



Räntehöjningarnas inverkan på bostadsplaceringars avkastning för privatpersoner

Axel Ropponen

Lärdomsprov

Företagsekonomi

2024

Lärdomsprov

Axel Ropponen

Räntehöjningarnas inverkan på bostadsplaceringars avkastning för privatpersoner

Yrkeshögskolan Arcada: Företagsekonomi, 2024.

Sammandrag:

Bostadsplacering har alltid setts som ett väldigt säkert sätt att investera men med ökade räntor och andra kostnader så har åsikterna gällande det ändrats. Syftet med detta arbete är att ta reda på hur mycket de ökade räntorna och vederlagskostnaderna har påverkat privatpersoners placeringsbostäders avkastning. Arbetet går också kort igenom hur det ser ut från bankernas synvinkel, för att det är i både placerarens och bankens intresse att lånet blir avbetalat. Forskningsfrågorna är följande: Hur mycket har de ökade kostnaderna påverkat vinsten privatpersoner har fått från sina placeringsbostäder och vad har de kunnat göra för att minska den negativa inverkan det har haft på avkastningen. Arbetet håller sig till privatpersoner med 1–5 placeringsbostäder, var de har finansierat köpet med placeringsbostadslån. För att komma fram till resultaten har jag använt mig av elektroniska akademiska källor och fem ostrukturerade intervjuer med nybörjare och experter i investeringar i placeringsbostäder. Resultatet av arbetet baserar sig på vad som kom fram ur intervjuerna och det som undersöktes under teoridelen. Respondenterna var alla av samma åsikt att ökade räntor inte var det största problemet gällande bostadsplacering, utan problemet var snarare problematiska hyresgäster och fallande värde på självaste bostaden. De respondenterna som hade nyligen börjat med placeringsbostäder använde sig inte av mer avancerade metoder för att minska risken för investeringen och ingen av respondenterna använde sig av någon form av ränteskydd på lånen.

Nyckelord:

Placeringsbostad, Ränta, Investering, Euribor, Avkastning

Degree Thesis

Axel Ropponen

The impact of interest rate increases on the returns of residential property investments for private persons.

Arcada University of Applied Sciences: Business Administration, 2024.

Abstract:

Investment property has always been seen as a very safe way to invest, but with the rise of interest rates and other costs, views on this form of investment have changed. The aim of this study is to find out how much the increase in interest rates and remuneration costs has affected the returns of private individuals' investment properties, the work also briefly discusses the banks point of view on the increased interest rates as it is in both the private person and the banks interest to have the loan paid in full. The research questions are as follows: How much have the increased costs affected the profits of private individuals' investment properties and what have they been able to do to reduce the impact it has had on their returns. The work focuses on private individuals with 1-5 investment properties where they have financed the property with the help of investment property loans. To arrive at the results for this work, I have used electronic academic sources and unstructured interviews with novices and expert investors in properties. The results of this work are based on what emerged from those interviews and the theoretical framework that was made beforehand. All of the respondents agreed that rising interest rates have a negative impact, but it was not the biggest problem facing their investments. Problematic tenants and falling property values is a bigger problem. The respondents who had more recently started this form of investment did not use the more advanced methods to reduce the risk of the investment and none of the respondents used any form of interest protection on their loans.

Keywords:

Investment property, Interest, Investment, Euribor, Return on investment.

Opinnäyte

Axel Ropponen

Korkojen nousun vaikutus yksityishenkilöiden asuntosijoitusten tuottoihin

Yrkeshögskolan Arcada: Liiketalouden hallinto, 2024

Tiivistelmä:

Sijoitusasuntoja on aina pidetty erittäin turvallisena sijoitusmuotona, mutta korkojen ja muiden kustannusten nousu on aiheuttanut näkemyksen muutosta. Tämän työn tavoitteena on selvittää kuinka paljon korkojen ja vastikkeiden nousu on vaikuttanut yksityishenkilöiden sijoitusasuntojen tuottoihin. Työssä käydään myös lyhyesti läpi miltä asia näyttää pankkien näkökulmasta, koska on sekä sijoittajan että pankin etu, että laina maksetaan pois. Tutkimuskysymykset ovat seuraavat: Kuinka paljon kohonneet kustannukset ovat vaikuttaneet yksityishenkilöiden sijoitusasuntojen voittoon ja mitä yksityishenkilöt ovat voineet tehdä vähentääkseen niiden tuottoihin kohdistuvaa negatiivista vaikutusta. Työ on rajoitettu yksityishenkilöihin, joilla on 1–5 sijoitusantaa, joiden ostoa he ovat rahoittaneet sijoitusasuntolainoilla. Tulosten saamiseksi olen käyttänyt sähköisiä akateemisia lähteitä ja viisi avointa haastattelua, joissa haastattelin aloittelevia ja kokeneista sijoitusasuntosijoittajia. Työn tulokset perustuvat haastatteluista esiin tulleisiin ja teoriaosuudessa tarkasteltuihin asioihin. Haastateltavat olivat kaikki samaa mieltä siitä, että nousevat korot eivät ole suurin ongelma kiinteistösijoittamisessa, vaan pikemminkin ongelmalliset vuokralaiset ja kiinteistöjen arvon lasku. Vastaajat, jotka olivat hiljattain aloittaneet sijoittamisen, eivät käyttäneet kehittyneempiä menetelmiä sijoitusten riskien vähentämiseksi, eikä kukaan vastaajista ollut käyttänyt korkosuoja eri muodoissa lainassa.

Avainsanat:

Sijoitusasunto, Korkeus, Sijoitus, Euribor, Tuotto.

Innehåll

1	Inledning.....	4
1.1	Syfte och problemformulering	5
1.2	Avgränsningar.....	6
1.3	Relaterat arbete.....	7
2	Teori.....	8
2.1	Placeringsbostäder	8
2.1.1	Bostadsplaceringslån	8
2.2	Euribor 12-mån, och 6-mån.....	9
2.3	Europeiska centralbankens styrränta	9
2.4	Bankernas räntor och marginaler	10
2.4.1	Bankkostnader	10
2.5	Skatteavdrag på lånen	11
2.6	Tillgång och efterfrågan.....	11
2.7	Uträkning av avkastningen	12
2.7.1	Skatt på avkastning och avdrag	13
2.8	Analys på kassaflöde.....	14
2.8.1	Avkastning på eget kapital.....	15
2.8.2	Hysesinkomst	15
2.9	Sätt att skydda avkastningsprocenten.....	16
2.9.1	Val av hyresgäst	16
2.9.2	Ändringar på lånet	17
2.9.3	Räntetak.....	17
2.9.4	Räntekorridor.....	17
2.9.5	Hyeskontrakt	17
2.9.6	Hyesförmedling	18
2.9.7	Livstidsvärde för en hyresgäst	19
2.9.8	Hyesnivårisk.....	19
2.9.9	Andra metoder för att minska risken.....	20
2.10	Ökade kostnader för husbolagen	21
2.11	Sammanfattning	21
3	Metodik.....	23
3.1	Ostrukturerad intervju.....	23
3.2	Val av respondenter	23
3.3	Frågeställning	24
3.4	Validitet och replikering	25
3.5	Etiska frågor.....	25
3.5.1	Analys av datan.....	26
4	Resultat	27
4.1	Introduktion.....	27
4.2	Intervjuerna	27

4.2.1	De ökade räntornas negativa inverkan	27
4.2.2	Ränteskydd	28
4.2.3	Ökade bostadsvederlag	28
4.2.4	Sätt att skydda avkastningen	29
4.2.5	Popularitet av placeringsbostäder i framtiden	30
5	Diskussion	31
5.1	Analys av ökade räntornas inverkan på placeringsbostäders avkastning	31
5.2	Mitigering av ökade räntornas negativa inverkan på avkastningen	32
5.3	Ökade vederlags kostnaderna för bostadsplacerare	33
5.4	Motivationen att investera i placeringsbostäder i framtiden	33
6	Slutsatser	34
6.1	Studiens begränsningar	34
6.2	Förslag till vidare undersökningar	35
	Källor	36

Figurer

Tabell 1. Tema matris.....	6
Figur 1. Europeiska centralbankens styrränta och 12 månaders euribor.....	10
Figur 2. Hyresbostäder som står tomma enligt årtiondet då bostaden är byggd	12
Formel 1. Uträkning av procentuell årlig avkastning	13
Formel 2. Uträkning av vinst före skatt på hyror	14
Formel 3. Uträkning av vinst efter skatt på hyror	14
Formel 4. Uträkning av avkastning på eget kapital	15
Formel 5. Uträkning hyresinkomst.....	15
Formel 6. Uträkning av hyresgästbehållningsgrad i procent	19
Formel 7. Uträkning av genomsnittlig hyrestid.....	19

1 Inledning

Investering i bostäder för uthyrning som en metod att tjäna pengar har länge setts som en låg riskform att investera och räntorna har varit låga i en lång tid men, under de två senaste åren har situationen ändrats och denna form av investering ses inte mer på samma sätt.

Placering i bostäder med hjälp av placeringsbostadslån hade under en längre tid ökat kraftigt i popularitet, år 2012 ansöktes det runt 4800 lån medan år 2021 ansöktes det 14600 lån från OP-gruppen (Piippo/SPT, 2021). Även mängden bolån som tagits i Finland hade ökat med 28% från 2012 till 2021 (Suomen Pankki, u.å.). På senare år har dock dessa lån minskat i popularitet. I april 2022 hade det lyfts 26% mindre investeringsbostadslån än i april 2021 och bolån hade sjunkit med 10% (Suomen Pankki, 2022).

Intresse i placeringsbostadslån har minskat på grund av ökande räntor på lån, ökade vederlagskostnader och minskat antal hyrestagare, detta har lett till att det genomsnittliga fasta värdet på placeringsbostäder i Finland har fallit med 3.4% år 2022 (Suomen Pankki Bulletin, 2023). Så dessa tre olika faktorer har lett till att avkastningsprocenten på personens placeringsbostad har blivit för låg eller till och med negativ, vilket i sin tur har lett till lågt intresse för marknaden.

Jag har alltid hört att det är låg risk och värt att investera i bostäder ifall man har kapital för det och även med hjälp av banklån, men nu har det visat sig att räntorna inte kommer att hållas låga för evigt. Att investera i bostäder för uthyrning med hjälp av lån är ett stort beslut, och det är viktigt att veta riskerna involverade i köpet. Detta arbete skall försöka studera det ökade problemet räntehöjningar kan ha på investeringen.

1.1 Syfte och problemformulering

Syfte med detta arbete skulle vara att försöka ta reda på hur mycket räntehöjningarna och ökade vederlagskostnader har påverkat bostadsägarnas investering och deras avkastningsprocenter. Detta arbete tar i beaktande både privatpersonens och långivarens perspektiv eftersom det är i bådass intresse att avkastningsprocenten hålls så hög som möjligt så att lånet blir betalt. Arbetet diskuterar även vad privatpersonen kan göra för att minska skadan på sin avkastningsprocent.

Frågeställning:

- Hur mycket har räntehöjningarna påverkat bostadsinvesterarens avkastningsprocenter?
- Har bostadsinvesterare lyckats mitigera den negativa påverkan på sina investeringars avkastningsprocenter, och hur har de gjort det?
- Har bostadsinvesterare varit tvungna att höja hyrorna för sina bostäder för att skydda sin avkastningsprocent?
- Är det värt för privatpersoner att investera i hyresbostäder i den nuvarande bostadsmarknaden?

Nyttan av detta arbete är att framtida privatpersoner som vill investera kan lära sig hur stor påverkan räntorna har på deras investering och vad de möjligtvis kan göra åt saken. Så att de inte bara tittar på hur positiva sina avkastningar skulle vara just när de tar lånet men också försöka ta i beaktande möjliga framtida volatila räntor.

Tabell 1. Temamatrix

Temat	Teori	Resultat	Diskussion
Ökade räntornas negativa inverkan		4.2.1	5.1
Ränteskydd	2.10.2, 2.10.3, 2.10.4	4.2.2	5.1
Ökade bostadsvederlag	2.11	4.2.3	5.3
Sätt att skydda avkastningen	2.10	4.2.4	5.2
Popularitet av placeringsbostäder i framtiden		4.2.5	5.4

Tabell 1. Visar kopplingen mellan de olika stycken i arbetet och teman som bildades från ostrukturerade intervjuerna.

1.2 Avgränsningar

Detta arbete är begränsat till privatpersoner som har investerat i bostäder med hjälp av placeringsbostadslån och deras mål är att tjäna in pengar via hyror. Arbetet kommer inte att titta från synvinkeln av företag. Mängden bostäder som privatpersonen har köpt med hjälp av lån är runt 1–5 styck. Större mängd än det kan anses mer som professionella investerare. Jag har valt att begränsa arbete till privatpersonens synvinkel eftersom bostadsinvesteringsbolag har annorlunda lån och oftast större kapital.

Lånen är uppbyggda på euribor 12 månader och 6 månader men även delvis banklån byggda på bankernas egna räntor. Detta arbete koncentrerar sig på 12 månaders euribor för det är den vanligaste formen av ränta på bostadslån i Finland (Nordea, 2023a). Jag har exkluderat företagslån för investering i bostäder.

Arbetet tittar också delvis från bankens sida när både låntagaren och givaren har samma intresse att få lånet avbetalat.

1.3 Relaterat arbete

Detta ämne har studerats tidigare i Finland i Aliina Rajakorpi's examensarbete "Korkotason nousun vaikutukset asuntosijoittamiseen vuonna 2023", hennes arbete går bra igenom hur räntan inverkar på personers bostadsinvesteringar. Men jag tycker att det finns ännu rum för fördjupning av ämnet i formen av en djupare analys av vad bostadsägarna gör för att försöka klara sig igenom höga räntor och ökade övriga kostnader.

Enligt Suomen Vuokranantajats förfrågan så har 35,3% av bostadsägarna ökat sina hyror under år 2023 (Suomen Vuokranantajat, 2024). Detta kan dock leda till att hyresgästen byter bostad och så kan det bli svårare att hitta nya hyresgäster. I detta arbete skall jag gå mer fördjupat in på vad bostadsägaren kan göra för att minska den påverkan ökade räntor och kostnader har.

2 Teori

I teoridelen kommer det tas fram placeringsbostadslån och deras funktion, hyresmarknaden samt en fördjupad genomgång av de olika metoderna bostadsägarna har för att skydda sin avkastning. Målet med teoridelen är att ge läsaren den information hen behöver för att förstå arbetets syfte och resultat.

2.1 Placeringsbostäder

Placeringsbostäder är en investeringsform, som innebär att man köper en bostad för uthyrning för att få en avkastning från hyran och en värdeökning av bostaden (Peltonen, 2021). Men detta arbete fokuserar på avkastningen ägaren av placeringsbostaden tjänar från hyresinkomsterna.

Placeringsbostäder har traditionellt setts som en stabil investering, med en stadig inkomst och säker prisutveckling. Placeringsbostäder är oftast köpta med hjälp av lån som banker oftast lättare ger ut än för andra investeringsformer. På grund av den lägre risken för banken brukar placeraren kunna ha ganska lågt eget kapital för investeringen. (Orava & Turunen, 2016, S. 10).

2.1.1 Bostadsplaceringslån

Bostadsplaceringslån är ett specifikt lån för att finansiera en bostad för investering, placeringsbostaden eller den egna bostaden fungerar då som säkerhet (OP-ryhmä, u.å.-e).

Det finns också bostadslån som är bundna till din nuvarande bostad, du kan ta lån upp till 50% av din nuvarande bostads värde. Detta lån betalas dock inte i rater utan du betalar bara räntan på lånet varje månad och sedan hela summan i en klump i slutet av lånet (OP-Ryhmä, u.å.-d). Oftast betalas dock lånet tillbaka genom att sälja bostaden, så det är inte det bästa valet för en placeringsbostad för att tjäna in vinst på hyra.

Det är inte bara antalet bostadsbesparingslån som har minskat, utan även intresset att ta lån har minskat för dem som redan har tagit lån tidigare. Enligt Suomen Vuokrantajats studie 2023 så har intresset minskat varje år sedan 2021 för hyresbostadsägare att köpa en till investeringsbostad. I studien frågades 2317 privata hyresbostadsägare ifall de tänkte köpa en ny investeringsbostad inom kommande 12 månader, och under 2021 var mängden som sa nej 45,3% men år 2023 har siffran stigit till 61,1% (Suomen Vuokrantajat, 2023).

2.2 Euribor 12-mån, och 6-mån

Euribor används som en standardiserad ränta där bankerna kan låna mellan varandra inom eurozonen, den har varit i användning sedan 1999, och det beräknas dagligen genom att ta från den totala mängden lånat mellan de största bankerna 15% av största lånen och 15% av minsta och sedan räkna medeltalet av det sista (Santander, 2022).

Euribor 12 månader är den mest populära formen av räntor på lån för köpande av fastigheter i Finland (OP-ryhmä, u.å.-c). Men det är också värt att tänka på 6 månaders Euribor ränta för de reagerar snabbare till ändringar i marknaden och de börjar vid en lägre nivå (Nordea, u.å.). Så Euribor 12 månader är oftast ett mer säkert val men till exempel under längre tider när räntorna håller på att falla kan det vara väldigt nyttigt att ha 6 månaders Euribor eller även 3 månader.

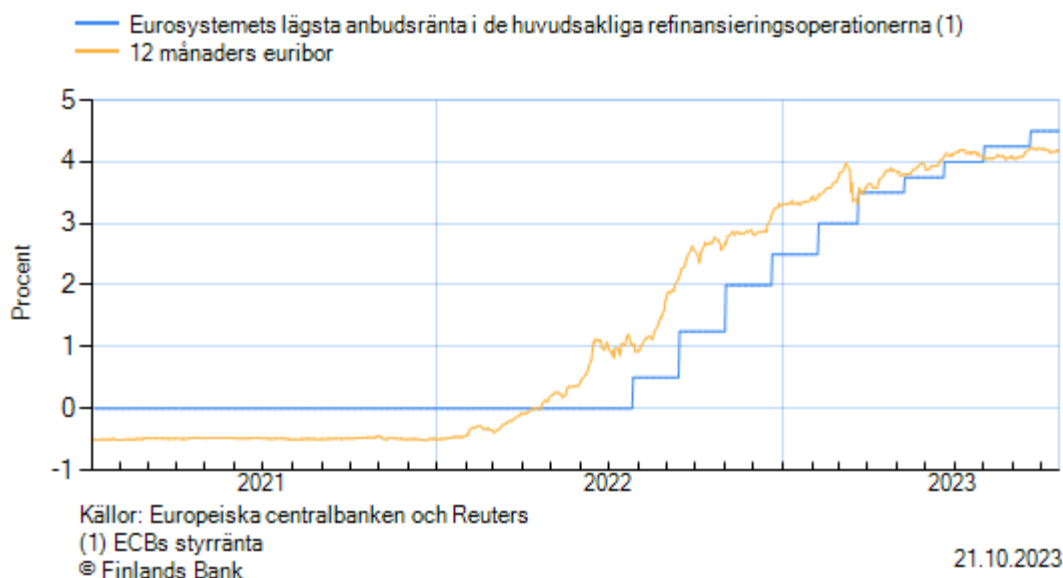
2.3 Europeiska centralbankens styrränta

Huslånen styrs inte bara av Euribor men också av Europeiska centralbankens styrränta. Styrräntan är den ränteprocenten Europeiska centralbanken lägger på lånen de ger ut till andra banker, och ifall den räntan ökas så finns det ett minskat intresse för banker att låna pengar, som sedan leder till att de inte kan ge ut lån med lägre räntor. Så när bankerna tar ut mindre mängd lån från Europeiska centralbanken så har de mindre kapital för att kunna låna till andra banker vilket sedan leder till högre Euribor räntor (n26.com, 2023).

Europeiska centralbanken har använt sig av deras styrräntor för att bekämpa effekten av inflation och sedan sommaren 2022 har ECB höjt sin styrränta 10 gånger, senast den 20

september 2023 då den höjdes med 0,25% till den nuvarande 4,5%. (Europeiska Central Banken, 2023). (Se illustrationen av ECBs styrränta och 12 månaders Euribor nedan).

Europeiska centralbankens styrränta och 12 månaders euribor



Figur 1. Europeiska centralbankens styrränta och 12 månaders euribor (Europeiska Centralbanken, 2023).

2.4 Bankernas räntor och marginaler

Lånen givna från banken har inte bara Euribor räntor utan också bankernas egna räntor, till exempel referensräntan som är uträknad av bankerna själva baserat på den nuvarande ekonomiska situationen (OP-ryhmä, u.å.-b). Bankerna har också deras egen marginal på lånen som är uträknade genom att utreda kundens betalningsförmåga och andra säkerheter för lånet, kunden kan dock undvika referensräntan och marginalerna genom att välja en fastställd ränta (OP-ryhmä, u.å.-b). Det kan dock vara ett dyrare alternativt alternativt om det visar sig att referensräntan och Euribor faller betydligt.

2.4.1 Bankkostnader

Bankerna tar också ut servicekostnader för skapandet och skötandet av lånet (OP-ryhmä, u.å.-b). Kostnaderna för service varierar mellan banker men till exempel tar Danske Bank betalt för lyftande av lån, automatisk betalning från kunden på lånet, påminnelser,

ändringar av lånet eller övriga utredningar och tjänster. På alla dessa kostnader ska det även betalas avgift till staten som består av 2,5% av säkerheten på lånet (Danske, 2020).

2.5 Skatteavdrag på lånen

Att ta ett lån för placeringsbostad är mera kostnadseffektivt än att ta ett vanligt bostadslån. I beskattningen för placeringsbostäder kan räntorna i sin helhet dras av. I vanliga bostadslån kan från och med 2023 räntor på bostadslån inte dras av i beskattningen. År 2022 var ränteavdraget på bostadslån bara 5% (Skatteverket, 2023b).

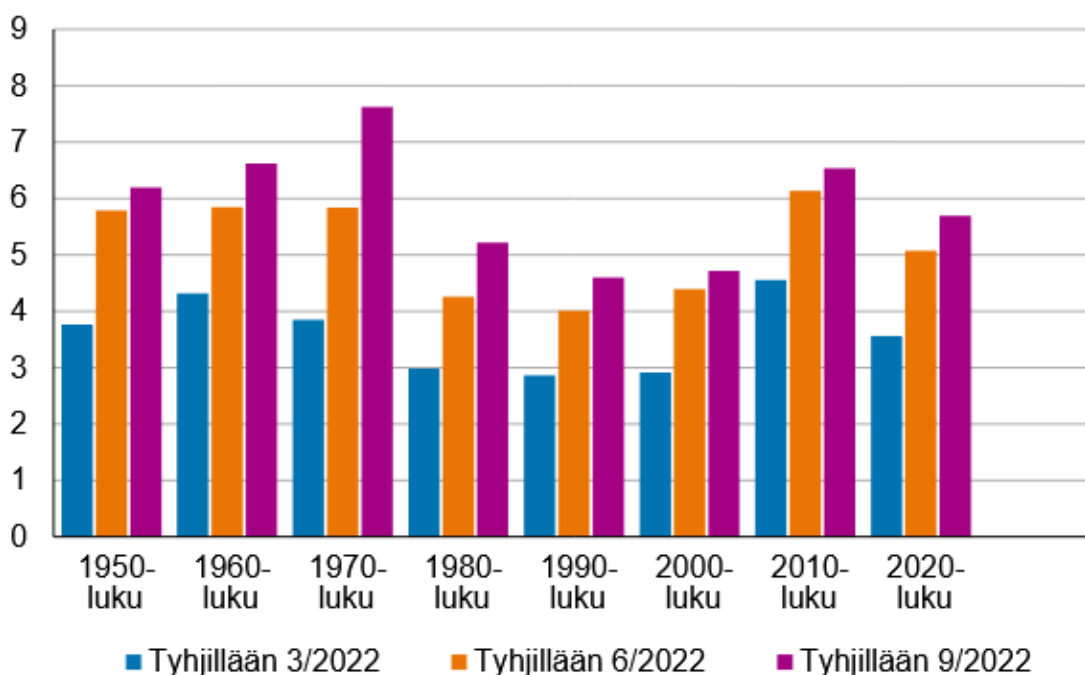
Man kan också dra av en del av kostnaderna för renovering av bostaden som avskrivningar från hyresinkomsten (Säästöpankki, u.å.).

2.6 Tillgång och efterfrågan

Hyrorna har stigit med 0,5% i huvudstadsregionen och med 1,8% i övriga Finland under 2023, men de har stigit minst i Helsingfors och Esbo med bara 0,4% (Statistikcentralen, 2023a). Det finns också mycket konkurrens inom marknaden, i Helsingfors hade mängden hyresannonser stigit med 28% från 2022 Q4 till 2023 Q4 och med 36% i hela landet. Men det har ändå minskat hur länge hyresannonser har hållits uppe med 4% i jämförelse med 2022, då var genomsnittliga mängden dagar för annonsen 24 dagar (Tilastokeskus, 2023). Det finns också mer hyresbostadsägare, under 2021 fanns det runt 308 tusen personer som drog in pengar från hyra, runt 24% mer än vad det var under 2014 (Koskinen, Voutilainen and Putkuri, 2022).

Det som påverkar efterfrågan mest är populationstrender. Ifall populationen ökar i ett visst område kommer efterfrågan för bostäder öka med det, och med samma process minskar risken en hyresvärd tar ifall denne äger bostad i ett växande område. Att folk har flyttat alltmer till städer och en åldrande population har lett till att mängden människor som bor ensamma har ökat. Under 2015 var runt en femtedel av hela Finlands befolkning ensamboende och i Helsingfors var det runt 155 000 som bodde ensamma (Alho et al., 2018, s. 28-29).

Efterfrågan på bostäder har också varit låg ända sen pandemin som började år 2020 och mängden hyresbostäder har bara stigit sedan dess. Mängden lediga bostäder har också dubblats jämfört med innan pandemin (Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä, 2022). Enligt statistikcentralen har mängden tomma hyresbostäder ökat under 2022 för hyresbostäder byggda mellan 1950–2020 (Kannisto, 2022).



Lähde: Tilastokeskus, Rakennetun ympäristön tietovaranto.

Figur 2. Hyresbostäder som står tomma enligt årtiondet då bostaden är byggd (Tilastokeskus, 2022).

2.7 Uträkning av avkastningen

För att hålla en positiv avkastningsprocent skall hyresintäkterna vara högre än utgifterna. Avkastningen bildas av summan man har betalat för bostaden, hyran och bolagsvederlaget (Vuokraturva, u.å.-a). Nedan finns en formel för hur man kan räkna ut ens årliga avkastning i procent för att få en bättre syn på hurudan avkastning man möjligtvis kan få på bostaden.

$$\text{Årlig avkastning i procent} = \frac{(\text{månadshyra} - \text{bolagsvederlag}) \times 12}{\text{inköpspris}} \times 100\%$$

Formel 1. Uträkning av procentuell årlig avkastning (Vuokraturva, u.å.-a).

Det finns också andra kostnader att ta i beräkning såsom små reparationer eller renoveringar. Det finns också en tilläggsavkastning i formen av att värdet på bostaden stiger som man kan ta i beräkning (Vuokraturva, u.å.-a).

Det finns dock olika former av vederlag varav den första nämndes redan som är en kombination av alla andra vederlag. Skötselvederlag baserar sig på värme, el, vatten, sophantering och skötsel av bostadshuset överlag. Ett annat vederlag är finansieringsvederlag som är för större reparationer eller bygge av självaste huset ifall det är nytt, ofta med hjälp av lån. Det finns även tomtvederlag var det ska betalas för hyran som husbolaget har på tomten (Sormunen, 2023).

2.7.1 Skatt på avkastning och avdrag

Hysesinkomster räknas som kapitalinkomster så de är inte avdragbara, men bostadsägaren har rätt att avdra skatterna för kostnader till indrivningen av inkomsterna (Skatteverket, Beskattning av hyresinkomster, 2024a). Skatterna för kapitalinkomsterna är 30% ifall de är under 30 000 € och ifall de går över den summan blir det 34% (Valtiovarainministeriö, u.å).

Du kan dra av skatten på olika kostnader som påverkar indrivningen av inkomsterna såsom renovering eller reparation av trasiga hushållsmaskiner eller köp av vissa möbler för hushållet. Du kan även dra av skatten på resekostnaderna för att ta dig till din investeringsbostad ifall den är tillräckligt långt borta. Renoveringsavdragen funkar inte helt lika lätt, de markeras som antingen grundläggande förbättringskostnader eller årliga reparationskostnader. Årliga reparationskostnader räknas som reparationer för att hålla hushållet i sitt originalskick, såsom att måla en vägg, medan grundläggande förbättringskostnader är sådana renoveringar var man till exempel förnyar toaletten. Årliga reparationskostnader kan man direkt dra av från hyresintäkterna medan förbättringskostnaderna måste man dra av linjärt över tio år (Orava & Turunen, 2016, S.273).

2.8 Analys på kassaflöde

Ifall man tar ett hypotetiskt lån på 70 000€ för att köpa en bostad för 100 000€ med 12 månaders Euribor på 4,116% den 16.08.2023 och eget kapital på 30 000€ så det blir en lånemarginal på 0,7% på ett 20 års lån. Då blir den effektiva räntan 5,05%, plus en kreditavgift på 2,50 € (OP-ryhmä, u.å.-b). Och i detta scenario får man in en hyra på 750€ i månaden och bolagsvederlagen ligger på 175€ i månaden. Man har också räknat med en kapitalskatt på 30% för att totala vinsterna i året inte går över 30 000 €.

Beskattningsbar inkomst

$$= \text{månadshyra} - \text{bolagsvederlag} - (\text{låneränta} + \text{bankavgifter})$$

Formel 2. Uträkning av vinst före skatt på hyror (Orava & Turunen, 2016, S.15).

Vinst efter skatt = beskattningsbar inkomst - 30% inkomstskatt - betalning av lån

Formel 3. Uträkning av vinst efter skatt på hyror (Orava & Turunen, 2016, S.15).

Så med de här formlerna kan man få:

$$\text{Vinst före skatt} = 750 - 190 - (294,58 + 2,50) = 262,92$$

$$\text{Vinst efter skatt} = 262,92 - 78,88 - 160,42 = 23,62$$

Ifall man skulle använda sig av Euribor 12 månaders räntorna 13.01.2022 före det började öka snabbt men annars samma siffror, så skulle man ha en effektiv ränta 0,13% (OP-ryhmä, u.å.-b) och med det skulle man få:

$$\text{Vinst före skatt} = 750 - 190 - (75,83 + 2,50) = 481,67$$

$$\text{Vinst efter skatt} = 481,67 - 144,50 - 213,67 = 123,5$$

Detta visar hur mycket räntorna kan påverka avkastningen på placeringsbostäder. Det finns dock variationer i detta, beroende på vad man kommer överens med respektive bank som man tar lånet från.

2.8.1 Avkastning på eget kapital

På lånet i köpet av bostaden hade personen också eget kapital på 30 000€ så betalningen för bostaden var delat 30/70 med banken, så man kan också göra en kassaflödesanalys på eget kapital på bostaden (Orava & Turunen, 2016, S15). Vid köpet av bostaden skall en överlåtelseskatt betalas på 2% i 16.08.2023 och efter det 1,5% (Skatteverket, 2024).

Avkastning på eget kapital

$$= \frac{(\text{vinst före skatt} - \text{bolagsvederlag} - \text{ränta och kostnader på lånet}) \times 12}{\text{eget kapital}} \times 100\%$$

Formel 4. Uträkning av avkastning på eget kapital (Orava & Turunen, 2016, S.15).

2.8.2 Hyresinkomst

Det är nyttigt för bostadsägaren att också göra en hyresinkomstuträkning, i formel 5 så räknas skuldfritt pris som bostadens pris så i detta fall 100 000 €. Renoveringskostnaderna kommer att variera från bostad till bostad men man kan räkna med runt 2000–3000 € om året för renoveringar i bostaden och reparation av trasiga hushållsmaskiner (Orava & Turunen, 2016, S.54).

$$\text{Hyresinkomst} = \frac{(\text{hyra} - \text{bolagsvederlag}) \times 12}{\text{skuldfritt pris} + \text{renoveringskostnader} + \text{överlåtelseskatt}} \times 100\%$$

Formel 5. Uträkning hyresinkomst (Orava & Turunen, 2016, S.54).

2.9 Sätt att skydda avkastningsprocenten

Det finns olika tekniker för att öka mängden avkastning man får ur sin hyresbostad, så att risken minskar i sin helhet. Enrumslägenheter och tvårumslägenheter brukar för det mesta ha bättre avkastning än större bostäder (Vuokraturva, u.å.-a). Detta beror på att mindre bostäder brukar kosta mindre och upprätthållningen av bostaden är också mindre på grund av bostadens storlek (Regencyinvest, u.å.). Det är också viktigt att försöka se till att man kommer kunna ha en hyresgäst så att bostaden inte sitter tom (Vuokraturva, u.å.-a). Ifall till exempel bostaden ligger i ett område som är populärt bland studerande så stannar troligtvis hyresgästen en kortare tid. Ifall bostaden ligger i ett område var det finns få jobb så är det svårt att hitta hyresgäster överhuvudtaget. Det är också viktigt att undersöka huset bostaden ligger i, så att det inte uppkommer problem med huset som kan påverka avkastningen på bostaden, som till exempel stora reparationer som kan minska hyrestagarens vilja att ta emot bostaden (Vuokraturva, u.å.-a).

2.9.1 Val av hyresgäst

Vem man tar som hyresgäst är också viktigt, ifall till exempel hyresgästen är väldigt problematisk så kan det orsaka stora kostnader eller tidsfördriv för ägaren av bostaden. Man kan minska mängden problem genom att ordentligt undersöka vem man tar som hyresgäst, i hyresannonsen kan du fråga efter specifika saker som till exempel inga djur eller rökning förbjudet. Det är också bra att kontrollera hyresgästens kredituppgifter och fråga efter lönekvitton, för att se till att hyresgästen har råd och kommer att ha råd med hyran framöver (Taipale, 2018).

Det är bra att ha intervju med hyresgästen ifall möjligt så man får en bättre uppfattning om personen. Det gäller också att ha ett bra grundläggande hyreskontrakt som man sedan kan modifiera med hyresgästen vid behov, detta skyddar både hyresgästen och placementsbostadsägaren. Det är bra att också ta bilder på lägenheten före hyresgästen har varit där så man sen lättare kan se ifall det har hänt någon slags skada under hyrestiden (Taipale, 2018).

2.9.2 Ändringar på lånet

Ifall du inte klarar av amorteringskostnaderna så har du möjlighet att diskutera med din bank om att minska din amorteringsmängd eller även ta amorteringsfrihet, var du endast måste betala för räntorna och lånekostnaderna för en viss period (OP-ryhmä, u.å.-a). Det finns också möjlighet att öka längden på lånet för att minska mängden räntor per månad och den månatliga raten som skall betalas, men det kommer leda till att dina totala räntor blir högre (Talous-ja velkaneuvonta, 2020). Så det kan rädda dig i svåra situationer som ökade Euribor räntor men totala kostnaden för lånet blir högre.

2.9.3 Räntetak

Du kan också skydda din avkastning genom att stoppa räntan på ditt lån från att stiga för mycket med hjälp av ett räntetak. Du kan även ta ett räntetak på ett gammalt lån så länge det är kopplat till Euribor 12 månader. Kostnaderna för räntetaket betalas antingen i en engångssumma eller per månad och du kan välja hur stor del av lånet som är skyddat under en varierande period som varier mellan banker (OP-ryhmä, u.å.-f). Så ifall du har ett räntetak på 4,5% så kan räntan stiga upp till det plus marginalräntan på ditt lån när du skaffade räntetaket (Nordea, 2023b).

2.9.4 Räntekorridor

Ifall räntetak inte passar så finns det också räntekorridor. Då låser du in både hur högt och hur lågt räntor får falla på ditt bostadslån. Precis som med räntetak kan du välja att skydda hela lånet eller bara en andel av lånet, och du behöver inte betala något skyddsarvode på ränteskyddet (POP Pankki, u.å). Du har därmed mindre kostnader gällande betalningen för skyddet, men ifall räntan faller under golvet så måste du ändå betala det räntegolvet som du kom överens om med banken.

2.9.5 Hyreskontrakt

Det finns två typer av hyresavtal i Finland, tidsbestämda hyresavtal och tillsvidare hyresavtal. Ett tidsbestämt hyresavtal tar slut när det avtalade datumet nås, och tillsvidare hyresavtal hålls i kraft tills det sägs upp av hyresgivaren eller hyrestagaren (Lag om hyra av bostadslägenhet, 1995/481 51 §).

Hyreskontrakten är oftast byggda på tillsvidare hyresavtal men 6% av hyresavtalen i Finland är tidsbestämda. 60% av hyresgivarna använder sig av tillfälligt kontrakt men första året kan de inte säga upp sig utan att betala extra (Suomen vuokranantajat, 2021). Tidsbestämda hyresavtal kan inte uppsägas utan att ha ordentligt kommit överens med hyresgivaren eller genom att ta det till rätten. Det finns grunder för att tidigt uppsäga avtalet som till exempel att bli allvarligt sjuk, flytt på grund av jobb eller skola eller att fortsättning av kontraktet skulle vara orimligt för en stark orsak (Lag om hyra av bostadslägenhet, 1995/48, 55 §).

Tidsbestämda hyresavtal används främst ifall hyresgivaren vet att hen kommer att behöva bostaden vid ett visst skede så de skaffar en hyresgäst tills det, så det kan hjälpa att skydda avkastningen för en specifik tid när hyresgästen är skyldig att betala för tiden även ifall personen inte använder bostaden mer ifall inte avtalet bryts för ovannämnda orsaker (Vuokraturva, u.å.-b).

2.9.6 Hyresförmedling

Ifall hyresgivaren inte själv vill sköta uthyrningen av bostaden så kan de outsourca uthyrningen till en tredje part. Aktias fastighetsförmedlings avdelning har denna service, de tar betalt en månadshyra plus moms och de sköter då allt från uträkning av hyresvärdet på lägenheten till marknadsföring, visningar och bakgrundsundersökning på hyresgästen och kreditupplysningar. De har också mindre arbeten med mindre kostnader (Aktia LKV, u.å.). Det finns också andra företag som erbjuder likadana förmedlingstjänster.

Du kan också sköta uthyrningen själv men då kommer andra kostnader såsom att stoppa upp bostaden på en webbsida eller professionell fotografering. Enligt vuokraovi.com så kostar det 70€ för en annons och en extra 20€ på det ifall du vill att den skall visas först vid sökning (Vuokraovi, u.å.). Det kostar också att göra kreditundersökning på kunden, för Intrum kostar det 14,90€ för processen (Luottotietokauppa, u.å.).

2.9.7 Livstidsvärde för en hyresgäst

Det är bäst att börja med att räkna din hyresgästbehållningsgrad så du sedan kan räkna ut den genomsnittliga hyrestiden du kommer att ha en hyresgäst, och för att räkna ut livstidsvärde på hyresgästen tar du bara genomsnittliga hyrestiden gånger vinsten du får in av din hyresgäst (CFI, 2023).

$$\begin{aligned} & \text{Hyresgästbehållningsgrad i procent} \\ &= \frac{\text{mängden hyrestagare i slutet av året}}{\text{total mängden hyrestagare du hade under året}} \times 100 \end{aligned}$$

Formel 6. Uträkning av hyresgästbehållningsgrad i procent. (Freeze, 2023)

$$\text{Genomsnittlig hyrestid} = \frac{365 \text{ dagar i ett år}}{\text{hyresgästbehållningsgrad i procent}}$$

Formel 7. Uträkning av genomsnittlig hyrestid (Kelley and Institute Of Real Estate Management, 2009, S. 263).

2.9.8 Hyresnivårisk

Problemet uppstår när hyresbostaden står tom, för bolagsvederlagen och lånen kommer inte ta en paus (Orava & Turunen, 2016, S. 218). Även kostnaderna som nämndes, som att söka en ny hyresgäst måste också tas i beaktande.

Det är nyttigt för bostadsägaren att göra en omsättningskostnadsanalys för att se hur mycket det kommer att kosta för dem ifall de förlorar sin hyresgäst. Du kan göra det genom att räkna ihop förlorade hyresinkomsterna för dagarna bostaden står tom, genomsnittliga årliga reparationskostnaderna och marknadsföringskostnaderna för att få en ny hyresgäst (Kelley and Institute Of Real Estate Management, 2009, S. 264). Omsättningskostnaden är inte perfekt för det är svårt att räkna alla kostnader som ingår i uträkningen och de kan variera starkt från bostad till bostad.

Det är bra att veta hurdana hyrorna är för liknande bostäder. Ifall du har för höga hyror så riskerar du att hyresgästen inte klarar av kostnaderna och flyttar ut (Orava & Turunen, 2016, S. 222). Det är en risk för hyresgivaren om hen måste öka hyran. Ifall de förlorar en bra hyresgäst kan det kosta mer än vad de skulle få in med högre hyra på grund av omsättningskostnaderna.

2.9.9 Andra metoder för att minska risken

Det finns också andra metoder till att skydda sig mot ökade räntorna på lånet som att spara under högkonjunktur så du har buffert till lågkonjunktur, du kan också lägga en del av vinsterna under bättre tider i andra investeringar så du har en mer diverse portfölj. Du kan även i vissa fall om du har en rörlig ränta ställa fast en del av lånet i fast ränta (Handelsbanken, u.å.). Detta kan vara svårt varierande på person, enligt en förfrågan gjort av Suomen Vuokranantajat så har runt 42% av deras medlemmar en årlig lön mellan 50–90 tusen euro och runt en fjärdedel av respondenterna har en årsinkomst mindre än 50 tusen euro (Alho et al., 2018, s.9).

Det är också nyttigt att bekanta sig med husbolaget som äger byggnaden placeringsbostaden ligger i. Det är bra att undersöka disponentintyget, företagets bokslut och bolagsordningen för att få en bättre bild över hurudant skick företaget är i. (Aktia LKV, 2019) Enligt OP-ryhmä så är finansieringsvederlaget på nya byggen praktiskt taget ett lån från husbolaget som kan vara väldigt dyrt i förhållande till skötselsvederlagen från bolaget. (Sormunen, 2023) Så genom att analysera husbolagets bokslut kan man se ifall bolaget är starkt skuldsatt och med hjälp av det få en bättre blick över hur det går för bolaget.

Så det finns olika små knep för att minska riskerna men sist och slutligen ifall du har nyligen köpt en bostad för att tjäna pengar finns det inte värst mycket du kan göra än att använda dina besparingar för att stöda dig igenom de höga räntorna, eller öka kraftigt på hyran som såklart kan leda till att hyresgästen byter bostad, eller sälja bort investeringarna.

2.10 Ökade kostnader för husbolagen

Kostnaderna för husbolagen för höghus har ökat överlag i alla delar av Finland men i huvudstadsregionen har det ökat från 4,40€ till 4,92€ per kvadratmeter per månad från 2021–2023. I huvudstadsregionen måste 29% av husbolagen fråga för en eller flera delbetalningar av vederlag än tidigare. Det har dock stannat runt samma mängd av efterskott på vederlags betalningarna, 72% har haft samma mängd som tidigare, varav 11% har minskat och 11% har ökat (Kero and Järvinen, 2023, S 13, 21–23).

Husbolagens största kostnader, el och värme, har ökat kraftigt på sista tiden, enligt Handelsbanken har de kostnaderna ökat med över 22% (uutishuone.handelsbanken.fi, 2022). Och enligt statistikcentralen har elkostnaderna ökat med 24,2% från Q4 2021 till Q4 2022 och avfallshanteringskostnader har stigit med 10,2%. (Statistikcentralen, 2023b) Kostnaden för renoveringar har stigit på senaste åren. Ökade kostnader inom byggindustrin har haft en påverkan på renoveringar av höghus i Finland. Kostnaderna har stigit med 6,9% från Q1 i 2020 till Q3 i 2021 (Corin, 2022).

Det har dock implementerats sätt att minska trycket för husbolagen att öka bostadsvederlagen för lägenheterna i vissa fall. Husbolag som värmer hus med eluppvärmning eller värmepumpar har haft möjlighet sedan den 17 april 2023 att ansöka om understöd upp till 2800€ per bostadslägenhet. Husbolagen kunde även ansöka om förlängd betalningstid på elfakturor under januari till april 2023 (Valtioneuvosto, 2023).

2.11 Sammanfattning

I detta arbetes teoridel har jag tagit fram den information som behövs för att komma fram till målet av detta arbete. Jag har tagit fram hur det ser ut från bankens synvinkel gällande utgivning av bostadsplaceringslån och jag har tagit fram vad bostadsägaren skall göra för att hålla koll på sin avkastning och sedan fördjupa oss i metoderna ägaren kan använda sig av för att skydda sin avkastningsprocent från ökade kostnader. Jag har också tagit fram riskerna till att vilja höja hyrorna och vad för slags nya kostnader det kan leda till för bostadsägaren.

Jag vet dock inte vad bostadsägaren har gjort eller inte gjort för att försöka hålla sin positiva avkastning, men i följande steg kommer jag att fråga bostadsägare och experter innanför området vad de har använt för metoder eller om de bara har levt med kostnaderna i väntan på bättre tider.

3 Metodik

Det finns primärt två olika former av forskning, kvantitativ och kvalitativ. Kvantitativa undersökningar är baserade på numerisk data och statistik, medan kvalitativa undersökningar görs med intervjuer eller observationer för att få ett tema i data. Och när det kommer till data så brukar kvantitativa undersökningar producera data som kan presenteras som numror, medan kvalitativa undersökningar försöker presentera komplexa interaktioner i formen av ord (Patten and Newhart, 2018).

3.1 Ostrukturerad intervju

För detta arbete har jag valt att gå med en kvalitativ ostrukturerad intervju för att den ger en mer öppen diskussion var den intervjuades åsikter och tankar kan bättre komma fram. Den intervjuade kan också ta fram problem som jag inte har tagit fram i detta arbete (Bryman 2012, S. 470).

Så för att få så sanna svar som möjligt till mina forskningsfrågor så tror jag det är nyttigast att hålla konversationen öppen och bred så de intervjuade möjligtvis kan ta fram metoder och problem jag inte har tänkt på. Med en ostrukturerad intervju kan jag också omformulera frågorna enligt situationen och bilda nya frågor genom intervjun.

Problemet med ostrukturerade intervjuer är att de måste bli kodade, vilket betyder att svaren måste kunna stoppas in i "teman" var de sen kan organiseras i en tabell. Det är också svårt att kunna dokumentera allt viktigt från intervjuerna (Bryman 2012, S. 248).

3.2 Val av respondenter

Intervjudeltagarna har valts enligt deras expertis i området, huvudkravet har varit att de skall personligen ha placeringsbostäder för att få autentiska svar på problemen de har stött på. Det har inte funnits någon gräns på hur många bostäder opponenter ska ha för att

också få en bild av hur det kan se ut för nybörjare eller folk som gör det småskaligt på sidan.

För detta arbetets intervjuer har jag valt att dela upp respondenterna i två grupper enligt deras expertis. Grupp A är två experter som har jobbat med placeringsbostäder och en av dem har egna placeringsbostäder, hen har dock inte aktiva placeringsbostadslån på dem men hen har drabbats av ökade vederlagskostnader. Grupp B är däremot privata bostadsplacere som har allt från 1–5 placeringsbostäder med varierande längd tid som de har hållit på med bostadsplacering.

En av respondenterna har placeringsbostad i Vasa medan resten av respondenterna har placeringsbostäder i Nyland, och valet av att ha en från Österbotten är för att under teorin kom jag fram till att hyrorna har ökat kraftigare utanför huvudstadsregionen så intressanta variationer kan komma upp mellan grupperna.

3.3 Frågeställning

Med ostrukturerade intervjuer skall jag ta reda på hurdana effekter ökade räntor och ökade kostnader har haft på opponenter. Jag vill också ta reda på vilka metoder opponenter har använt för att skydda sin avkastning från ökade kostnader eller ifall de bara har försökt klara sig igenom de svårare tiderna. Intervjuerna kommer också vara enskilda så att deras åsikter inte kan påverka varandras svar.

För att det är en ostrukturerad intervju så har jag inte direkt exakta frågor som ska följas utan mer vägledande frågor som:

- Hur har ökade räntor påverkat dina avkastningar på dina placeringsbostäder?
- Hur har ökade vederlagskostnader påverkat dina avkastningar?
- Vilka metoder har du använt för att minska den negativa effekten de ökade kostnaderna har haft?
- Har du planer på att fortsätta investera vidare i placeringsbostäder och i så fall har du andra strategier i tanken?

Frågorna kunde också variera mellan intervjuerna beroende på vad som kom fram under tidigare intervjuer.

3.4 Validitet och replikering

Arbetets validitet kan kopplas med arbetets förmåga att bli replikerat, så arbetet måste vara noggrant och bra förklarad så andra forskare kan replikera studien för att se ifall de kom till samma eller liknande lösningar (Bryman 2012, S. 47).

För att denna studie använder sig av ostrukturerade intervjuer så försöker den nå fyra olika kriterier som definieras av Bryman enligt, trovärdighet, överförbarhet, pålitlighet och anpassningsbarhet (Bryman 2012, S. 49). Eftersom detta arbete försöker ta fram vad respondenternas åsikter är så kan deras svar variera men de har ändå alla starka erfarenheter inom området och grupp A har även sett situationen från långivarens perspektiv. Gällande överförbarhet så kan detta arbete även vara till nytta för företagares bostadsplacering för att huvudprinciperna är väldigt liknande. Pålitligheten av detta arbete kan såklart variera men basprinciperna och svaren från respondenterna är relevanta ifall det i framtiden uppstår liknande aggressiva ökningarna i kostnader för placeringsbostäder. Gällande hur resultaten kan anpassas av andra är väldigt beroende av hurdana metoder respondenterna använder för att överleva ökade kostnader, men hur de påverkas av dem är garanterat negativt från placeringsbostadsägarens perspektiv.

3.5 Etiska frågor

En sammanfattning och introduktion av detta arbete har skickats till respondenterna före intervjuerna så de kan göra sig bekanta med temat. Identiteten på respondenterna och deras professionella liv hålls hemliga, detta klargörs för dem före och under intervjuerna.

Före intervjuerna skickas det också en samtyckesblankett för dem att skriva under så att bägge avtalsparterna är på samma sida. Deras svar används också bara för detta arbete utan någon koppling till deras identitet och transkriberingarna kommer att förstöras efter undersökningen är klar.

För att frågorna som jag ställer under intervjuerna är relativt ekonomiskt personliga så kan det vara obekvämt för respondenterna att svara på dem och det kan vara otrevligt för dem att berätta ifall deras investeringar har gått dåligt. Detta problem kan också påverka deras svar och inte ge den fulla bilden av hur ökade kostnader har påverkat dem. Respondenten har rätt att neka att svara på frågor och de har informerats om att de får kontakta intervjuaren i efterskott ifall de har frågor gällande intervjun.

3.5.1 Analys av datan

Intervjuerna var inspelade och transkriberade direkt efter så att jag skulle få en klar bild av respondenternas åsikter och känslor under intervjun.

Det finns inte exakta regler på hur kodning skall göras men det finns generella metoder som detta arbete kommer använda sig av. Kodningen kommer vara en kombination av induktiv och deduktiv kodning för att laga en tematisk analys. Före analysen av transkriptionerna kommer jag laga grundläggande koder som sedan kommer redigeras och mera koder kommer läggas till. Dessa koder kommer sedan grupperas under teman som blir uppbyggda efter kodningen. Efter dessa processer byggs det upp en matris av teman som visas i tabell 1 (se 1.1).

Med hjälp av kodningen kan man mycket lättare få en helhetsbild över data som har bildats från intervjuerna men det finns också negativa aspekter till kodningen. Ett av problemen som kan uppstå är att man tappar kontexten och flödet av konversationen som koden tillhör när man bara plockar ut det viktiga ur texten (Bryman 2012, S. 577–578).

4 Resultat

4.1 Introduktion

I detta kapitel analyserar jag resultaten av studien. Jag fick data med hjälp av fem ostrukturerade intervjuer, de intervjuade hade varierande kunskap från nybörjare till starkt kunniga som privatpersoner och även experter som jobbar inom området.

Detta arbete studerar respondenternas svar generellt och använder sig inte av citeringar från intervjuerna för att respondenterna skulle kunna tala fritt utan att oroa sig om sina ordval. Intervjuerna var bandade via Teams och tog allt från 20 minuter upp till en timme. Eftersom de var ostrukturerade intervjuer så varierade de mycket från varandra men det fanns fem huvudteman som bildades från intervjuerna.

Jag använde mig av två olika vägledande frågor mellan grupperna för att experterna jobbar inom bankindustrin så togs det också delvis upp hur situationen ser ut från bankernas perspektiv. Resultatet kommer också kopplas med data som diskuterades under teorin.

4.2 Intervjuerna

Från intervjuerna lagade jag fem huvudteman, vars respondenternas svar placeras nedan.

4.2.1 De ökade räntornas negativa inverkan

Alla fem respondenter höll med om de ökade räntorna har haft en negativ inverkan på deras placeringsbostäders avkastning. Men ingen av de fem jag intervjuade såg de ökade räntorna som det största problemet inom marknaden just nu, utan det kom fram att alla var mer oroade om dåliga hyresgäster och priset på bostäderna. Motivationen bakom att de var så oroade om dåliga hyresgäster var att det kunde orsaka så mycket större kostnader än vad ökade räntor gjorde. En av respondenterna valde även att sälja sin bostad delvis för att en problematisk hyresgäst hade orsakat så många problem och även skada till bostaden.

För att arbetet bara har en sampelstorlek på fem personer så kommer åsikter om de ökade räntornas inverkan möjligen avvika från den allmänna populationen.

De två som hade större mängd bostadsplaceringar verkade se de ökade räntorna som mer av ett problem än de andra, men även för dem verkade det inte vara det första de tänkte på. De såg sjunkande bostadensvärde som ett större hot.

De ökade räntorna har varit inom stresstesterna hos bankerna för kunderna, så de har inte varit tvungna att öka kapitalreserveringar för att klara sig. Eftersom ökade räntor har blivit stresstestade när lånet ges ut så är det mycket också baserat på hur placeraren har skött sin budgetering.

4.2.2 Ränteskydd

Även om alla meddelade att de ökade räntorna har haft en negativ inverkan på deras placeringar så hade ingen av dem använt sig av olika former av ränteskydd, som till exempel, räntetak, räntegolv eller räntekorridorer.

En av experterna nämnde att det är mer populärt för placerare med större mängd bostäder att använda sig av sådana skydd, och att många tar risken och väntar på att räntorna ska sjunka före de vill ta skydd men sen tar de inte dem till sist. Experten nämnde också att det har setts en större mängd amorteringsfrihet men det är oftast på grund av dålig budgetering av placeraren. Experten tog också fram att det inte används så mycket räntekorridorer mera. Det har blivit mera populärt med räntegolv, -tak eller fasta räntor.

4.2.3 Ökade bostadsvederlag

Vederlagskostnaderna hade stigit för två ut av de fyra respondenterna med placeringsbostäder men alla meddelade att det inte har stigit med en alarmerande mängd, och de har inte höjt hyrorna i takt med de ökningarna. Dock rapporterade en av respondenterna efter intervjun att deras bostadsvederlag hade ökat. De respondenterna vars vederlagskostnader hade ökat meddelade att de hade bara ökat med 5–10% överlag men de tror att det sannolikt kommer att stiga i framtiden. De som också hade fått vederlagskostnader i form av renoveringar till huset, har strävat att få dem så snabbt som möjligt avbetalade.

4.2.4 Sätt att skydda avkastningen

Alla i grupp B (som bestod av privatpersonerna som hade 1-5 placeringsbostäder) hade använt sig av kassaflödesanalys på sina bostadsplaceringar men de hade inte använt sig av andra uträkningar så som livstidsvärde på hyresgäst eller även avkastning på eget kapital.

Bara en av respondenterna från grupp B använde sig av hyresförmedling. Hens motivation var att det tog för mycket tid att själv undersöka hyresgästen. Resten av respondenterna hade själv skaffat sina hyresgäster, var de motiverade att orsaken bakom varför de inte ville använda sig av hyresförmedlare var för att minska risken att få en hyresgäst som inte håller bostaden i skick eller betalar dåligt.

En av experterna i grupp A, som jobbar som bostadsmäklare, motiverade att det var viktigt för hen att fokusera på att själv sköta uthyrningen av placeringsbostäder eftersom kundnöjdhet var starkt i tanken. Hen skötte själv också reparationerna i bostäderna. Hen tog fram hur till skillnad från andra placeringsformer, så som till exempel aktier, så kan du gå på plats i bostäderna och inspektera alla problem och se hur bra husbolaget sköter trapporna och gården.

Under intervjuerna framkom olika åsikter om att investera i enrumslägenheter eller tvårumslägenheter. Enligt statistiken som kom fram under teorin så var tvårumslägenheter den mest populära formen av placeringsbostäder i Finland men alla förutom en respondent tyckte att enrumslägenheter var ett bättre val för att få en större avkastningsprocent jämfört med tvårumslägenheter, men med risken av att få hyresgäster som stannar en kortare tid. Två av respondenterna från grupp B talade om att enrumslägenheter brukar hitta fler studerande som hyresgäster, en av respondenterna hade det också som den ursprungliga tanken eftersom hens placeringsbostad låg i Vasa var det finns en stor mängd studerande. Respondenten berättade att hen inte hade gjort tillräckligt med undersökning om hyresgästen som sedan ledde till en hel del problem.

En stor skillnad mellan de som har expertis inom området och de som var nya till placeringsbostäder var att det är väldigt viktigt för placerare att göra ordentlig undersökning

av husbolaget som placeringsbostaden ligger i. De respondenterna som var nya till placeringsbostäder hade inte riktigt lagt tillräckligt med vikt på det.

Experten från grupp B meddelade också att hen vägrade att köpa placeringsbostäder i nybyggsprojekt för de brukar ha så många fel som kommer upp först senare.

Bara en av respondenterna hade ökat hyran på vissa av hens bostäder men det var inte i direkt respons till ökade kostnaderna utan mer ut ur årlig princip, men både hen och resten av respondenterna höll med om att det kan vara riskabelt att öka hyrorna, åtminstone i Helsingfors för den ökade risken att hyresgästen flyttar.

4.2.5 Popularitet av placeringsbostäder i framtiden

Det kom fram under intervjuerna att det fanns en större skillnad i åsikterna mellan mer kunniga placerare och experter innanför industrin än nybörjarplacerare gällande framtiden. Experterna inom området tänkte fortsätta investera i placeringsbostäder och en av experterna tyckte att motivationen att ta placeringsbostadslån kommer hållas starkt för att man kan dra av räntan från kapitalinkomsterna.

De investerare som var mer nya till placeringsbostäder ville inte fortsätta med bostadsplaceringar men deras motivation var mer på grund av mängden jobb det kräver och mängden risk det finns ifall de får en dålig hyresgäst. Alla från grupp A talade dock om att börja eller fortsätta med att placera i andra former som till exempel aktier.

De tog också upp hur det inte startas nya byggprojekt just nu så det kommer möjligtvis påverka konkurrensen i Helsingfors och Esbo och på grund av det så finns det kanske också möjlighet i framtiden för placerare att höja sin hyra mer för det finns inte lika stor risk att hyresgästen väljer en annan bostad.

Alla respondenter som tänkte sluta med bostadsplaceringar höll med om att ökade mängden räntor och vederlag inte var orsaken bakom varför de vill sluta utan att mängden tid det tar att sköta placeringen, dåliga hyresgäster eller den nuvarande dåliga bostadsmarknaden var större motivation för dem att sluta.

5 Diskussion

Idén bakom detta arbete var att ta reda på hur de ökade räntorna och vederlagskostnaderna har påverkat privatpersoner bostadsplaceringar och vad de har lyckats göra för att minska den negativa effekten. I detta kapitel kommer jag analysera och ta fram hur det ser ut för privatplacerarna. Detta arbete kommer fram till detta med hjälp av de olika elementen som togs upp i teorin och de olika svaren jag fick från privatpersonerna och experterna innanför området. Huvudfrågorna som diskuterades i inledningen är:

- Hur mycket har räntehöjningarna påverkat bostadsinvesterares avkastningsprocenter?
- Har bostadsinvesterare lyckats mitigera den negativa påverkan på sina investeringars avkastningsprocenter, och hur har de gjort det?
- Har bostadsinvesterares varit tvungna att höja hyrorna för sina bostäder för att skydda sin avkastningsprocent?
- Är det värt för privatpersoner att investera i hyresbostäder i den nuvarande bostadsmarknaden?

Svaren på dessa frågor kommer diskuteras nedan men eftersom sampelstorleken bara är fem personer så behöver svaren inte reflektera alla bostadsplacerare.

5.1 Analys av ökade räntornas inverkan på placeringsbostäders avkastning

Som det togs fram i kapitel 2.6 så har räntorna stigit drastiskt från 2022 och det kan lätt leda till förlust som det visades i kapitel 2.9 men det fanns olika knep för att minska mängden problem det kan orsaka. Av de fem som jag intervjuade visade det sig att de inte var särskilt oroade över de ökade räntornas inverkan på utgifter men ingen av dem såg det som en positiv ändring. Ingen av respondenterna hade heller använt sig av de olika ränteskydderna som finns till användning i Finland. De ökade räntorna hade en större effekt på de två respondenterna som hade mer än två placeringsbostäder. Detta stämmer överens med uträkningarna som gjordes under kapitel 2.9, var en liten negativ vinst kanske inte har en lika stor inverkan på personer med färre mängd bostäder men med större mängd bostäder kan sammansatta kostnaderna börja orsaka problem.

5.2 Mitigering av ökade räntornas negativa inverkan på avkastningen

Det finns olika metoder för att minska den negativa effekten räntorna har på avkastningen som diskuterades i teorin men det är ändå en signifikant utmaning för placeraren. En av metoderna som kan ha en stark inverkan är höjningen av hyran, men som det diskuterades i kapitel 2.7, så finns det en risk för att hyresgästen byter hyresbostad för att få lägre hyra. Alla fyra av respondenterna såg det som ett svårt beslut från ett riskhanteringsperspektiv. Det hjälper inte heller att kostnader har generellt ökat i landet för privatpersoner och det finns stort utbud av hyreslägenheter i Finland.

Respondenterna hade dock använt sig av andra knep för att minska risken för deras bostäder. Den viktigaste metoden som togs fram var att se till att hyresgästen är så bra och pålitlig som möjligt. Motiveringen bakom detta var delvis att ifall de har en dålig hyresgäst som inte klarar av att betala eller far genast när de kan från bostaden så var det dåligt från ett hyresnivåriskperspektiv, men också delvis för att alla av respondenterna som hade bostad var oroade över hyresgäster som skulle sen förstöra lägenheten eller vägra att fara därifrån som orsakar en till negativ inverkan på avkastningen. Ifall bostaden står tom ser det dessutom väldigt negativt ut i kassaflödet. Ingen av respondenterna använde sig av livstidsvärdesanalys på sina hyresgäster som skulle möjligtvis hjälpa med att minska risken av gällande hyresgästen.

Det var inte heller särskilt populärt bland respondenterna som intervjuades för detta arbete att använda sig av hyresförmedlare, en av fyra av respondenterna som ägde placementsbostäder använde sig av det. De andra valde att spara pengar genom att inte ha en hyresförmedlare. Enligt Suomen Vuokranantajats förfrågan 2023 så använder 65% av bostadsplacerare i Finland sig av hyresförmedlare för att hitta hyresgäster (Suomen Vuokrantajat, 2024). Men det finns variationer från person till person för användningen av hyresförmedling, till exempel en av respondenterna som var ny till bostadsplacering hade inte använt sig av hyresförmedling och hade sen inte undersökt tillräckligt investeringen som sedan ledde till en väldigt negativ erfarenhet med hyresgästen och ifall personen skulle ha använt sig av hyresförmedling skulle situationen troligtvis ha undvikits. Medan den andra nybörjaren som hade använt sig av hyresförmedlingen inte deltog alls i

processen så hen träffade aldrig hyresgästen före kontrakten var underskrivet, vilket också kan vara riskabelt.

En skillnad som syntes mellan respondenterna var att de som hade hållit på med placeringsbostäder längre undersökte husbolaget och området som placeringsbostaden finner sig i ordentligt. De föreslog också att hålla sig borta från nybyggda bostäder för de har oftast så många problem. Ett annat problem med nybygge är att priset på de bostäderna är oftast dyrare än gammalt bygge (Orava & Turunen, 2016, S. 107).

Den negativa sidan av placeringsbostäder i nybygge hade diskuterats kort inom kapitel 2.10.9. Detta skulle kunna ha fördjupats mer för att experterna hade förklarat under intervjuerna hur viktigt det kan vara för placeraren att undersöka.

5.3 Ökade vederlagskostnaderna för bostadsplacerare

Tre av de fem respondenterna meddelade att bostadsvederlagskostnaderna hade ökat för deras placeringsbostäder. Respondenterna var inte allt för oroade över det, men när man kombinerar det med ökade räntorna så kan det snabbt ha en stark negativ inverkan på placerarens avkastning. För att respondenterna också undvek nybygge med stora bolagslån med ränterisk, så har de inte behövt betala för starkt ökande finansieringsvederlag. (Se 2.7)

5.4 Motivationen att investera i placeringsbostäder i framtiden

Alla dessa negativa effekter till avkastningen på bostäder har haft en negativ inverkan på alla som har intresse att investera i placeringsbostäder. Respondenterna som valde att sluta med placeringsbostäder meddelade att det inte var på grund av ökade räntorna men att det ändå hade en påverkan på deras beslut. Enligt Suomen Vuokranantajats undersökning 2023 så hade runt 60% av respondenterna svarat att de inte tänker köpa bostad inom nästa 12 månader. Så det verkar finnas en korrelation mellan ökade räntorna, vederlagskostnader och motivation att köpa placeringsbostad. Det finns såklart även andra faktorer som påverkar köpbeslutet, som till exempel det fallande värdet på placeringsbostäderna i sin helhet.

6 Slutsatser

Syftet med detta arbete var att försöka förstå hur mycket räntehöjningarna har inverkat på privatpersoners avkastning från deras placeringsbostäder. Jag kom fram till svar till dessa frågor med hjälp av akademiska källor, och personerna som deltog i de ostrukturerade intervjuerna.

Det verkar som räntorna i sig själv inte är ett allt för stort problem för investerare men kombinerat med ökade vederlag, stor konkurrens mellan bostäder i vissa områden och fluktuerande bostadspriser så verkar det som att placeringsbostäder inte riktigt innebär lika låg risk som det tidigare alltid sagts. Det finns dock olika metoder för att minska risken. Bland annat det som experterna föreslog, dvs att göra ordentlig undersökning och att göra din personliga budgetering stresstålig.

Det syntes under intervjuerna att det fanns en stor skillnad mellan de som hade just börjat med placeringsbostäder och de som hade hållit på med det i tiotal år, de med mera erfarenhet var överlag mer förberedda och de som precis hade börjat verkade förvänta sig att investeringarna skulle fungera med låg risk utan problem.

Alla fem respondenter höll med om att det är viktigt att ordentligt granska hyresgästen för att minska risken att de inte kommer betala och att de kommer respektera bostadens skick. Men det som alla höll med om är att placeringsbostadsinvestering inte är riskfritt och kräver kunskap.

6.1 Studiens begränsningar

För detta arbete intervjuades fem personer. Resultatet skulle ha legat på starkare grunder ifall fler personer skulle ha blivit intervjuade och med några fler som inte vore nya till placeringsbostäder men inte heller experter inom området. Arbetet skulle även ha haft nytta av uppföljande intervjuer med samma sampel efter några år för att få veta ifall respondenterna har använt sig i efterskott av några nya metoder för att skydda sina avkastningar.

6.2 Förslag till vidare undersökningar

För att det kom fram skillnader mellan respondenterna som har hållit på med bostadsplacering en lång tid och de som precis hade börjat så skulle det vara intressant att göra en djupare studie gällande åsikter och strategiskillnader mellan de två grupperna. Det kom också fram under intervjuerna ett annat problem som har en stor inverkan på industrin var att nya byggprojekt inte startas och hur mycket det potentiellt kommer att påverka framtida bostadspriser och konkurrensen i Helsingfors för hyresbostäder.

Källor

Aktia LKV. (u.å.). Hyresförmedlingens prislista.

Tillgänglig: <https://www.aktialkv.fi/sv/hyresformedlingens-prislista>

Aktia LKV. (2019). Tips till bostadsplaceraren.

Tillgänglig: <https://www.aktialkv.fi/sv/asumista/placeringsbostad>

Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. and Vuori, L. (2018). Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. 09/2018 ed. Valtioneuvoston kanslia, S. 9, 28

Tillgänglig: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>,

Bryman, A. (2012). Social Research Methods. 4th ed. Oxford: Oxford University Press. S. 47-49, S. 247, S. 470, S. 577-578

CFI (2023). Lifetime Value Calculation. [online] Corporate Finance Institute.

Tillgänglig: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/valuation/lifetime-value-calculation/>

Corin, L. (2022). Husbolagens utgifter ökar, för ränterisker kan man förbereda sig.

Tillgänglig: <https://www.aktia.fi/sv/uutisarkisto/uutinen/2022/03/10/husbolagens-utgifter-%C3%B6kar-f%C3%B6r-%C3%A4nterisker-kan-man-f%C3%B6rbereda-sig>

Danske Bank (2020). S. 1 (2) Bostadslån Servicetaxa -Privatkunder.

Tillgänglig: https://danskebank.fi/PDF/sv/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Hinnastot/L%C3%A5n_servicetaxa.pdf

Europeiska Central Banken (2009). Housing finance in the euro area March 2009. S. 33-34.

Europeiska Central Banken (2023). Monetary policy decisions

Tillgänglig: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230914~aab39f8c21.en.html>

Finansministeriet (u.å.). Pääomatulojen verotus.

Tillgänglig: <https://vm.fi/verotus/henkiloverotus/paaomatulojen-verotus>

Finlands Bank Bulletin. (2023). Rise in interest rates is testing the resilience of borrowers, investors and the financial system.

Tillgänglig: <https://www.bofbulletin.fi/en/2023/1/rise-in-interest-rates-is-testing-the-resilience-of-borrowers-investors-and-the-financial-system/>

Finlands Bank (2023). 'Utlåning till och inlåning från finländska hushåll i euro'

Tillgänglig: <https://www.suomenpankki.fi/sv/statistik/monetara-finansinstituts->

[balansrakning-och-rantor/tabeller/rati-taulukot-sv/pt_kotitalouksien_lainat_ja_talletukset_sv/](#)

Finlands Bank (2022). Uusien sijoitusasuntolainojen nostot vähenivät enemmän kuin omistusasuntolainojen.

Tillgänglig: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2022/uusien-sijoitusasuntolainojen-nostot-vahenivat-enemman-kuin-omistusasuntolainojen/

Freeze, P. (2023). 7 Tactics for a Better Tenant Retention Rate and Fewer Turnovers. Bay Property Management Group.

Tillgänglig: <https://www.baymgmtgroup.com/blog/7-tactics-for-better-tenant-retention-rate/>

Handelsbanken (n.d.). Skydda dig mot inflationen - lär dig att styra din ekonomi | Handelsbanken.

Tillgänglig: <https://www.handelsbanken.fi/sv/privat/spara-och-placera/skydda-dig-mot-inflationen>

Kannisto, O., Korhonen, M., Paavilainen, P. and Rämö, A. (2022). Heikkenevä taloustilanne ja runsas tarjonta luovat laskupaineita asuntojen hinnoille. Tieto & Trendit.

Tillgänglig: <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2022/heikkeneva-taloustilanne-ja-runsas-tarjonta-luovat-laskupaineita-asuntojen-hinnoille/#start>

kaupunkitieto.hel.fi. (2022). Asuntojen vuokrat | Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä.

Tillgänglig: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntomarkkinat/asuntojen-vuokrat>

Kelley, E.N. and Institute Of Real Estate Management (2009). Practical apartment management. Chicago, Il: Institute Of Real Estate Management. S. 263-264

Kero, J. and Järvinen, J. (2023). Taloyhtiöiden vastikekysely - Maaliskuu 2023. kiinteistoliitto.fi, Suomen Kiinteistöliitto ry, S. 12.

Tillgänglig: https://www.kiinteistoliitto.fi/media/vb5a1wd5/vastikekysely_3-2023-keskeiset_tulokset_embargo_28032023_klo9.pdf

Koskinen, K., Voutilainen, V. and Putkuri, H. (2022). Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa. Euro & Talous.

Tillgänglig: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kasvussa/>

Luottotietokauppa (n.d.). Vuokralaisen luottotietojen tarkistus, Intrum.

Tillgänglig: <https://www.luottotietokauppa.fi/vuokralaisen-luottotiedot-tunnistautuminen>

Lag om hyra av bostadslägenhet, 51/55 § (1995/481)

Tillgänglig: <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950481>

- n26.com. (2023). Discover what the ECB key interest rate is and what the recent increase means for you.
Tillgänglig: <https://n26.com/en-eu/blog/ecb-key-interest-rate>
- Nordea (2023a). Euribor | 12 månaders euriborränta och andra euriborräntor.
Tillgänglig: <https://www.nordea.fi/sv/privat/vara-tjanster/lan/bost5adslan/euribor.html>
- Nordea (2023b). 12 månaders euriborränta och andra referensräntor | Information om låneräntor.
Tillgänglig: <https://www.nordea.fi/sv/privat/korot.html>
- Nordea (u.å.). Räntetak | Skydda räntan på ditt bostadslån.
Tillgänglig: <https://www.nordea.fi/sv/privat/vara-tjanster/lan/bostadslan/rantetak.html>
- OP-ryhmä (u.å.-a). Amorteringsfrihet och låneändringar på nätet – Bolån och andra lån – OP.
Tillgänglig: <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/amorteringsfrihet>
- OP-ryhmä (u.å.-b). Bolåneränta.
Tillgänglig: <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/rantor-och-avgifter>
- OP-ryhmä (u.å.-c) Euribor - 12 mån. euribor.
Tillgänglig: <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/rantor-och-prices/euribor>
- OP-ryhmä (u.å.-d). Lån för bostadsägare - Omvänt lån.
Tillgänglig: <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/lan-for-bostadsagare>
- OP-ryhmä (u.å.-e). Lån för placeringsbostad.
Tillgänglig: <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/lan-for-placeringsbostad>
- OP-ryhmä (u.å.-f). Räntetak – skydda ditt bolån mot en räntestegring.
Tillgänglig: <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/rantetak>
- Orava, J. and Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa, vaurastu. 11th ed. Alma Talent. S. 10–15, S. 54, S. 107, S. 218, S. 273.
- Patten, M.L. and Newhart, M. (2018) Topic 7. Understanding research methods : an overview of the essentials. 10th ed. New York ; Abingdon: Routledge, Cop.
- Peltonen, J. (2021). Placeringslånet är ett mångsidigt verktyg för den vana placeraren.
Tillgänglig: <https://www.aktia.fi/sv/uutisarkisto/uutinen/2021/11/24/placeringsl%C3%A5net-%C3%A4r-ett-m%C3%A5ngsidigt-verktyg-f%C3%B6r-den-vana-placeraren>

- Piippo/SPT, M. (2021). Allt fler placerar i bostäder – OP-gruppen: Efterfrågan på lån för placeringsbostäder har trefaldigats.
Tillgänglig: <https://www.hbl.fi/artikel/fb3e8f72-642a-45a1-9e34-e5442472d986>
- Poppankki (u.å.). Räntekorridor.
Tillgänglig: <https://www.poppankki.fi/sv/tjanster/lan-och-krediter/ranteskydd/rantekorridor>
- Regencyinvest (u.å.). Property Investment – Houses vs. Apartments - UK Property Investment News.
Tillgänglig: <https://www.regencyinvest.co.uk/property-investment-news/property-investment-houses-vs-apartments>.
- Santander (2022). What is the Euribor and why should we be interested? Tillgänglig: <https://www.santander.com/en/stories/what-is-the-euribor-and-why-should-we-be-interested>.
- Skatteverket (2023) Avdrag för räntor på bolån.
Tillgänglig: https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/skattekort-och-skattedeklaration/avdrag/avdrag_for_rantor_pa_bolan/
- Skatteverket (2024a). Beskattning av hyresinkomster.
Tillgänglig: https://www.vero.fi/sv/Detailerade_skatteanvisningar/anvisningar/49336/beskattning-av-hyresinkomster2/
- Skatteverket (2024b). Varainsiirtovero.
Tillgänglig: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>
- Sormunen, T. (2023). Yhtiövastike, rahoitusvastike ja hoitovastike - Huomaa vastikkeiden erot. OP Media.
Tillgänglig: <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/halpa-vastike-voikayda-myos-kalliiksi--tiedatko-mita-vastiketta-maksat-ja-miksi/>
- Suomen Vuokranantajat. (2021). Tunnetko määraaikaisten vuokrasopimusten sudenkuopan?
Tillgänglig: <https://vuokranantajat.fi/uutiset/tunnetko-maaraaikaisten-vuokrasopimusten-sudenkuopan/>
- Suomen Vuokranantajat. (2023). Vuokranantajakysely.
Tillgänglig: <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2023/>
- Suomen Vuokranantajat. (2024). Vuokranantajakysely.
Tillgänglig: <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2024/>

- Statistikcentralen (2023a). De fritt finansierade hyrorna steg under april–juni 2023.
Tillgänglig: <https://www.stat.fi/sv/publikation/cl819u8wf5ty20bus0fs3rv4m>
- Statistikcentralen. (2023b). Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 13,7 % vuodessa.
Tillgänglig: <https://www.stat.fi/julkaisu/cl81ftwq07gyk0ew5qo9cuuls>
- Statistikcentralen (2013). Talouskriisi on kohdellut lempeästi suomalaisten asumista.
Tillgänglig: https://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_008.html?s=0.
- Statsrådet (2023). Husbolag med eluppvärmning kan ansöka om understöd för betalning av uppvärmningskostnader från och med den 17 april.
Tillgänglig: <https://valtioneuvosto.fi/sv/-/1410903/husbolag-med-eluppvarmning-kan-ansoka-om-understod-for-betalning-av-uppvarmningskostnader-fran-och-med-den-17-april>
- Talous- ja velkaneuvonta. (2020). Repaying a loan.
Tillgänglig: <https://oikeus.fi/talousjavelkaneuvonta/en/index/unnamed2/consideringtakingoutaloan/repayingaloan.html>
- Taipale, T. (2018). Vuokranantaja, näillä 10 vinkillä vältät virheet vuokralaisen valinnassa. www.op-media.fi.
Tillgänglig: <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/vuokranantaja-nailla-10-vinkilla-valtat-virheet-vuokralaisen-valinnassa/>
- Tilastokeskus (2023). Tilastokeskus.
Tillgänglig: <https://www.stat.fi/tup/kokeelliset-tilastot/asuntojen-myynti-ja-vuokrailmoitukset/2024-02-01/index.html>
- Tumpell-Gugerell, G. (2009). The European response to the financial crisis.
Tillgänglig: https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2009/html/sp091016_1.en.html
- uutishuone.handelsbanken.fi. (u.å.). Att planera är att förbättra husbolagets likviditet - uutishuone.handelsbanken.fi.
Tillgänglig: <https://uutishuone.handelsbanken.fi/sv/startsidan/att-planera-ar-att-forbatta-husbolagets-likviditet.html?p89=7>
- Vuokraturva (u.å.-a). Att köpa investeringsbostad.
Tillgänglig: <https://www.vuokraturva.fi/sv/handbok-bostadsuthyrning/att-kopa-investeringsbostad>
- Vuokraturva (u.å.-b). Vuokrasopimuksen tekeminen.
Tillgänglig: <https://www.vuokraturva.fi/tietopankki/asunnon-vuokrauksen-ka-sikirja/vuokrasopimuksen-tekeminen>