysistunnot/taysistunto-41-2023?start=1281>
- Finder. (N.d). Kajaani. Saatavilla 6.2.2024 <https://www.finder.fi/kunta/Kajaani>
- Hines, M.A. (2000). Investing in International Real Estate. ABC-CLIO.
- Huru, H. & Kaarto, M. (2021). Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti. Miten nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista?. KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy.

Hyrskel, A., Lönnroth, M., Savilaakso, A. & Sievänen, R. (2020). Vastuullinen sijoittaja. Kauppakamari.

Kajaanin Kaupunki. (N.d.a). Liikenneyhteydet ja sijainti. Kaupunki ja hallinto. Saatavilla 28.11.2023 <https://www.kajaani.fi/kaupunki-ja-hallinto/liikenneyhteydet-ja-sijainti/>

Kajaanin Kaupunki. (N.d.b). Tietoa Kajaanista. Kaupunki ja hallinto. Saatavilla 28.11.2023 <https://www.kajaani.fi/kaupunki-ja-hallinto/tietoa-kajaanista/>

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. (2019). Ammattimainen sijoittaminen. Alma Talent.

Kannisto, O., Korhonen, M., Rämö, A. & Vuorio, E. (2020). Yli puolet viime vuonna myydyistä yksioista meni sijoittajille. Tieto & Trendit. Saatavilla 6.2.2024 <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksioista-meni-sijoittajille/>

Kiinteistöliitto. (2023). Taloyhtiöiden vastikekysely – Maaliskuu 2023. Keskeiset tulokset [PowerPoint]. Saatavilla 14.2.2024 [https://www.kiinteistoliitto.fi/media/vb5a1wd5/vastikekysely\\_3-2023-keskeiset\\_tulokset\\_embargo\\_28032023\\_klo9.pdf](https://www.kiinteistoliitto.fi/media/vb5a1wd5/vastikekysely_3-2023-keskeiset_tulokset_embargo_28032023_klo9.pdf)

Koivumäki, A. (2020). Neliöt liikkuu. Kodinostajan opas. Otava.

Koivuranta, E. (2023). Ryhdytkö asuntosijoittajaksi ennen korkojen nousua ja kannattiko se? Kerro kokemuksesi, teemme juttua aiheesta. Asuminen. Yle Uutiset. Saatavilla 4.12.2023 <https://yle.fi/a/74-20048493>

Korhonen, T. (2023). Kajaani nousi kolmanneksi parhaaksi kaupungiksi asuntosijoittajille, myös Oulu petrasi sijoitustaan. Yle uutiset. Saatavilla 12.2.2024 <https://yle.fi/a/74-20037663>

KTI. (2022). The Finnish Property Market. Saatavilla 29.11.2023 [https://kti.fi/wp-content/uploads/2022/03/FPM\\_22\\_web.pdf](https://kti.fi/wp-content/uploads/2022/03/FPM_22_web.pdf)

Lehtipuu, U. & Uotila, T. (2022). 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma Talent.

Orava, J. & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa, vaurastu. Alma Talent.

Puusa, A. & Juuti, P. (2020). Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Gaudeamus.

Roininen, P. (2018). Asunto -elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent.

Sammalisto, S. & Asunmaa, A. (2021). Viisas pääsee vähemmällä taloudessakin. Kauppakamari.

Suomen Pankki. (2023a). EURIBOR. Korot. Saatavilla 29.11.2023 <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/>

Suomen Pankki. (2023b). EURIBOR korot kuukausittain. Saatavilla 29.11.2023 [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/)

Suomen Pankki. (2023c). Korkojen nousu testaa velallisten, sijoittajien ja rahoitusjärjestelmän kestävyyttä: vakauservio. <https://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2023042739211>

Suomen vuokranantajat. (N.d.a). Asuntosijoittamisen aloittaminen. Tietopankki. Saatavilla 5.12.2023 <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-aloittaminen/>

Suomen vuokranantajat. (N.d.b). Asuntosijoittamisen riskit. Vuokranantajan tietopankki. Saatavilla 30.11.2023 <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-riskit/>

Suomen vuokranantajat. (N.d.c). Kysymyksiä ja vastauksia taloyhtiölainoista. Yhdistys. Vaikuttaminen. Saatavilla 1.12.2023 <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/vaikuttaminen/kysymyksiä-ja-vastauksia-taloyhtiölainoista/>

Suomen vuokranantajat. (N.d.d). Sijoitusstrategia. Vuokranantajan tietopankki. Saatavilla 11.9.2023 <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/sijoitusstrategia/>

Suomen vuokranantajat. (2023). Vuokramarkkinakatsaus Talvi 2023. Saatavilla 6.2.2024 <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2023/02/Vuokramarkkinakatsaus-talvi-2023-yleinen.pdf>

Tauriainen, A. (2024). Maahanmuutto käänsi Kajaanin väkiluvun kasvuun 14 vuoden kuihtumisen jälkeen. Yle uutiset. Saatavilla 12.2.2024 <https://yle.fi/a/74-20071414>

TENK. (2023). Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa. Tutkimuseettisen neuvottelukunnan HTK-ohje 2023. Tutkimuseettisen neuvottelukunnan julkaisu 2/2023. Saatavilla 5.12.2023 [https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje\\_2023.pdf](https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje_2023.pdf)

Tilastokeskus. (N.d). Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteiden, talotyyppien ja huoneluvun mukaan, 2005–2022. [tilasto]. Valitut muuttajat: asuntokunnat, Kajaani, kaikki vuokra-asunnot, yhteensä, yhteensä, 2022. Saatavilla 13.2.2024 [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asas/statfin\\_asas\\_pxt\\_115y.px/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asas/statfin_asas_pxt_115y.px/)

Tilastokeskus. (2022a). Asunnot talotyyppin, käytössä olon ja rakennusvuoden mukaan. [tilasto] Valitut muuttujat: Kajaani, kaikki asunnot, 2022, kerrostalo, rivitalo, rakennusvuosi (kaikki). Saatavilla 13.2.2024 [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asas/statfin\\_asas\\_pxt\\_116f.px/table/tableViewLayout1/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asas/statfin_asas_pxt_116f.px/table/tableViewLayout1/)

Tilastokeskus. (2022b). Koululaitoksen oppilaitokset. [tilasto]. Valitut muuttujat: oppilaitosten lukumäärä, opiskelijoita, 2022, Kajaani, yhteensä, yhteensä, oppilaitostyyppi kaikki, Saatavilla 6.2.2024 [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_kjarj/statfin\\_kjarj\\_pxt\\_125j.px/table/tableViewLayout1/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__kjarj/statfin_kjarj_pxt_125j.px/table/tableViewLayout1/)

Tilastokeskus. (2022c). Väestörakenne. [tilasto]. Valitut muuttujat: väestö 31.12., väestötiheys, kaupunkialueella asuvien osuus %, Kajaani, 2013–2022. Saatavilla 6.2.2024 [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vaerak/statfin\\_vaerak\\_pxt\\_11ra.px/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/statfin_vaerak_pxt_11ra.px/)

Tilastokeskus. (2023a). Tietoa meistä. Saatavilla 29.11.2023 <https://www.tilastokeskus.fi/org/index.html>

Tilastokeskus. (2024). Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat vuonna 2023 koko maassa. Tiedote. Saatavilla 6.2.2024 <https://stat.fi/julkaisu/clmgao1ieu6yf0avvhdhn3p03>

Tuloverolaki [TLV] 30.12.1992/1535. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Ukkonen, R. (2022). Kajaani kiinnostaa asuntosijoittajia, joille kaupunki voi tarjota yllättäviä tuottomahdollisuuksia. Yle uutiset. Saatavilla 12.2.2024 <https://yle.fi/a/3-12527019>

Vero. (2020). Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokran määrä vaikuttaa vähennykseen. Vähennykset. Henkilöasiakkaat. Saatavilla 30.11.2023 [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran\\_maara\\_vaikuttaa\\_vahennyksii/#korkomenot](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksii/#korkomenot)

Vero. (2022). Sijoitukset. Omaisuus. Henkilöasiakkaat. Saatavilla 28.11.2023 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/>

Vero. (2023a). Asunnon myynti. Henkilöasiakkaat. Saatavilla 4.12.2023 [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/)

Vero. (2023b). Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. Vähennykset. Henkilöasiakkaat. Saatavilla 30.11.2023 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Vero. (2024). Varainsiirtovero. Saatavilla 14.2.2024 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Vilka, H. (2021). Tutki ja kehitä. PS-kustannus.

Ympäristöministeriö. (N.d). Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma. Saatavilla 5.12.2023 <https://ym.fi/asuntopoliittinen>

Kuvalähteet:

Kajaanin kaupungin karttapalvelu. (N.d). Postipiirit. Saatavilla 12.2.2024. <https://kartta.kajaani.fi/ims>

GoogleMaps. (N.d). Kajaani. Kuva otettu 12.2.2024. Saatavilla <https://www.google.com/maps/place/Kajaani/@65.7766337,17.7768739,5z/data=!4m6!3m5!1s0x46824df38b41fee1:0x40146d63c75af80!8m2!3d64.2221775!4d27.7278497!16zL20vMDixYmR4?entry=ttu>

Liitteet

Haastattelurunko:

Tausta:

Millainen kokemus sinulla on asuntosijoittamisestasi?  
Onko sinulla omia asuntosijoituskohteita?  
Kauanko olet toiminut asuntosijoittajana?

Asuntosijoittaminen:

Miksi mielestäsi kannattaa sijoittaa asuntoihin?  
Mitä tulee ottaa huomioon kohteen valinnassa?

Kannattavuus:

Millainen on kannattava asuntosijoituskohde?  
Millaista vuokratuottoa Kajaanissa on mahdollista saada?  
Miten kuvailisit asuntojen hintakehitystä Kajaanissa?  
Onko alueiden välillä nähtävissä eroja?  
Mikä sijoitusstrategia on kokemuksesi mukaan kannattava erityisesti Kajaanissa?

Kajaani:

Millaisille asunnoille Kajaanissa on kysyntää?  
Onko kysynnässä eroja alueiden välillä?  
Onko Kajaanissa kilpailua asuntosijoituskohteista?  
Onko Kajaanissa riittävästi tarjontaa asuntosijoituskohteista?  
Millaisia vetovoimatekijöitä Kajaanissa on asuntosijoittajan näkökulmasta?  
Millaisia taloyhtiöitä Kajaanissa on?

Riskit:

Mitkä ovat isoimmat asuntosijoittamisen riskit kokemuksesi perustuen?  
Miten arvioit asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymiä Kajaanissa?

Onko jotain mitä haluaisit tuoda esille aiheisiin liittyen?

## **Opinnäytetyön aineistonhallintasuunnitelma**

### **1. Aineistojen yleinen kuvaus**

Tutkimusaineistona käytetään valmiita tilastoja ja rekisteriä. Tämä aineisto säilytetään sähköisessä muodossa Excel-taulukossa. Tämän lisäksi tutkimuksessa kerätään tietoa haastattelujen välityksellä. Haastattelut tehdään puhelimen välityksellä ja keskustelut nauhoitetaan. Nauhoitteet litteroidaan teksti muotoon analyysiä varten.

### **2. Aineiston dokumentaatio ja laatu**

Valmiiden aineistojen dokumentoinnissa käytetään tiedon lähteiden nimiä sekä tietojen keräämisen ajan kohtaa. Haastatteluaineisto tullaan dokumentoimaan anonymisti niin, että haastateltavien tunnistetietoja ei tuoda millään tavalla esille. Nauhoitteet nimetään järjestysnumeron mukaan henkilö 1 ja niin edelleen.

### **3. Säilytys ja varmuuskopiointi**

Aineisto on sähköisessä muodossa. Sitä säilytetään tutkijan henkilökohtaisessa pilvipalvelussa, johon vain tutkijalla on pääsy. Aineistoa ei jaeta kenenkään kanssa ja tutkija on ainut henkilö, joka pääsee käsittelemään aineistoa.

### **4. Säilyttämiseen liittyvät eettiset ja laillisuuskysymykset**

Eettisyys otetaan huomioon aineiston säilytyksessä sekä dokumentoinnissa. Haastatteluaineiston säilytyksestä ja käytöstä kerrotaan haastateltaville ennen haastatteluja. Aineiston käyttöoikeus on vain tutkijalla.

### **5. Aineiston avaaminen ja pitkäaikaissäilytys**

Tutkimusaineisto tullaan poistamaan pysyvästi, kun työ on julkaistu.