



# Kannattavan asentosijoituskohteen löytäminen haastavassa markkinatilanteessa

Anette Viima

2024 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

# Kannattavan asuntosijoituskohteen löytäminen haastavassa markkinatilanteessa

Anette Viima  
Tradenomi, liiketalous  
Opinnäytetyö  
Toukokuu 2024

Anette Viima

**Kannattavan asuntosijoituskohteen löytäminen haastavassa markkinatilanteessa**

Vuosi

2024

Sivumäärä

47

Opinnäytetyön tavoitteena on tarjota asuntosijoittajille tai siitä haaveileville tärkeää tietoa sijoituskohteen valintaan. Tutkimuksen keskiössä on kannattavien sijoituskohteiden tunnistaminen. Toimeksiantajana toimi opinnäytetyön tekijä itse omassa yrityksessään Tmi Anette Viima, jonka tarkoituksena on saavuttaa parempaa ymmärrystä alasta ja hankkia tulevaisuudessa useampia sijoitusasuntoja omaan yritystoimintaansa.

Opinnäytetyö on suoritettu kvantitatiivisena tutkimuksena, jossa käytetään analyysin välineinä tilastotietoja, laskelmia, vertailuja ja numeerista dataa. Tutkimuksen tavoitteena on tuottaa yleisluonteinen johtopäätös sijoituskohteiden kannattavuudesta haastavassa markkinatilanteessa. Opinnäytetyö on toteutettu kokeellisen tutkimuksen menetelmällä, joka antaa mahdollisuuden manipuloida yhtä tai useampaa muuttujaa ja arvioida niiden vaikutuksia tutkimustulokseen.

Tutkimuksessa tarkasteltiin kolmea eri riskitasoista sijoitusasuntoa. Tutkimustuloksissa tuli ilmi, että monet eri asiat kuten asunnon sijainti, taloyhtiön kunto, tunnusluvut, remonttitarpeet jne vaikuttavat merkittävästi lopputulokseen, ja siihen onko sijoitusasunto kannattava. Vaikka sijoituskohteen riskitaso on korkeampi, se ei vaikuta suoraan siitä saatavaan tuottoon. Matalan riskin kohde voi sopia sijoittajille, jotka etsivät vuokrausvalmiita sijoituskohteita. Toisaalta korkeamman riskin kohteet voivat houkuttaa sijoittajia, jotka ovat valmiita tekemään remontteja odottaen näin suurempaa arvonnousua sijoitukselleen.

Myöhempää tutkimusta varten olisi hyödyllistä tutkia tarkemmin, miten riskit vaikuttavat tuloksiin ja kuinka merkittävää tuottoa voidaan saavuttaa asunnon arvonnousulla.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, sijoittaminen, kannattavuus, sijoituskohde

Anette Viima

**Finding a profitable housing investment in a challenging market situation**

Year 2024

Pages

47

---

The objective of this study was to investigate how high interest rates impact the productivity of investment properties and to identify profitable targets for apartment investors. The author acts as the commissioner.

A quantitative method was applied in this thesis, using statistical data, calculations, comparisons, and numerical data for analysis. It aims to draw a general conclusion about the profitability of apartment investing during periods of high interest rates. Experimental research gives the opportunity to manipulate one or more variables and evaluate their effects on the research result.

The study analyzed three investment properties at varying risk levels by collecting and evaluating financial, market, and location data, along with property features.

It was found that the profitability of investment properties depends on multiple factors, such as location, the condition of the building, renovation needs, key financial metrics, and many other aspects. The study found that despite higher risk levels, investment returns remain unaffected. Low-risk properties are ideal for investors seeking turnkey solutions without the need for renovations. Conversely, higher-risk properties may appeal to those willing to renovate, anticipating a larger appreciation in value.

For a subsequent study, it would be valuable to explore further how risks influence outcomes and how significant returns can be achieved through value appreciation in an apartment.

Keywords: housing investment, investment, profitability, investment target

## Sisällys

1. Johdanto.....	6
2. Lähtökohdat asuntosijoittamiselle.....	7
2.1. Sijoittajan lähtökohdat ja sijoitussuunnitelma .....	8
2.2. Lainaneuvottelun tulokset .....	9
3. Sijoituskohteen sijainti .....	11
3.1. Asunnon sijainti paikkakunnalla.....	13
3.2. Alueen tarkempi analysointi.....	14
4. Taloyhtiön valinta ja ominaisuudet .....	14
5. Sijoituskohteen remontit ja ominaisuudet.....	16
5.1 Remonttien kustannukset.....	16
6. Tunnuslukujen laskeminen .....	18
7. Sijoitussuunnitelman tavoitteet ja riskit.....	21
7.1. Vuokralaiseen ja vuokrasopimukseen liittyvät riskit .....	22
7.2. Kiinteistöön liittyvät riskit .....	23
7.3. Korkotasoon ja poliittisiin tekijöihin liittyvät riskit.....	24
8. Potentiaaliset sijoituskohteet .....	25
8.1. Matalan riskin kohde .....	26
8.1.1. Sijoituskohteen tunnusluvut .....	27
8.2. Keskitason riskin kohde.....	30
8.2.1. Tunnusluvut .....	31
8.3. Korkean riskin kohde .....	33
8.3.1. Korkean riskin sijoituskohteen tunnusluvut.....	34
Korkean riskin sijoituskohteen pääoman tuotoksi muodostui 10 prosenttia .....	34
9. Yhteenveto tutkimustuloksista .....	36
10. Johtopäätökset .....	38
Lähteet.....	41
Kuvat .....	45
Taulukot .....	46

## 1. Johdanto

Asuntosijoittaminen on ollut perinteisesti suosittu sijoitusmuoto, mutta tämänhetkinen maailmantilanne on tuonut mukanaan haasteita, jotka vaativat tarkempaa harkintaa ja strategista suunnittelua asuntosijoittajilta. Taloudelliset epävarmuudet, globaalit kriisit ja markkinoiden muutokset ovat pistäneet sijoittajat varpailleen, sekä pohtimaan entistä syvemmin kannattavia sijoitusstrategioita. Siksi on tärkeää ymmärtää, millaisilla ominaisuuksilla asuntosijoittamisesta on mahdollista saada kannattavaa, etenkin korkeiden korkojen aikakaudella. Opinnäytetyön tarkoituksena on tarjota lukijalle olennaista tietoa siitä, millaisia kohteita kannattaa harkita asuntosijoittamisessa ja mitä tekijöitä on otettava huomioon päätöksenteon tukena. Tämä tutkimus tarjoaa arvokasta tietoa asuntosijoittamisesta haaveileville tai jo kokeneemmille sijoittajille, jotka pyrkivät sopeutumaan korkeiden korkojen aikakauden asettamiin haasteisiin.

Markkinatilanne on haastava verrattuna aiempiin vuosiin, johtuen merkittävästi nousseista asumiskustannuksista. Viimeisen parin vuoden aikana hoito- ja rahoitusvastikkeet taloyhtiöissä ovat kokeneet korotuksia, mikä vaikuttaa myös suoraan asuntojen kannattavuuteen. Lisäksi 12 kuukauden Euribor-korko, joka vaikuttaa merkittävästi asuntolainojen korkomenoihin, on noussut loppuvuonna 2023 jopa 4 prosentin tasolle (Suomenpankki.fi 2024). Tämä korkotason nousu lisää suoraan lainanhoitokustannuksia, mikä tekee asuntoihin sijoittamisesta taloudellisesti haastavampaa. Korkojen nousuun on vaikuttanut merkittävästi inflaatio. Inflaatio on useiden tekijöiden summa, ja se on saanut Euroopan keskuspankin reagoimaan nostamalla ohjauksorkkoa.

Erityisesti tässä tutkimustyössä pyrimme vastaamaan siihen kysymykseen, miten löytää kannattava sijoituskohde korkeiden korkojen aikana, valikoimalla kannattava sijoituskohde. Kun erilaiset osa-alueet, asunnon ominaisuudet sekä tunnusluvut ovat sijoitusasuntoa valittaessa kunnossa, voidaan todeta sijoituskohteen olevan kannattava. Kannattavuus muodostuu täten monen asioiden summasta, johon liittyy olennaisesti asunnon ominaisuudet, taloyhtiön kunto, asunnon sijainti ja tunnusluvut. Näihin tarkennutaan enemmän tutkimustyön edistyessä. Kannattava sijoituskohde kuitenkin vähintään täyttää seuraavat ominaisuudet: sijainti kasvavalla tai kehittyvällä alueella, hyvät liikenneyhteydet ja lähellä olevat palvelut, vahva vuokramarkkina, realistiset mahdollisuudet arvonnousuun. Lisäksi tarkastelemme rakennuksen kuntoa, taloyhtiön taloudellista tilannetta ja tulevia remonttitarpeita, sekä asunnon tunnuslukuja.

Opinnäytetyö toteutetaan kvantitatiivisena tutkimuksena, jossa hyödynnetään tilastotietoja, laskelmia, vertauksia sekä numeerista dataa. Työ antaa yleisluontoisen johtopäätöksen aiheen

lopputuloksesta. Aineiston keruussa käytetään hyödyksi työn alkuvaiheessa saatuja tietoja pankin lainalupauksen ja kuvitteellisen sijoittajan lähtökohtien muodossa, jonka jälkeen lähemme etsimään kannattavaa sijoituskohdetta markkinoilta näillä tiedoilla.

Opinnäytetyö toteutetaan kokeellisen tutkimuksen menetelmällä. Kokeellinen tutkimus antaa mahdollisuuden manipuloida yhtä tai useampaa muuttujaa ja arvioida niiden vaikutuksia tutkimustulokseen. Tämä menetelmä on hyödyllinen aiheessa, kun pyritään ymmärtämään syy-seuraussuhteita kannattavan asutosijoittamisen parissa. Tutkimuksessa on tarkoitus analysoida erilaisten sijoituskohteiden, sekä korkotasojen vaikutusta valitun sijoituskohteen kannattavuuteen. Tutkimus auttaa selvittämään, miten lainan korolla, sekä sijoitusasunnon ominaisuuksilla on vaikutusta sijoituskohteen tuottavuuteen. Näiden perustietojen avulla sijoittajat voivat tehdä perusteltuja päätöksiä muuttuvassa markkinatilanteessa.

Opinnäytetyön tekijä toimii työn toimeksiantajana itse omassa yrityksessään Tmi Anette Viima, jonka tarkoituksena on saavuttaa parempaa ymmärrystä alasta ja hankkia tulevaisuudessa useampia sijoitusasuntoja omaan yritystoimintaansa. Tmi Anette Viima yritystoiminnan tavoitteena on tarjota nuorille ja aikuisille naisille taloudellisen hyvinvoinnin tukea, neuvoa, kannustusta ja motivaatiota oman talouden hallitsemista varten sosiaalisen median kanavassaan nimeltä Rahataitoja. Yrityksen toimintaan kuuluu myös sisällöntuotannon palvelut. Opinnäytetyö on ajankohtainen vallitsevassa korkotilanteessa. Työ toimii apuna yrittäjyyden ja liiketoiminnan kehittämisessä, joten sillä on suora yhteys työelämään.

Opinnäytetyön aiheeseen on perehdytty syvällisesti erilaisia luotettavia lähteitä käyttäen, sekä tutkimustyössä noudatetaan tutkimuseettisiä ohjeistuksia.

## 2. Lähtökohdat asutosijoittamiselle

Tutkimusta varten on luotu kuvitteellinen sijoittajapersoona, jonka lähtökohdista tutkimus lähtee liikenteeseen. Sijoittajapersoona lähtee hakemaan pankista lainaa ensimmäistä sijoitusasuntoaan varten. Sijoittajan lähtökohdat on pyritty luomaan mahdollisimman realistisesti, sekä niin, että kenellä tahansa aloittelevalla sijoittajalla voisi olla samanlainen lähtökohta aloittaa asutosijoittaminen.

Pankista saatu lainalupaus on aito, lainaneuvotteluihin perustuva lupaus, jonka päätös perustuu sijoittajapersoonan antamaan dataan. Lainalupauksen myöntänyt pankki pysyy tutkimuksessa anonyymina. Ohessa käymme läpi myös lisäpalveluiden hankkimista sijoituskohteelle, ja analysoimme sitä, onko se kannattavaa sijoittajalle tässä vaiheessa.

## 2.1. Sijoittajan lähtökohdat ja sijoitussuunnitelma

Sijoittajana toimii kuvitteellinen henkilö, joka on hankkimassa ensimmäistä sijoitusasuntoaan. Häneltä löytyy entuudestaan oma omistusasunto, jonka arvo on noin 100 000 euroa, ja lainaa tästä on jäljellä 95 000 euroa. Muita lainoja henkilöllä ei ole. Omistusasuntoa ei ole tässä vaiheessa vielä tarkoitus käyttää lainan vakuutena. Vakuutena käytettävää asuntoa tällöin käytetään asuntolainan ensisijaisena vakuutena, jolloin asunto pantataan luoton takaisinmaksun vakuudeksi (Op.fi 2024). Henkilöllä on vakituinen työsuhde ja nettotulot ovat kuukaudessa 2000 euroa. Sijoittajalla on käsirahaa sijoitusasuntoa varten säästettynä 20 000 euron verran ja mahdollista remonttivaraa 10 000 euroa. Henkilö lähtee näillä tiedoilla hakemaan lainalupausta pankista.

Sijoittajalla on tiedossa alustava sijoitussuunnitelma tulevan sijoitusasunnon ominaisuuksista. Tavoitteena on hankkia asunto muuttovoittoiselta alueelta, sekä kaupungin ydinkeskustan lähetyviltä. Tällöin on mahdollisuus parempaan vuokrattavuuteen sekä mahdolliseen asunnon arvonnousuun. Sijainti tarkentuu tarkemman tutkimustyön myötä. Sijoitusasuntohankinta tehdään osta- ja pidä- strategialla, jossa tarkoituksena on pitää sijoituskohde pitkän ajan asuntosalkussa. Osta ja pidä -strategiassa parhaat tulokset saavutetaan käyttämällä velkavipua ja uudelleenrahoittamista, jolloin asunnon arvon noustessa tai lainan lyhentyessä voi saada uutta rahoitusta, mikä mahdollistaa uusien sijoitusasuntojen hankinnan ja nopeuttaa korkoa korolle -ilmiön hyödyntämistä (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024).

Ostettavan kohteen neliömäärä on oltava maksimissaan 40 m<sup>2</sup>, koska useimmissa asunto-osakeyhtiöissä remonttien kustannukset ja kuukausittainen hoitovastike jaetaan neliöperusteisesti. Tämä tarkoittaa, että asunnon omistajan maksama osuus remonteista ja kuukausittaisesta hoitovastikkeesta kasvaa, kun asunnon pinta-ala lisääntyy (Sijoitusasunnot.com 2024). Siksi sijoittajan on harkittava tarkasti asunnon kokoa ja siihen liittyviä neliökustannuksia ostessaan kiinteistöä.

Tavoitteena on, että asunnossa on isoimmat remontit tehtyinä, kuten putkiremontti, kylpyhuoneremontti, kattoremontit tai julkisivusaneeraukset. Pienemmillä pintaremonteilla, kuten seinien maalauksilla tai kaapistojen uusimisilla, ei ole merkitystä sijoitusasunnon valinnassa, sillä sijoittaja on varannut enintään 10 000 euroa remonttivaraa sijoitusasunnon mahdolliseen kunnostukseen.

Taloyhtiön tulisi olla keskikokoinen tai suuri, sillä suuremman remontin tai ongelman sattuessa osakkeenomistajien kohdalle, on siitä vastuussa olevia henkilöitä enemmän kuin pienessä taloyhtiössä. Tällöin remonttien osuessa taloyhtiölle, jakautuu maksaminen useammalle osakkeenomistajalle. Lisäksi isoissa taloyhtiöissä on yleensä alempi hoitovastike. (Kaarto 2015, 97.) Sijoitusasunto on myös tarkoitus hankkia omalla tontilla, sillä se on vuokratonttia usein

edullisempi ratkaisu. Silloin vuokratontin uudelleenhinnoittelu ei pääse yllättämään, sekä sen seurauksena nostamaan vastikkeita (Kaarto 2015, 99).

Sijoittajan on tarkoitus itse hallinnoida asuntoa eli hoitaa esimerkiksi vuokraukset, paperityöt, vuokranäytöt, sopimuksien luomisen ja muut hallinnolliset asiat. Tavoitteena on tulevaisuudessa saada asunnosta mahdollisesti arvonnousua, joka myös toimisi uuden sijoitusasunnon vakuutena. Sijoitusasunnolla ei ensisijaisesti haeta merkittävää kassavirtaposiitivisuutta, kuitenkin toiveena on tunnusluku pysyisi positiivisen puolella. Kassavirtaposiitiivisella kohteella voidaan suojata sijoittajaa korkotason mahdollisella nousulta.

Suomessa keskimääräinen vuokratuotto vaihtelee noin 4-8 prosentin välillä. Yleisesti pidetään hyvänä vuokratuottona sellaista, joka on 6 prosenttia tai enemmän. (Uudisovi.com. 2023.)

Yleinen ohje on, että kannattavan sijoitusasunnon tulisi tuottaa vuokratuottoa vähintään neljä prosenttia ja tähän vaihtoehtoon sijoitusasunnon tunnusluvuilla vähintään tähdätään. Tunnuslukuihin ja muihin termeihin perehdytään syvällisemmin muissa luvuissa.

## 2.2. Lainaneuvottelun tulokset

Lainaneuvottelussa tarkkaillaan henkilön maksukykyä, johon vaikuttaa henkilön tulot sekä nykyiset lainat. Sijoittajan tulot ja menot käydään keskusteluissa läpi, sekä keskustellaan vakuuteen tarvittavasta rahallisesta määrästä. Asuntolainan turvana käytetään yleisesti ottaen ostettavaa asuntoa tai muuta kiinteää omaisuutta, jolloin laina voi yleensä kattaa enintään 70 prosenttia hankittavan asunnon arvosta (S-pankki 2016).

Näiden sijoittajan antamien tietojen perusteella pankki olisi valmis myöntämään 60 000 euroa lainaa käsirahan ollessa 20 000 euroa. Täten asunnon velaton hinta voi olla enintään 80 000 euroa. Asunnon velaton hinta muodostuu myyntihinnasta ja taloyhtiön mahdollisesta lainaosuudesta, jonka voi maksaa joko kuukausittaisilla rahoitusvastikkeilla tai halutessaan kertasuorituksella asunnon oston jälkeen (Remax 2024).

Yhtiölaina on vähennyskelpoinen vuokratuloista, kun se tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa (Vikman 2020). Yhtiölainaan voi liittyä myös tietynlaisia riskejä. Yhtiölainan riskejä asuntosi joittamisessa ovat muun muassa sen unohtaminen lainavipua laskettaessa, maksukyvyyn heikentyminen korkojen noustessa, sekä rahoitusvastikkeen vähennyskelpoisuuden mahdollinen rajoittuminen tulevaisuudessa, mikä voi heikentää sijoituksen tuottoa ja lisätä verotaakkaa. (Vikman 2020.) Tässä tutkimuksessa keskitymme siihen, että asunto ostetaan velattomana asiakkaan sijoitussalkkuun.

Laina-aikaa sijoitusasunnon maksamiseen pankki pystyy myöntämään 25 vuotta ja Euribor-korkona voidaan käyttää 3 kuukauden tai 12 kuukauden Euriboria. Pankin marginaaliksi muodostui 0,8 % ja Euribor-korkona ensisijaisesti käytetään neljää prosenttia asuntojen

tunnuslukujen vertailuissa. Tällöin kokonaiskoroksi muodostuu 4,8 prosenttia. Lyhennysmuotona voidaan käyttää annuiteettia tai tasaerälyhennystä, josta sijoittajalle päädyttiin valitsemaan maksutavaksi annuiteettilyhennys pankin suosittelemana.

Annuiteetissa laina-aika on suoraan tiedossa sijoittajalle etukäteen. Takaisinmaksuerät ovat lainan maksun alussa yhtä suuria, mutta voivat muuttua korkojen vaihtelun myötä. Itse lainan lyhennyksen osuus on alussa pieni, mutta kasvaa laina-ajan kuluessa. Itse korkojen osuus pienenee tällöin myös ajan saatossa. (Nordea.fi 2024.) Tässä lainamuodossa on hyvä huomioida, että sijoittajan maksukyky varmasti säilyy korkojen noustessa, sillä maksettava lainaerän osuus kasvaa korkojen nousun yhteydessä, jolloin kokonaismaksu voi kasvaa suureksi.

Kiinteässä tasaerässä lainan takaisinmaksussa lyhennys ja korko ovat alkuun yhtä suuria koko laina-ajan. Jos korko kasvaa niin, että sovittu erä ei riitä korkojen kattamiseen, maksuerä voi suurentua. Viimeisen erän määrä voi kasvaa, jos viitekorko nousee laina-aikana. Jos lainaa on maksupäivänä vielä jäljellä, laina-aikaa voidaan neuvotella pidemmäksi. (S-pankki.fi 2024.) Tämä lyhennysmuoto on ideaali henkilöille, jotka toivovat tasaisen ja ennustettavan kuukausittaisen lainanmaksun itselleen.

Seuraavassa kuvassa on tarkkailtu alustavasti maksuerän kokoa erilaisilla Euribor-koron tasoilla. Maksuerä on muodostunut lainan määrän ollessa 60 000 euroa ja lyhennystavan ollessa annuiteettilyhennys. Maksuerien suuruudet on saatu anonyymilta pankilta.

Taulukko 1: Maksuerän koko eri Euribor-tasoilla 60 000 euron summalle

Euribor-korko	Lyhennys	Korko euroina	Maksuerä yhteensä
4 prosenttia	106 euroa	240,75 euroa	346,75 euroa
3,5 prosenttia	113,84 euroa	215 euroa	328,84 euroa
3 prosenttia	121,93 euroa	190 euroa	311,93 euroa
2,5 prosenttia	130,51 euroa	165 euroa	295,51 euroa

Muita kuluja asunnon ostamisesta koostuu lainannostokuluina, jotka ovat yhteensä 350 euroa. Lisäksi varainsiirtoveroa tulee maksettavaksi asunnon hinnasta 1,5 prosenttia. Lainan ohelle on mahdollista ottaa muita lisäpalveluita, kuten korkosuojan tai korkoputken. Kiinteäkorkoisessa korkosuojoissa lainan korko pysyy sovitusti samana, vaikka viitekorko vaihtelisi lainan aikana (Danske Bank 2024). Kiinteän koron pystyy sopimaan viiden vuoden ajalle, jolloin kiinteä

korko olisi myöntävän anonyymin pankin mukaan 4,3 prosenttia. Tämä korkosuoja on kallis siihen verrattuna, sillä korkotaso on vuonna 2024 tammikuussa ollut 4 prosenttia ja tulee odotusti laskemaan (Suomen Pankki 2024).

Korkoputken katto on anonyymin pankin antaman tarjouksen mukaisesti 5,6 prosentin ympärillä, jolloin se ei ole kannattavaa vallitsevassa korkotilanteessa. Korkojen pitäisi nousta paljon, jotta siitä hyötyisi.

Korkokatto muodostuu taloudellisesti järkeväksi vain, jos seuraavat ehdot täyttyvät: markkinoiden korot nousevat korkokaton asettaman rajan yli, korkeampi korkotaso pysyy voimassa pitkään, tai korkokaton ostamisesta aiheutuvat kustannukset ovat pienemmät kuin sen avulla saavutetut säästöt koroissa (Minilex 2024).

### 3. Sijoituskohteen sijainti

Sijainnin valitseminen on ensiarvoisen tärkeää sijoituskohdetta etsiessä, joten taustatietojen tutkimiseen kannattaa käyttää aikaa. Sijoitusasunto on tarkoitus hankkia muuttovoittoisesta kaupungista eli alueelta, joka on kasvava. Suomessa on 317 kuntaa, joista vuonna 2015 kaksi kolmasosaa oli muuttotappiollisia (Kaarto 2015, 89).

Tärkeänä mittarina voidaan pitää väestön kehitystä alueella, sillä se kertoo kaupungin kysynnästä ja vetovoimaisuudesta. Tällöin on tärkeä tarkastella alueen vuotuista väestömäärän kehitystä pidemmältä aikaväliltä, sillä yksittäiset vuodet eivät vielä kerro kattavaa tietoa alueen kehityksestä. (Orava & Turunen 2013, 63.) Sijoittajan näkökulmalta on tärkeää, että asunto löytyisi Etelä-Suomen alueelta, jossa sijoittaja pääsee itse hallinnoimaan asunnon käytännön asioita.

Opiskelijakaupungit ovat suosittuja kohteita asuntosijoittajille, sillä niissä vuokra-asunnoille löytyy kysyntää ja asunnot todennäköisesti pitävät arvonsa pitkällä aikajänteellä. Lähialueen hyvät kulkuyhteydet sekä kaupungit, jossa on työllistymismahdollisuuksia, houkuttelevat uusia asukkaita. (Orava & Turunen 2013, 65.) Sijainnin valintaan vaikuttavat vahvasti sijoittajan sijoitusstrategia. Tavoitteena on enemmän löytää suurempi, muuttovoittoinen alue, jossa vuokrattavuus on varmempaa, kuin metsästä suurempaa vuokratuottoa pienemmiltä kunnilta.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Espoo</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	1,5	1,1	1,5	1,8	1,7	1,5	1,8	1,6	1,8	1,6	1,6	2,2	1,1	1,5	2,7
<b>Forssa</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	0,2	-0,4	0,5	-0,4	-0,6	-0,3	-0,8	-0,6	-0,5	-0,8	-0,9	-0,7	-0,6	-1,4	-0,7
<b>Hämeenlinna</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	1,1	0,5	0,6	0,7	0,3	0,5	0,3	0,1	-0,2	-0,3	-0,2	0,1	0,3	0,2	0,1
<b>Lahti</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	0,7	0,7	0,6	0,6	0,7	0,2	0,2	0,1	0,6	0,1	0,3	-0,1	0,1	0,0	0,1
<b>Lohja</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	1,0	0,7	0,8	0,1	0,3	0,4	-0,2	-0,6	-0,4	-0,8	-1,0	-0,7	-0,2	0,2	-0,4
<b>Salo</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	0,6	0,2	0,6	0,1	-0,8	-0,7	-0,4	-0,6	-0,6	-1,0	-1,3	-0,9	-0,5	-0,3	-0,9
<b>Tampere</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	0,8	0,9	0,8	0,9	1,0	1,4	1,2	0,9	1,4	1,6	1,5	1,2	1,2	1,3	2,0
<b>Turku</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	0,2	0,3	0,7	0,7	0,9	1,0	1,0	1,1	0,9	1,1	0,9	0,9	0,7	0,4	1,4
<b>Vihti</b>															
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %	2,2	0,9	1,6	1,0	0,3	0,9	0,2	-0,3	0,2	0,3	0,5	-0,2	0,0	0,3	-1,1

Väkiluvun muutos on väkiluvun muutos prosentteina vuoden aikana. Lähde: Väestörakenne, Tilastokeskus.

Kuva 1: Eteläisten kaupunkien väkiluvun muutokset (Tilastokeskus 2024.)

Lähdin tarkkailemaan Suomen eteläisimpien kaupunkien väkilukujen muutoksia vuodesta 2008 lähtien. Väkilukujen muutos kertoo sen, onko kaupunki ollut muuttovoittainen vai muuttotappiollinen. Muuttovoittoisessa kaupungissa ihmisiä hakeutuu asumaan kaupunkiin, kuin muuttotappiollisessa ihmisiä muuttaa kaupungista pois.

On hyvä tietää myös se, että Suomeen tulee asutusta myös paljon ulkomailta.

Vuonna 2022 Suomeen saapui lähes 50 000 maahanmuuttajaa, joista suurimmat ryhmät tulivat Venäjältä, Ruotsista, Intiasta, Virosta ja Filippiineiltä. Muuttovoiton suurimmat hyötyjät alueellisesti olivat Pirkanmaa, Uusimaa ja Varsinais-Suomi, jotka houkuttelivat eniten ihmisiä muista Suomen osista. (Tilastokeskus 2023.)

Sijoittajan strategian mukaisesti pyrimme etsimään kaupunkeja, jotka ovat muuttovoittoisia pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Kuvasta voidaan huomata, että valituista kaupungeista muuttovoittoisia paikkoja ovat kaupungit: Espoo, Hämeenlinna, Lahti, Tampere, Turku ja Vihti. Lisäksi Järvenpään väestönkasvu on ollut pitkään noususuuntainen (Järvenpää.fi 2023). Kaupungilla on ammattikorkeakoulu, joka vetää puoleensa vetovoimaisuutta. Myös Lappeenrannan väestön odotetaan kasvavan yli tuhannella henkilöllä vuoteen 2030 mennessä (Stat.fi 2024).

Viimeisen kymmenen vuoden aikana myös Hyvinkään väestö on kasvanut keskimäärin 0,3 % vuosittain, lisäten noin 1200 asukasta. Nykyisten trendien mukaan odotetaan 0,1 % vuosittaista kasvua lähivuosina. Suurten ikäluokkien vanhenemisen myötä odotetaan kuitenkin kuolleisuuden kasvavan tulevaisuudessa. (Koko kaupungin väestösuunnite 2020-2040, 3-6.) Lisäksi Hyvinkäällä on useampia kouluja, ammattikouluja, sekä ammattikorkeakouluja, joka lisää ihmisten houkuttelevuutta etenkin opiskelijoiden näkökulmasta. Täten myös Hyvinkää sopii

hyvin sijoitusasunnon paikkakunnaksi muiden muuttovoittoisten kaupunkien ohelle.

### 3.1. Asunnon sijainti paikkakunnalla

Kun sijoitusasunnon kaupunki on löytynyt, on hyvin tärkeää ottaa huomioon myös asunnon sijainnin merkitys kaupungin sisällä, sillä alueen valinta vaikuttaa suoraan asunnon vuokrattavuuteen. On muutamia asioita, jotka vaikuttavat myös kaupungin houkuttelevuuteen kaupunkina kuin alueellisestikin. Näitä ovat esimerkiksi kaupungin oppilaitokset, uudiskohdealueet, hyvät liikenneyhteydet ja työllistäjät.

Arvostetuimmilla alueilla neliöhinta on korkeampi, joka saattaa antaa viitteitä siitä, mitkä alueet ovat arvostetumpia kaupungin sisällä. Lisäksi yksi tapa seurata alueen suosiota, on tarkkailla alueen häiriömerkintöjä Suomen Asiakastiedon kautta. Arvostetuimmilla alueilta löytyy vähemmän häiriömerkintöjä, ja siten se saattaa auttaa kaupungin alueen valitsemisessa. (Kaarto 2015, 89-90.) Seuraavassa taulukossa voidaan nähdä, millaisista etäisyyksistä puhutaan, jos taviotellaan sijoitusasunnon huippusijaintia tai erinomaista sijaintia. Tällöin asunto tulisi sijaita enintään kahden kilometrin etäisyydeltä ydinkeskustasta.

Taulukko 2: Sijoitusasunnon sijainnin merkitys (Kaarto 2015, 89.)

Ydinkeskusta	Huippusijainti
Ydinkeskustasta 1-2 km	Erinomainen sijainti
Ydinkeskustasta 3-10 km	Lähiö
Ydinkeskustasta yli 10 km	Korpi

Kaupungin keskustoissa hinnat usein nousevat pitkällä aikavälillä, sekä keskustakohteita pidetään usein turvallisina kohteina helpomman vuokrattavuuden vuoksi. Jos asunto sijaitsee kauempana keskustasta, muodostuu yhä tärkeämmäksi asunnon kunto, sekä autopaikka. On jopa todettu, että pesukoneliitännällä ja parvekkeilla varustellut asunnot nostavat kiinnostusta vuokralaisissa kaupungin laidalla olevista asunnoista enemmän, kuin ne asunnot, josta näitä ei löydy. (Orava & Turunen 2013, 77-78.) Tutkimustyössä sijoittaja keskittyy sijoituskohteen etsimisen ydinkeskustan tuntumasta, tai enintään 1-2 kilometriä sen ympäriltä.

### 3.2. Alueen tarkempi analysointi

Valitun alueen analysointi on tärkeää sijoittajalle. Alueen tunteminen entuudestaan on sijoittajalle suuri etu. Jos aluetta ei tunne entuudestaan, kaupunkiin ja valittuun kaupunginalueeseen kannattaa ehdottomasti perehtyä syvällisemmin. Vuokrahintojen analysointia on syytä tarkkailla alueella pidemmän aikaa esimerkiksi Excel-taulukkoon. Se auttaa myöhemmässä vaiheessa vuokratuoton laskemisessa, sekä vuokrahinnan asettamisessa. Lisäksi Asunnon toteutuneita hintoja voi tarkkailla sivustoilta: [asuntojen.hintatiedot.fi](https://asuntojen.hintatiedot.fi) ja [asuntojenhinnat.fi](https://asuntojenhinnat.fi).

Hintojen vertailussa saa myös tuntumaa taloyhtiöiden vastiketason sekä tärkeitä tietoa siitä, millaisessa kunnossa asunnot ja taloyhtiöt ovat hintaan nähden. Myös muita asunnon ominaisuuksia on hyvä kerätä ylös, jotta voi varmistua sijoituskohteen oikeasta markkinahinnasta, sekä kaupungin yleisestä markkinatilanteesta. Hyviä huomioonotettavia asioita voisivat olla mm. rakennusvuosi, neliömäärä, hoitovastike, osoite, sijainti, taloyhtiö, velaton hinta, tehdyt ja tulevat remontit, sekä muut oleelliset asiat (Orava & Turunen 2013, 79-81).

Sijoitusasunnon sijaintia valittaessa kannattaa tutkia alueen kysyntää ja tarjontaa asuntofoorumeilta ja haastattelemalla välittäjiä. Lisäksi on hyvä selvittää lähialueen palvelut, kuten koulujen, päiväkotien ja markettien sijainnit, sekä arvioida liikenneyhteyksiä, mukaan lukien julkisen liikenteen toimivuus ja autolla liikkumisen helppous. (Asuntosalkunrakentaja 2024.) Erilaiset kaupungin palvelut, kauppakeskukset ja julkinen liikenne vaikuttaa merkittävästi kaupungin tai alueen houkuttelevuuteen.

Sanontakin kuuluu: parempi vaihtoehto on ostaa hyvän alueen huonoin asunto kuin huonon kohteen parhain vaihtoehto. Eli asunnon sijaintiin perehtymisellä on suuri merkitys kannattavan sijoituskohteen etsimisellä.

### 4. Taloyhtiön valinta ja ominaisuudet

Taloyhtiöllä on merkitystä sijoitusasunnon valinnan kannalta. Taloyhtiö olisi hyvä tuntea etukäteen tai vähintäänkin tutustua taloyhtiöön ennen asunnon ostoa. Tärkeimpiä dataa, mitä taloyhtiöstä voi saada on isännöitsijäntodistus, tilinpäätös, toimintakertomus ja yhtiöjärjestys. Lisäksi taloyhtiön kunnossapitolaskelmasta voi nähdä menneet ja tulevat remontit, joka vaikuttavat merkittävästi kohteen lukujen arvioinnissa kannattavuuden nähden.

Isännöitsijäntodistuksessa on kattavasti esitetty taloyhtiön keskeiset tiedot, mukaan lukien yhtiön historia, taloudellinen tilanne, rakennusten tiedot, kunto sekä toteutetut ja tulevat korjaustoimenpiteet (Isannointiliitto.fi 2024). Isännöitsijäntodistuksesta on oleellista tarkistaa, onko yhtiössä käytössä lunastuslauseke. Lunastuslauseke antaa yhtiölle tai sen osakkeenomistajille mahdollisuuden ostaa huoneisto, jos se siirtyy omistusoikeudeltaan yhtiön

ulkopuoliselle osapuolelle (Hautala 2021).

Tuloslaskelmasta selviää, mihin taloyhtiön varat kuluvat ja näiden kulujen suhteet. Tuloslaskelmasta kannattaa myös tarkistaa tulonlähteet, kuten hoitovastikkeet ja mahdolliset vuokratulot. Jos tuloslaskelma on ollut tappiollinen, tällöin hoitovastikkeista kerätyt varat eivät ole yltäneet kattamaan kaikkia taloyhtiön kuluja. (Retta 2020.) Tuloslaskelman kuuluksi olla positiivinen, jossa olisi puskuria useamman kuukauden asuntojen vastikemäärän verran.

Taseen kohdasta ”rahat ja pankkisaamiset” näkee yhtiön likvidit varat. Jos yhtiöllä on tilillään vastikkeiden vuosimäärää vastaava summa, sen maksuvalmius on vahva. (Asuntopehtoori 2024.) On tärkeää selvittää, millainen taloudellinen tilanne kyseisellä taloyhtiöllä on. Tarkastelemalla toimintakertomusta, voit saada selville taloyhtiön pankkitilin saldon ja kiinteistön kirjanpitoarvon. Toimintakertomuksesta löytyy myös vastikerahoituslaskelma, joka antaa yksityiskohtaisen kuvan rahavirroista tilikauden ajan: paljonko rahaa on saatu ja mihin sitä on kulutettu? Lisäksi toimintakertomukseen sisältyy talousarviovertailu, josta näkee, kuinka hyvin budjetti on pitänyt. (Retta 2020.)

Ostettaessa asuntoa on olennaista tutkia, millaisessa kunnossa taloyhtiön talous on. Onko taloyhtiö taloudellisesti vankalla pohjalla, vai onko siellä maksuvaikeuksissa olevia osakkaita? Näiden ongelmallisten osakkaiden maksamatta jääneet vastikkeet saattavat lopulta jäädä muiden osakkaiden vastuulle (Retta 2020). Sijoittajan näkökulmasta on turvallisempaa ostaa asunto suuremmasta taloyhtiöstä. Isomman ongelman sattuesssa taloyhtiön kohdalle, maksajia on myös tällöin enemmän. Perusparannusremontit tulevat myös suuremmassa taloyhtiössä edullisemmaksi, sekä hoitovastikkeet ovat mahdollisesti matalimpia (Kaarto 2015).

Toimintakertomus sisältää tiedot kiinteistöstä, hallinnosta ja ulkoistetuista palveluista, kuten isännöinnistä ja siivouksesta. Se sisältää myös olennaiset taloustiedot, kuten tiedot vastikkeista, lainoista, maksuvalmiudesta ja vakuutuksista. Lisäksi se sisältää tiedot energia- ja vesikuluista. (Tikkanen 2021.) Toimintakertomus kiteytettynä tarjoaa hyvän ja tiiviin yleiskatsauksen taloyhtiön toimintaan liittyen. Yhtiöjärjestyksestä on myös huomattavissa, mitkä vastuut kuuluvat osakkaalle itselleen ja mitkä ovat taloyhtiön yhteisiä hoidettavia asioita. Asunto-osakeyhtiön toiminta perustuu asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen, jotka määrittelevät osakkaiden vastuut, velvollisuudet ja oikeudet, korjaus- ja muutostöiden säännöt sekä päätöksenteon periaatteet yhtiössä (Retta 2021).

Yksi oleellinen asia asuntosijoittajalle on se, miten osakkaiden lainaosuuksia käsitellään kirjanpidossa. Voidaan puhua pääomavastikkeiden tulouttamisesta tai rahastoinnista. Tuloutuksessa suoritukset kirjataan yhtiön tuloksi, mikä mahdollistaa vuokratuloista tehtävät vähennykset sijoittajaosakkaalle. Rahastoinnissa suoritukset kirjataan pääomasijoituksina,

jotka ovat verovapaita ja lisäävät osakkaan asunnon hankintahintaa. Molemmat menetelmät vaikuttavat taloyhtiön tuloslaskelmaan ja osakkaan kassavirtaan eri tavoin. (Suomen Vuokranantajat 2023.) Tässä tapauksessa asuntosijoittajalle hyödyllisempi vaihtoehto on se, että se tulouttaa mahdolliset pääomavastikkeet, sillä se on sijoittajalle verotehokkaampi vaihtoehto.

Sijoitusasuntoa ostettaessa on hyvä ottaa huomioon, sijaitseeko asunto omalla tontilla vai vuokratontilla. Omalla tontilla sijaitsevan asunnon kustannukset ovat ennustettavissa, sekä tontin vuokra ei täten nosta hoitovastiketta. Vuokratontilla sijaitsevat asunnot ovat puolestaan edullisempia, sillä tontista ei tarvitse ostovaiheessa maksaa. Vuokratontissa on riskinä se, että tontin vuokra nousee ajan saatossa, joka näkyy vastikekuluissa ja siten myös asunnon tuottavuudessa (Asuntopehtoori.fi 2024).

## 5. Sijoituskohteen remontit ja ominaisuudet

Neliömäärä sijoitusasunnoissa on yleensä alhaisempi kuin kodiksi hankittavissa asunnoissa. Taloyhtiön remonttikulut muodostuvat nimittäin asunnon neliömäärän mukaan, jonka vuoksi alhaisen neliömäärän omaavan sijoitusasunnon remonttikustannukset ovat matalammat. (Lehtipuu & Uotila 2022, 61.) Tämä on hyvä ottaa huomioon jo asuntoa hankittaessa, sillä tulevat mahdolliset remontit vaikuttavat voimakkaasti asunnon tuottoon. Henkilö, joka omistaa 50 neliön kokoisen asunnon, maksaa esimerkiksi julkisivuremontista kaksinkertaisen määrän, verrattuna sijoittajan, jonka asunnon koko on 25 neliötä. Sen vuoksi sijoitussuunnitelmassa keskitymme alle 40 neliön asuntoihin.

Asuntoa hankittaessa kunnossapitoselvitykseen ja tehtyihin remontteihin tutustuminen on väistämätöntä. Asunto-osakeyhtiölain velvoittamana taloyhtiön on ilmoitettava tulevat remontit vähintään seuraavalle viidelle vuodelle. Pitkän tähtäimen kunnossapitotarveselvitystä kutsutaan myös lyhenteellä PTS. Myös soittamalla suoraan isännöitsijälle tai hallituksen puheenjohtajalle voi saada paljon tietoa irti mitä papereissa ei lue. (Orava & Turunen 2013, 108-109.) Yleisesti ajateltuna on hyvä tarkastella remonttien menneisyyttä. Jos asunto on vuodelta 1980, eikä kattoremonttia ole vielä tehty, on remontti oletettavasti edessäpäin. Sen vuoksi on hyvä kartuttaa omaa silmää remonttien suhteen, ja olla tietoinen siitä, millä aikavälillä remontteja yleisesti toteutetaan ja millä hinnalla.

### 5.1 Remonttien kustannukset

Lähdetään pintapuolisesti tutustumaan sijoitusasunnon erilaisiin remontteihin, sekä

remonttien kestoikään. Remonttien hinta on suurpiirteinen arvio remonttien kustannuksista.

Linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus on taloyhtiön remonteista yleisesti kallein remonti. Toisin sanoen kyseessä on putkiremontti. Tässä laajimmassa remonttikustannuksessa uusitaan käyttövesi- ja viemäriputkien lisäksi myös sähköt. Tällöin usein miten myös kylpyhuone joudutaan uudistamaan kokonaan putkien vaihdon tieltä, joka lisää remontille hintaa. Tämän remontin kustannus on arvioidusti 500-900 euroa neliömetriltä. Tällöin pienenkin asunnon remonttikustannus saattaa kivuta helposti yli 20 000 euroon. On hyvä huomioida myös se, että remontin aikana asunto on usein asunkelvoton useamman kuukauden ajan, jolloin se vaikuttaa suoraan asunnosta saatavaan tuottoon. On kuitenkin hyvä muistaa, että putkiremontteja voidaan tehdä myös esimerkiksi sukittamalla tai pinnoittamalla, jolloin kustannukset pysyvät maltillisena. Siten on hyvä ottaa tarkemmin selvää taloyhtiöltä, kuinka laajasta remontista on kyse. (Orava & Turunen 2013, 112-113.)

Suurimpiin remontteihin kuuluvat myös julkisivuremontit, jonka neliöhinnat Remaxin mukaan ovat vaihtelevasti 100-500 euroa neliöltä. Tällöin saatetaan uusia myös parvekkeet, parveke-ovet tai ikkunat, jotka myös nostattavat remontin hintaa. Pelkkä ikkunaremontti kustantaa keskimääräisesti 50-120 euroa neliöltä. Myös hissiremontti kuuluu kalleimpien remonttien päähän, sillä hissien modernisointi saattaa maksaa 60 000-90 000 euroa per hissi. Uuden hissien asennuksen hinta saattaa kivuta jopa kaksinkertaiseen hintaan. Tässä on hyvä huomioida se, että mitä korkeampana asunto asuinrakennuksessa sijaitsee, sitä korkeammaksi asuin-kohtainen kustannus hissiremontista koituu. Kustannukset riippuvat myös paljolti asuntojen määrästä. (Remax 2024.)

Vesikatton käyttöikä on vaihtelevasti 20-50 vuotta, ja remontin neliöhinta on noin 40-80 euroa. Kattoremontti ei ole haitaksi asumiselle, jolloin tyhjiä vuokrakuukausia ei synny. (Orava & Turunen 2013, 116.) Seuraavassa taulukossa kiteytettynä eri remonttien hintoja.

Taulukko 3: Remonttien hinnat ja käyttöiät (Orava & Turunen 2013, 112)

Remontti	Hinta (neliöhinta)	Käyttöikä
Linjasaneeraus	500-900 euroa	30-50 vuotta
Ikkunaremontti	50-120 euroa	30-50 vuotta
Vesikatto	40-80 euroa	20-50 vuotta
Julkisivuremontti	100-500 euroa	30-50 vuotta

Parvekeremontti (korjaus)	50-80 euroa	30-50 vuotta
Putkien kunnostus	200-400 euroa	30-50 vuotta
Hissin modernisointi	60 000-90 000 euroa (kokonaisuus)	50 vuotta

Mahdolliset remontit tulee aina ottaa huomioon laskelmissa, mielellään kalleimman toteutusvaran mukaan. Tällöin voi olla varma, että sijoituksen varaan pistetyt laskelmat kestävät. Jos remontti tulee toteutettua edullisemmalla hinnalla, silloin säästää varoja ja tuotto paranuu. (Orava & Turunen 2013, 126.)

## 6. Tunnuslukujen laskeminen

Erilaisten tunnuslukujen laskeminen on myös hyvin olennainen osa asuntosijoittamista. Ostopäätös on hyvä toteuttaa lukuihin nojaten, sillä ne kertovat totuuden siitä, onko asunto sijoittajalle taloudellisesti kannattava. Asuntosijoittamisen ydinideana on se, että vuokraustoiminnan kautta saaneilla tuloilla pystytään kattamaan asunnon laina- ja ylläpitokustannukset (Huru & Kaarto 2021, 41). Keskitymme tutkimuksessa erityisesti sijoitusasunnon vuokratuottoon, kassavirtalaskelmiin, sekä oman pääoman tuottolaskelmiin.

Seuraavassa vaiheessa käydään läpi vuokratuoton laskentakaavan, sillä se mittaa sijoitusasunnon tuottavuutta ja kertoo loppupeleissä myös sen, onko sijoituskohde kannattava. Yleisin toivottu tuotto prosentti on yli 5 prosenttia, mutta joissakin arvostetuissa kaupunkikohteissa tällaisiin tuotto prosentteihin on haastava päästä. Jos tuotto prosentti on kolme, ja korot nousevat kahdella prosentilla, on tuotto enää tällöin prosentin verran. Jos korot nousisivat yli kolme prosenttia, muuttuisi kohde yhtäkkiä kannattamattomaksi. (Lehtipuu & Uotila 2022, 80-81.)

$$\frac{(\text{Vuokra - hoitovastike}) \times 12 \text{ kk}}{\text{Asunnon velaton ostohinta}} \times 100 = \text{vuokratuotto prosentti}$$

Kuva 2: Vuokratuotto laskentakaava

Otetaan esimerkkilaskelma 80 000 euron velattoman asunnon hinnalla, 500 euron vuokralla, sekä 150 euron hoitovastikkeen määrällä. Tällöin lopputulokseksi saamme 5,25 prosentin vuokratuoton. Tämä kertoisi sen, että sijoituskohde pysyisi täten kannattavana, jos korkokulut pysyvät alle viiden prosentin.

Tämä laskelma on kuitenkin hyvin pelkistetty. Rehellisempi vuokratuoton kaava ottaa huomioon myös muut kulut, varainsiirtoveron sekä mahdolliset remontit. Muita kuluja voisi olla mm. sijoitusasuntoon kuuluvien kodinkoneiden hankinnat tai vuokra-asunnon hallinnointiin liittyvät kulut. Vuokra-asuntoon saattaa tulla myös tyhjiä kuukausia, joten ne voi olla hyvä ottaa huomioon laskelmassa ja laskea tuotto 12 kuukauden sijaan 11 kuukaudella. (Lehtipuu & Uotila 2022, 81-82.)

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut}}{\text{Velaton ostohinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{remontit}} \times 100 = \text{Realistinen vuokratuotto prosentti}$$

Kuva 3: Realistinen vuokratuotto laskentakaava

Otetaan seuraava esimerkkilaskelma seuraten realistisen vuokratuotto prosentin laskukaavaa noudattaen. Lisätään alkuperäisten lukujen lisäksi muita kuluja 500 euron verran, remonttivaraa 10 000 euron verran sekä varainsiirtovero 1200 euron verran. Tällöin realistiseksi vuokratuotto prosentiksi saadaankin 4,6 prosenttia. Realistista laskelmaa hyödyntäen, vuokratuotto prosentti on laskenut lähes yli yhden prosentin. Tämän vuoksi laskelmat kannattaa aina laskea

realistista vuokratuottokaavaa hyödyntäen. Laskelmissa voi olla hyvä ottaa huomioon myös tyhjät vuokrakuukaudet.

Toinen merkittävä mittari mittaamaan asunnon tuottavuutta on oman pääoman tuotto. Samaiseen aiheeseen liittyy sana velkavivutus. Se kertoo sen, kuinka paljon asunnosta hinnasta on otettu rahoituksella, ja mikä on kustannettu sijoittajan omalla pääomalla. Mitä suurempi velka on kyseessä, sitä suurempi on myös velkavipu. Tällöin myös oman pääoman tuotto on suurempi. (Uotila & Lehtipuu 2022, 41-42)

Oman pääoman tuoton määrittäminen poikkeaa vuokratuoton laskemisesta niin, että saadusta nettovuokratulosta vähennetään lainakustannuksien menot, jotka sisältävät korot ja muut mahdolliset lainasta aiheutuvat menot. Laskelma jaetaan lopuksi sijoitetulla pääomalla.

$$\frac{((\text{vuokra} - \text{vastike}) \times 12\text{kk}) - \text{Vieraan pääoman kulu}}{\text{oma pääoma}} \times 100 = \text{Oman pääoman tuotto}$$

Kuva 4: Oman pääoman tuotto laskukaava

Tavoitteena asuntosijoittamisessa on, että asunnon vuokra riittää lyhentämään asunnosta koituvat lainakustannukset eli itse lyhennyksen ja lainan koron osuuden. Näiden lisäksi vuokran tulisi kattaa myös yhtiövastikkeen ja verot. Näiden laskelmien jälkeen asunto jää joko kassavirtapositiiviseksi tai kassavirtanegatiiviseksi. Kassavirtapositiivisessa kohteessa sijoittajalle jää käteen ylimääräisiä varoja menojen vähentämisen jälkeen. Kassavirtanegatiivisessa kohteessa, sijoittaja joutuisi maksamaan asunnon kuluja myös omasta pussistaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 74-76.) Tässä tutkimustyössä keskitytään etsimään ensisijaisesti kassavirtapositiivisia kohteita.

Kassavirta on siis rahasumma, joka jää yli vuokratuloista, kun kaikki menot on siitä vähennetty. Mikäli kassavirta on positiivinen, tällöin vuokrasta saadut tulot kattavat kaikki asuntoon liittyvät kulut, mukaan lukien lainan korot. Jos kassavirta on negatiivinen, asuntosijoittajan on katettava osa sijoitustoiminnan kuluista omasta taskustaan joka kuukausi. Tämä voi muodostua erityisen riskialttiiksi tilanteeksi sijoittajalle, joka hallinnoi useita vuokra-asuntoja. Kassavirran positiivisuuteen vaikuttavat sekä vuokrasta saatavat tuotot että asunnon ostoon käytetyn lainan määrä. Suuri velkavipu voi nostaa lainanhoitokuluja, mikä puolestaan vähentää kuukausittain käteen jäävää kassavirtaa sijoitusasunnosta (Suomen Vuokranantajat 2024).

Vuokratulot - vastike - lainanlyhennys - lainan korot - yllättävät kulut - verot = **Nettokassavirta**

Kuva 5: Nettokassavirtalaskelma laskukaava

Nettokassavirtalaskelma saadaan laskettua vähentämällä vuokratuloista vastikkeen määrä sekä lainanlyhennys korkoineen. Lisäksi mukaan lasketaan muut yllättävät kulut, esimerkiksi uuden kodinkoneen hankinta rikkoutuneen tilalle. Lopuksi laskelmasta vähennetään vielä verot. Asunnosta saatava tulo katsotaan pääomatuloksi. Tämän tulon verotus on progressiivista: ensimmäiset 30 000 euroa verotetaan 30 prosentin verokannalla ja tämän summan ylittävä osa 34 prosentin verokannalla (YIT 2024).

## 7. Sijoitussuunnitelman tavoitteet ja riskit

Tässä osiossa lähdemme kartoittamaan sijoitussuunnitelman tavoitteita eli minkälainen on sijoituskohteen raamit: *millaisia asuntoja lähdetään sijoitussuunnitelman pohjalta etsimään?* Lisäksi käymme läpi myös sijoitusasunnon hankintaan liittyviä erinäisiä riskejä, joita on hyvä ottaa huomioon, ennen sijoitusasunnon hankintaa.

Kuvitteellinen sijoittaja sai pankista 60 000 euron lainan, käsirahan ollessa 20 000 euroa eli tällöin asunnon velatonhinta saa olla yhteensä enintään 80 000 euroa. Asuntoa voidaan etsiä hiukan korkeammalla hinnalla, sillä asunnossa voi olla mahdollisuus tinkiä hintaa edukkaamaksi. Asuntoa on tarkoitus lähteä etsimään muuttovoittoisista kaupungeista kuten Tampereelta, Turusta, Lahdesta, Hämeenlinnasta, Hyvinkäältä, Espoosta tai Vihdistä. Asunnon tulee löytyä 1-2 kilometrin etäisyydeltä ydinkeskustasta.

Asunnon koko tulee olla enintään 40 m<sup>2</sup>, jotta mahdolliset tulevat remonttikulut pysyisivät maltillisena. Asunto tulee löytyä keskikokoisesta tai suuresta taloyhtiöstä, joka myös puolestaan vähentää riskejä, sekä jakaa remonttikuluja. Tavoitteena on, että suurimmat remontit olisi jo tehty, kuten linjasaneeraus, kylpyhuoneremontti, katto- ja julkisivuremontti. Asuntoa etsitään ensisijaisesti taloyhtiöltä, joka omistaa oman tontin. Oma tontti tuo ennustettavuutta vastikkeen summaan.

Tavoitteena on laskea sijoitusasunnon laskelmat neljän prosentin Euribor-korkotason mukaisesti. Vuokratuoton tavoitteena on olla 5 % tuntumassa ja se on yksi tärkein mittari, mitä asunnon tuottavuudesta tarkkaillaan. Vastikkeen suuruus olisi syytä pysyä maltillisena, sillä se vaikuttaa myös heti tuottolaskelmiin sekä kassavirtaan. Tutkimuksessa olisi ensisijaisesti tarkoitus löytää kohde, jossa yhtiövastikkeen määrä pysyisi kohtuullisena neliömäärään nähden. Yhtiövastikkeen määrä määräytyy asunnon neliömäärän mukaisesti. Tämä lasketaan jokaisen asunnon kohdalla yksilöllisesti, onko yhtiövastikkeen määrä kohtuullinen.

Asuntosijoittamiseen liittyy useita erilaisia riskejä, jotka voidaan ryhmitellä neljään pääluokkaan: vuokralaiseen ja vuokrasopimukseen liittyvät riskit, kiinteistöön kohdistuvat riskit, korkotason muutoksiin liittyvät riskit sekä poliittiset riskit. Käydään näitä riskejä tarkemmin seuraavissa vaiheissa.

#### 7.1. Vuokralaiseen ja vuokrasopimukseen liittyvät riskit

Vuokralaisen maksukyvyn varmistaminen ja luottotietojen tarkastus ovat ensiarvoisen tärkeitä toimenpiteitä, joiden avulla voidaan vähentää riskejä liittyen vuokran maksamattomuuteen ja mahdollisiin asunnon vahingoittumisiin. Luottotietojen tarkastaminen antaa vuokranantajalle tärkeää tietoa vuokralaisehdokkaan taloudellisesta luotettavuudesta (Suomen Vuokranantajat 2024).

Vuokrasopimuksen huolellinen laatiminen on toinen tärkeä tehtävä. Sopimuksen on oltava juridisesti pätevä sekä kattava, sisältäen kaikki vuokraukseen liittyvät keskeiset ehdot. Käyttämällä ammattimaisesti laadittuja vuokrasopimus pohjia, jotka sisältävät kaikki tarvittavat seikat, voidaan välttää monia ongelmia. Nämä pohjat on suunniteltu huomioimaan vuokrasuhteen oleelliset juridiset näkökohdat. Ehdotonta on myös se, että vuokralainen ottaa kotivakuutuksen asuntoon. Tällöin asunto on myös suojattu mahdollisilta asuntoon kohdistuvilta riskeiltä. Oikean vuokratason asettaminen on tärkeää: liian korkea vuokra saattaa johtaa pitkään tyhjäkäytön jaksoihin, kun taas liian matala vuokra voi heikentää tuottoa ja houkuttaa vähemmän vakavaraisia vuokralaisia (Suomen Vuokranantajat 2024).

Vuokralainen voi jättää vuokraansa maksamatta. Kun vuokralaisen maksut myöhästyvät toistuvasti tai saapuvat osissa kuukauden aikana, ensisijainen toimenpide on neuvotella ja etsiä ratkaisu yhdessä. Jos maksuvaikeudet jatkuvat neuvotteluista huolimatta, tulee vuokralaiselle lähettää kirjallinen muistutus 14 päivää eräpäivän jälkeen, josta voi periä viiden euron maksuvaroituksen sekä korkolain mukaista viivästyskorkoa. Mikäli tilanne ei tästä parane, viimeisenä vaihtoehtona voi olla vuokrasopimuksen irtisanominen ja uuden vuokralaisen haku. (Tuure 2021.)

Jokaisella on oikeus kotiin, sillä asuminen kuuluu ihmisen perusoikeuksiin. Valitettavasti asuntomarkkinoilla esiintyy usein syrjintää, joka usein liittyy hakijan etniseen taustaan tai vammaisuuteen. Yhdenvertaisuuslaki, joka koskee niin asuntojen vuokrausta kuin vuokrailmoituksiakin, kieltää syrjinnän. Vaikka asunnon myyjät, vuokranantajat ja välittäjät saavat valita kenelle asunnon myyvät tai vuokraavat, valinnan tulee olla syrjimätön. Ostajien ja vuokralaisten taloudellisen vastuunottokyvyn sekä muiden vuokraukseen liittyvien sopimusehtojen täyttämisen vaatiminen on sallittua, mutta valintaperusteena ei saa käyttää henkilön etnistä taustaa, uskonnollista vakaumusta tai vammaisuutta. (Yhdenvertaisuusvaltuutettu 2024.)

Valitsisin vuokralaisen sijoitusasuntooni useiden keskeisten perusteiden pohjalta. Ensimmäisenä tarkastelisin hakijan maksukykyä, sillä on tärkeää, että vuokralainen pystyy suoriutumaan vuokranmaksusta säännöllisesti ja ajallaan. Luottotiedot antavat myös konkreettista tietoa henkilön taloudellisesta vastuullisuudesta. Selvittäisin, onko hakija työelämässä tai onko hänellä muuta säännöllistä tulonlähdettä, mikä lisäisi maksukyvyn luotettavuutta. Vuokralaisen valintaan vaikuttaa myös henkilökohtainen kontakti. Ensivaikutelma ja vuorovaikutus haastattelutilanteessa antavat arvokasta tietoa hakijan luonteesta ja siitä, miten hän todennäköisesti tulee suhtautumaan vuokra-asuntoon ja sen ylläpitoon. Luotettavuus on avainasia, ja pyrkisin arvioimaan sitä sekä haastattelun aikana että pyytämällä suosituksia aiemmilta vuokranantajilta, mikäli mahdollista.

Päätökseni perustuisi monipuoliseen arviointiin, jossa yhdistyvät taloudelliset tekijät ja henkilökohtainen luotettavuus. Näiden elementtien tasapaino auttaisi minua valitsemaan vuokralaisen, joka on paitsi kykeneväinen maksamaan vuokran, mutta myös kunnioittavainen pitämään huolta sijoitusasunnosta.

Epäonnistumiset näillä osa-alueilla voivat johtaa monenlaisiin ongelmiin, kuten vuokranmaksun laiminlyönteihin tai asunnon vahingoittumiseen. Nämä tekijät voivat merkittävästi heikentää sijoituksen tuottoa ja siksi onkin tärkeää kiinnittää erityistä huomiota vuokralaiseen liittyvään riskienhallintaan.

## 7.2. Kiinteistöön liittyvät riskit

Vanhemmissa kiinteistöissä taloyhtiön riskit ovat usein suurempia kuin uudemmissa rakennuksissa. Tällaiset riskit liittyvät taloyhtiön taloudellisen tilanteen heikkenemiseen, joko kustannusten nousun tai tulojen vähenemisen myötä. Myös vastikkeen määrä voi yhtäkkiesti nousta erinäisten kulujen myötä. Lisäksi erilaiset taloyhtiön tulevat remontit ovat aina riski asuntosijoittajalle vuokratuoton vähenemisen muodossa. (Rautiainen 2022.)

Taloyhtiöön liittyy myös erinäisiä hallinnollisia riskejä. Riskejä asuntosijoittajalle luo huonosti

johdettu asunto-osakeyhtiö, hallituksen tietämättömyys tai epäpätevä isännöitsijä. Tämä saattaa johtaa erilaisten hankkeiden tai remonttien lykkäämiseen tai laiminlyöntiin. Myös taloyhtiön korjaussuunnitelmista saattaa puuttua suunnitelmallisuus tai se on puutteellinen. Joissakin tilanteissa taloyhtiön hallitus voi olla riitaisa, joka vaikeuttaa päätöksentekoa. (Paakkinen 2012, 12-13.)

### 7.3. Korkotasoon ja poliittisiin tekijöihin liittyvät riskit

Käyttäessään velkavipua, asuntosijoittaja kohtaa aina tiettyjä riskejä, joista merkittävin on korkotason nousu. Mikäli sijoitukseen on otettu merkittävä määrä lainarahaa, korkojen kohoaminen voi vaikuttaa huomattavasti sijoituksen tuottoon. Tästä syystä on tärkeää arvioida, kuinka hyvin pystyy sietämään korkojen mahdollista nousua ennen velkavivun käyttöönottoa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ennen velan ottamista tulee huolellisesti laskea, millainen korkojen nousu olisi vielä hallittavissa ilman, että sijoituksen kannattavuus vaarantuu (Suomen Vuokranantajat 2024).

Lainsäädäntö tai sen tulkinta voi myös ajan saatossa muuttua suuntaan, joka ei ole asuntosijoittajan etujen mukainen. Tällöin puhutaan poliittisista riskeistä. (Korkiamäki 2018, 16.) Tällaiset muutokset lainsäädännössä voivat merkittävästi heikentää asuntosijoittajan saamaa kuukausittaista tuottoa. Koska poliittiset päätökset ja lainsäädännön muutokset ovat ennakoimattomia, niiden varalle suunnitteleminen ja niiden vaikutusten hallinta voi olla erittäin vaikeaa.

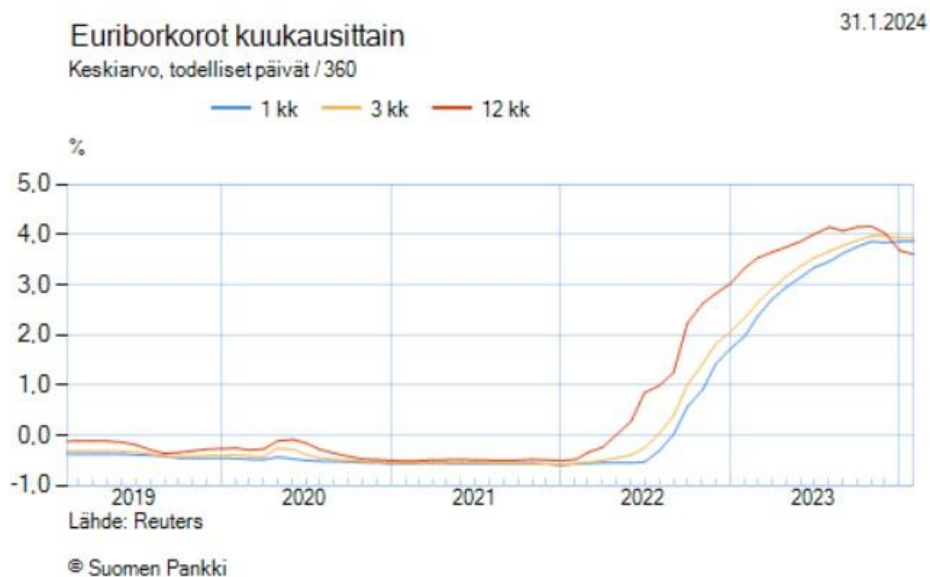
Taloyhtiön puolesta otettu yhtiölaina, jonka asunnonomistajat kattavat maksamallaan rahoitusvastikkeilla, on herättänyt uudenlaisen huomion voimakkaasti kohonneiden korkojen myötä. Asunto-osakkeen omistajien on tärkeää olla perillä taloyhtiönsä lainavastuista ja erityisesti ymmärtää, miten erilaisiin riskeihin voi varautua. Yhtiölainaan liittyvät riskit voivat aktivoitua, kun asukkaan elämäntilanne muuttuu, taloudellinen taantuma iskee tai korot nousevat, mikä voi aiheuttaa taloudellisia vaikeuksia sekä asumiskäytössä oleville osakkaille että sijoittajille (Huhtinen 2023).

Ennen asuntokaupunkirjan allekirjoittamista, on ostajan hyvä ottaa selvää taloyhtiön omistuspohjasta muiden tärkeiden tietojen ohella. Kun taloyhtiön omistajina on pääasiassa sijoittajia, voi tämä nostaa esimerkiksi tulevien remonttilainojen kustannuksia. Taloyhtiössä, jossa osakkaina on monipuolisesti erilaisia omistajia, taloudellisten ongelmien riski jakautuu laajemmin, mikä voi tarjota yksittäiselle ostajalle suuremman turvan (Erkkilä 2018).

## 8. Potentiaaliset sijoituskohteet

Sijoitussuunnitelman mukaisesti seuraavaksi tutkimuksessa lähdemme etsimään sijoituskohteita, jotka pysyisivät mahdollisimman paljon laaditussa sijoitussuunnitelmassa. Kohteita etsitään ensisijaisesti Etuovi.com tai Oikotie.fi sivujen kautta. Kohteita etsitään kolmelle eri tasolle: matalan, keskitason ja korkean riskin kohteita. Mitä riskisempi kohde on, sitä enemmän se poikkeaa alkuperäisestä sijoitussuunnitelmasta. Esimerkiksi asuntoon voi olla tulossa tietty remontti, joka nostaa sijoituksen riskiä, sillä remontin hintaa ei aina pysty ennakoimaan. Korkeamman riskin sijoituskohde voi myös poiketa sijainniltaan ydinkeskustasta.

Sijoituskohteet on ensisijaisesti laskettu neljän prosentin Euribor-koron tasolla, sekä 0,8 % marginaalilla. Tunnuslukujen laskemisen jälkeen voimme tehdä päätelmän siitä, millaista korkotasoa sijoituskohde todellisuudessa sietää.



Kuva 6: Euribor- koron kehitys (Suomen Pankki 2024.)

Euribor-koron kehitys vuosien saatossa on ollut vaihtelevaa. Asuntolainojen korkokustannukset koostuvat pankin asettamasta marginaalista sekä valitusta viitekorosta, josta yleisimmin käytössä on 12 kuukauden euribor. Euribor eli Euroopan pankkien välinen tarjouskorko on keskeinen viitekorko, joka kertoo, millä hinnalla pankit ovat valmiita lainaamaan toisilleen rahaa euroalueella, vaikuttaen näin suoraan kuluttajille tarjottavien lainojen korkoihin, kuten asuntolainoihin (Op 2024).

Euribor-koron vaihtelevuuden vuoksi asuntosijoittamisessa on äärimmäisen tärkeää tehdä laskelmia eri korkotasolla, sillä korkotaso saattaa kuvan mukaisesti myös nopeasti muuttua. Hyvien laskelmien myötä sijoittaja on täten valmistautunut erilaisiin tilanteisiin jo hyvissä ajoin. Tarkkojen laskelmien myötä sijoittajan kohde pysyy silti tuottavana, vaikka korkotaso mahdollisesti nousee.

On hyvä ottaa huomioon, että seuraavissa esiteltävissä sijoituskohteissa ei ole kaikkia mahdollisia riskejä tai asunnon ominaisuuksia otettu huomioon, sillä tutkimus on suoritettu vain Oikotie-sivuston kautta saaduista tiedoista. Laskelmissa ja asunnon arvioinnissa ei ole päästy tarkkailemaan tarkemmin taloyhtiön dokumentteja, joista saisi enemmän lisätietoja asunnosta.

### 8.1. Matalan riskin kohde

Matalan riskin kohdetta lähdetään etsimään sen perusteella, että se olisi mahdollisimman lähellä sijoittajan valmiiksi tehtyä sijoitussuunnitelmaa. Laskelmat lasketaan ensisijaisesti 4 % Euribor-koron tasolla. Käydään seuraavaksi läpi, millainen sijoituskohde sopisi matalimman riskin sijoituskohteeksi.

**75 000 € • 38 m<sup>2</sup>**

Keskusta, Lahti • 1h,k,kph,p



Kuva 7: Matalan riskin kohde (Oikotie 2024.)

Kuvassa oleva kyseinen kohde löytyi Lahdesta, aivan keskustan tuntumasta. Asunnossa on 38 asuinneliötä ja asunto sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Lahden keskustaan on asunnolta noin 900 metriä, joten sijainti on myös sen osalta loistava. Alue tarjoaa myös

paljon vapaa-ajan viettomahdollisuuksia kävely- ja pyöräilyreitteineen. Lähiseutu on täynnä viihtyisiä asuntoja ja ravintoloita. Asunnon rakennusvuosi on 1958 ja huoneistoja on yhteensä 22 kappaletta. Taloyhtiössä on käytössä kaukolämpö, joka tuo edullisuutta sähkökustannuksiin ja siten myös houkuttaa mahdollisia vuokralaisia edukkaiden asumiskustannuksien myötä. Asunnossa on myös lasitettu parveke, joka lisää asunnon houkuttelevuutta.

Asunnon velaton hinta on 75 000 euroa eli asunto pysyy alle sovitun budjetin. Asunnon vastike on kuukaudessa 178 euroa, joka myös on kohtuullinen ja pysyy sijoitussuunnitelman antamissa rajoissa. Asunnossa on suurimmat perusermontit toteutettu: käyttövesiputket- ja viemärijärjestelmät uusittu vuonna 2017, jonka yhteydessä myös kylpyhuone on uusittu. Vesikatko on uusittu vuonna 2017. Lisäksi yhteiset saunatilat ja pesutupa uusittu, sekä uusi kuivaushuone rakennettu. Vuonna 2022 ikkunat ja parvekeovet on taloyhtiössä uusittu. Julkisivu- ja parvekesaneeraus on toteutettu, vaikka vuosilukua tähän ei ole tarkemmin mainittu.

Taustatutkimuksen mukaan vuokrataso vaihtelee saman tien varrella 520 eurosta 590 euroon 30-40 asuinneliön asunnoissa. Taustatutkimus on toteutettu Oikotiellä olevien vuokra-asuntojen vuokrahintoja vertaillen. Näillä perusteilla asunnon kuvitteelliseksi vuokran tasoksi asetettiin 560 euroa kuukaudessa, jota hyödynnetään tunnuslukuja laskettaessa.

Kiteytettynä asunnon ominaisuudet täyttävät sijoitussuunnitelman kaikki vähimmäisominaisuudet, jotka ovat tavoitteena täytyä matalan riskin kohteessa. Ominaisuuksien osalta asunto vaikuttaa hyvältä sijoituskohteelta. Seuraavaksi lähemme tutkimaan tarkemmin sijoituskohteen tunnuslukuja ja tarkastellaan sijoituskohteen kannattavuutta laskelmien jälkeen.

#### 8.1.1. Sijoituskohteen tunnusluvut

Tässä vaiheessa lasketaan sijoituskohteen vuokratuottoa. Laskelman ensimmäisessä rivissä on ilmoitettu asunnon vuokran määrä, josta on vähennetty hoitovastike. Laskelmaan on laskettu varalle yksi tyhjä vuokrakuukausi, jonka vuoksi vuokratuotto on laskettu 11 kuukaudella. Lopuksi laskelmasta vähennetään 350 euron suuruiset muut kulut.

Alariviltä löytyy asunnon velaton hinta, varainsiirtovero sekä ylimääräinen remonttivara 10 000 euroa. Näillä luvuilla laskettuna asunnon vuokratuotoksi muodostuu 4,4 prosenttia.

$$\frac{(560e - 178e) \times 11 - 350e}{75\,000e + 1125e + 10\,000e} \times 100 = 4,4\%$$

Kuva 8: Matalan riskin sijoituskohteen vuokratuotto

Lainakustannukset ovat kuvitteellisen lainanhakijan tilanteessa kokonaisuudessaan 4,8 %, joten sijoituskohde ei ihan pystyisi sietämään neljän prosentin korkotasoa. Tällä vuokratuotolla sijoituskohde sietäisi enintään 3,6 % Euribor-koron tasoa, ennen kuin se muuttuisi tappiolliseksi. Jos laskelma olisi laskettu ilman remonttivaraa, tai 12 kuukauden vuokra-asteella, kohoisi vuokratuottokin paremmaksi. Esimerkiksi jos sijoituskohde olisi vuokrattuna vuoden jokaisena kuukautena, vuokratuotto kohoisi 4,9 prosenttiin. Tällöin sijoituskohde sietäisi myös neljän prosentin Euribor-koron tasoa.

Seuraavaksi käydään läpi oman pääoman tuottoa kyseisen sijoituskohteen kohdalla. Korkokuluiksi laskelmaan on merkattu 220 euroa, joka muodostui Euribor- koron ollessa neljä prosenttia, ja sijoituskohteeseen sijoitettavan käsirahan ollessa 20 000 euroa. Lopputulokseksi oman pääoman tuoton luvuksi saadaan 9,7 prosenttia.

Osakemarkkinoilla yrityksen kannattavuutta pidetään erinomaisena, kun pääoman tuottoaste ylittää 15 prosenttia. Tuottoasteen ollessa 10-15 %, kannattavuus katsotaan hyväksi; 6-10 % tuottoasteen kohdalla se on tyydyttävä. Mikäli tuottoaste on 3-5 %, kannattavuus luokitellaan välttäväksi, ja alle 3 % tuottoasteen tapauksessa kannattavuus on heikko (Heikkilä 2012). Pääoman tuottoaste sijoituskohteessa pysyy lähes hyvällä tasolla, pääoman tuoton ollessa 9,7 prosenttia. Kun Euribor-koron määrä laskee alemmaksi kuin neljä prosenttia, kohoaisi täten sijoituskohteen pääoman tuotto myös korkeammalle tasolle.

$$\frac{(560e - 178e - 220e) \times 12kk}{20\,000\,e} = 9,7\%$$

Kuva 9: Matalan riskin sijoituskohteen oman pääoman tuotto

Viimeisenä tunnuslukuna käytetään kassavirtalaskelmaa. Laskelmassa on otettu myös huomioon 30 % pääomatuloon liittyvä verotus, ja se on myös vähennetty tuloksesta. Näillä laskelmilla sijoituskohteen kassavirta jää positiiviseksi 16,03 euron verran Euribor- korkotason ollessa 4 prosenttia. Tämä todistaa sen, että sijoituskohte sietää myös korkean koron aikoja. Tällöin sijoittajalle jäisi sijoituskohteesta joka kuukausi 16 euroa ylimääräisenä käteen. Tämä on positiivinen asia sijoittajalle.

$$560 - 178 - 220 \text{ (lainan korko)} = \mathbf{162e \text{ bruttokassavirta}}$$

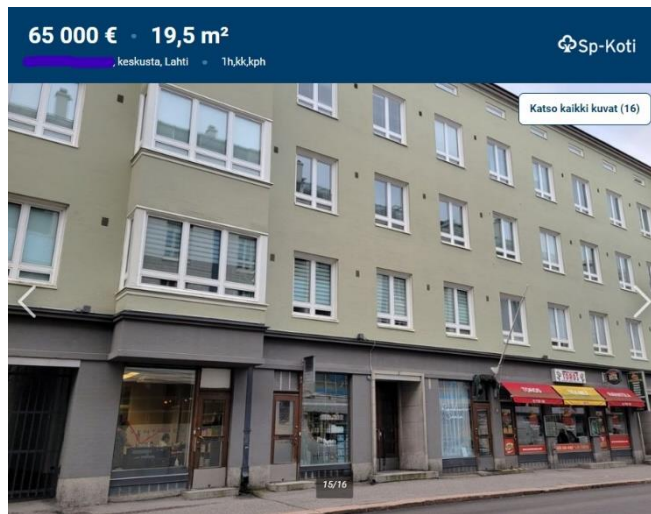
$$162 - 48,60 - 97,37 \text{ (lyhennys)} = \mathbf{16,03e \text{ nettokassavirta}}$$

Kuva 10: Matalan riskin sijoituskohteen nettokassavirta

Yhteenvetona laskelmien perusteella sijoituskohte sietää korkean tason korkotasoa Euribor-koron ollessa enintään 3,6 prosenttia. Sijoitusasunnossa suurimmat tuottoa syövät remontit on jo tehty. Epäselväksi jäi ilmoituksesta, millaisia remontteja tulevaisuuteen on kaavailtu. Kuitenkin pääasiana on se, että suurimmat remontit ovat toteutettuna, jolloin ne ei ensimmäisenä tule tulevaisuuden remonteissa vastaan. Lisäksi oman pääoman tuotto- laskelma sekä nettokassavirtalaskelmat olivat hyviä, etenkin kun tarkkailtiin lukuja Euribor-koron ollessa 3,6 prosenttia. Tällöin sijoitusasunto pysyy tuottavana ja sen myötä on kannattava sijoitusratkaisu myös korkeamman korkojen aikana. Korkotason noustessa yli 3,6 prosenttiin sijoitusasunnon luvut muuttuvat kannattamattomaksi, jolloin sijoituskohte sietää vain tietyn korkotason heilahdusta.

## 8.2. Keskitason riskin kohde

Keskitason riskin kohdetta lähdetään tarkastelemaan siltä kulmalta, että se ei vastaa täysin täydellistä sijoittajan sijoitussuunnitelmaa. Sijoituskohteesta voi täten löytyä erilaisia remonttitarpeita tai tunnusluvut voivat poiketa tavoitelluista luvuista. Sijoituskohteen tunnusluvut on laskettu ensisijaisesti 4 % Euribor-korolla, sekä 0,8 % marginaalilla.



Kuva 11: Keskitason riskin kohde (Oikotie 2024.)

Keskitason riskin kohde löytyi Lahden keskustasta. Kyseessä on yksiö, jonka koko on 19,5 asuinneliötä. Asunto sijaitsee hyvällä sijainnilla Lahden ydinkeskustassa. Asunnon lähistöllä sijaitsee Messukeskus, kauppakeskuksia sekä lukuisia muita liikkeitä. Rautatieasema, sekä linja-autoasema sijaitsevat kävelymatkan päässä. Lisäksi lähistöltä löytyy paljon luontopuita, urheilukenttiä ja muita urheilumahdollisuuksia.

Kyseessä on kerrostaloasunto, joka on rakennettu vuonna 1938. Kerroksia asunnossa on yhteensä neljä, joista asunto sijaitsee toisessa kerroksessa. Asunnosta yhteensä löytyy A, B, C ja D-raput. Asunnon velaton hinta on 65 000 euroa, eikä se sisällä yhtiövelkaa. Asunnossa on erittäin edulliset kustannukset; hoitovastike on 78 euroa kuukaudessa. Kerrostalossa on yhteensä 55 huoneistoa, sekä maatasolla liikehuoneistoja 7 kappaletta. Tämä on positiivinen asia sijoittajan näkökulmasta, sillä kyseessä on iso taloyhtiö.

Asunnosta löytyy pesukoneliitäntä ja asunnon ikkuna osoittaa sisäpihaan päin. Negatiivisina asioina on se, että asunnossa ei ole parveketta. Lisäksi asunnon sisäpinnat ovat tyydyttävässä kunnossa. Esimerkiksi asunnon seinätapetit kaipaavat uusimista, mutta muuten pintaremonttia suurempaa asunnon käyttöönotto ei vaadi.

Asunnossa on juuri tehty lvis- saneeraus, jonka seurauksena kylpyhuone on kokonaan uusittu. Taloyhtiössä on korjattu vuonna 2012 peltikatto, julkisivuhuoltoja on toteutettu, sekä C-rapun linjasaneeraus. Seuraavalle viidelle vuodelle taloyhtiöllä on suunnitteilla D-rapun linjasaneeraus. Lisäksi ikkunoiden uusimisesta ei ole tehdyissä remonteissa mainintaa, joten tämä voi olla taloyhtiöllä suunnitteilla tulevaisuudessa, ja johon sijoittajan on hyvä varautua.

Samalla kadulla olevien vuokra-asuntojen hinnat vaihtelivat 450 eurosta 579 euroon asuntojen neliömäärän ollessa 20-27 asuinneliötä. Täten asunnon kuvitteelliseksi vuokraksi valikoitui 450 euroa tunnuslukujen laskemista varten.

### 8.2.1. Tunnusluvut

Seuraavaksi pääsemme tarkkailemaan sijoituskohteen vuokratuottoa. Ylimmällä rivillä on laskelmissa vuokran määrä, josta vähennetään hoitovastike 78 euroa. Muita kuluja on varattu 350 euroa. Vuokratuoton laskelmassa on otettu huomioon yksi tyhjä vuokrakuukausi. Alariviltä löytyy asunnon velaton hinta, varainsiirtovero 1,5 % asunnon hinnasta, sekä taloyhtiön remonttivaraan on varattu 20 000 euroa. Näillä luvuilla laskettuna asunnon vuokratuotoksi täten muodostuu 4,3 prosenttia. Jos remonttivaraa nostettaisiin 30 000 euroon, vuokratuotto tippuisi 3,6 prosenttiin.

Lainakustannukset 4 prosentin Euribor-korolla ovat yhteensä 4,8 prosenttia. Tällöin sijoituskohteen tuotto menisi tappion puolelle. Euriborin täytyisi siis pysyä alle 3,5 prosentin, jotta tämä sijoituskohde näillä laskelmilla pysyisi kannattavana sijoittajalle.

$$\frac{(450e - 78e) \times 11 - 350e}{65\,000e + 975e + 20\,000e} \times 100 = 4,3\%$$

Kuva 12: Keskitason riskin sijoituskohteen vuokratuotto

Seuraavaksi lasketaan sijoituskohteen oman pääoman tuotto. Korkokuluiksi laskelmaan on merkattu 180 euroa, joka muodostui Euribor- koron ollessa neljä prosenttia, ja sijoituskohteen sijoitettava käsirahan ollessa 20 000 euroa. Lopputulokseksi oman pääoman tuoton luvuksi saadaan 11 prosenttia. Kun tuottoaste on 10-15 prosentin välillä, se katsotaan

osakemarkkinoilla kannattavuuden näkökulmasta hyvänä (Heikkilä 2012).

$$\frac{(450e - 78e - 180e) \times 12kk}{20\,000e} \times 100 = 11\%$$

Kuva 13: Keskitason riskin sijoituskohteen oman pääoman tuotto

Viimeisessä vaiheessa laskemme sijoituskohteen nettokassavirran, joka kertoo sen, kattaako sijoitusasunnon vuokra asunnon pakolliset kulut. Laskelmassa on otettu myös huomioon 30 % pääomatuloon liittyvä verotus. Alla olevan laskelmakaavan mukaisesti sijoituskohteen kassavirta jää hiukan positiiviseksi Euribor- korkotason ollessa 4 prosenttia. Laskelman mukaan sijoittajalle jää vähennettävien kulujen jälkeen 54,73 euroa ylimääräisiä varoja. Tämä on sijoittajalle positiivista, sillä ylijäämällä voidaan kartuttaa esimerkiksi asunnon puskuritiliä tai kattaa muita mahdollisia ylimääräisiä kuluja. Sijoituskohde sietää nettokassavirran osalta korkojen nousua, sillä kassavirta on reilusti positiivisen puolella.

$$450 - 78 - 180 \text{ (lainan korko)} = 192e \text{ bruttokassavirta}$$

$$192 - 57,60 - 79,67 \text{ (lyhennys)} = 54,73e \text{ nettokassavirta}$$

Kuva 14: Keskitason riskin kassavirtalaskelma

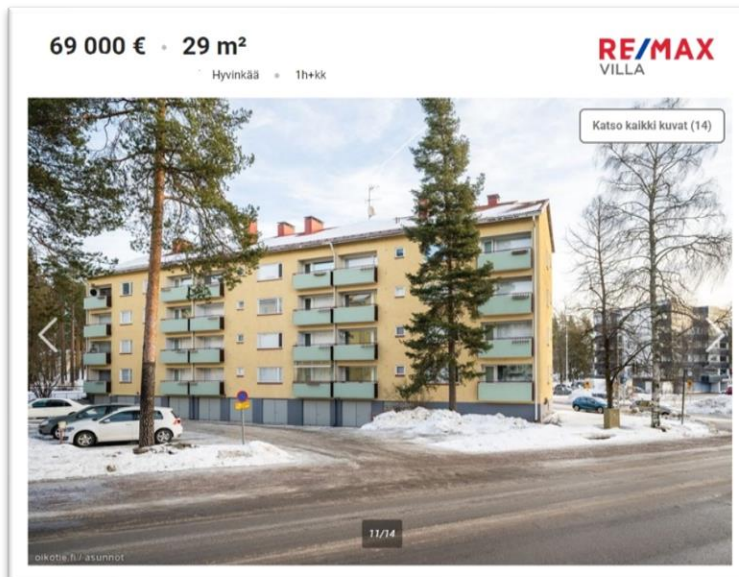
Yhteenvedona sijoituskohde sietäisi enintään 3,5 prosentin korkotasoa, jotta se voisi olla sijoittajalle kannattava vuokratuoton osalta. Oman pääoman tuotto pysyy hyvänä luvun ollessa 11 prosentin tuntumassa. Nettokassavirta pysyy myös reilusti positiivisena, joka on sijoittajalle positiivinen asia ja luo turvallisuuden tunnetta.

Pohdittavina asioina asunnon suhteen on tulevat mahdolliset remontit kuten rapun julkisivuremontti sekä ikkunaremontit. Näihin oli pyritty varautumaan vuokratuottoa laskettaessa. Remonttivaraa nostaessa 30 000 euroon, sijoituskohde sietäisi tällöin enää 2,8 % Euribor- korkotasoa. Asunto on myös hyvin pieni, joka todennäköisesti houkuttelee enemmän opiskelijoita

tai lyhytaikaisia vuokralaisia. Tällöin tyhjiä vuokrakuukausia saattaa muodostua. Tyhjät kuukaudet oli otettu huomioon vuokratuoton laskelmissa. Asunnossa ei ole parvekettä tai hissiä, joka saattaa karsia joitakin vuokralaisia pois. Lisäksi asunnon houkuttelevuuden lisäämiseksi, asuntoon olisi hyvä tehdä pintaremonttia ainakin tapettien ja listojen vaihdon muodossa.

### 8.3. Korkean riskin kohde

Korkean riskin kohde saattaa poiketa suurestikin sijoittajan sijoitussuunnitelmasta. Sijoituskohteessa voi löytyä useitakin kehittämisen kohteita, remonttitarpeita, tai tunnusluvut eivät ole sijoittajan tavoitteen mukaisia. Sijoituskohteen tunnusluvut on laskettu 4 % Euribor-korolla, sekä 0,8 % marginaalilla.



Kuva 15: Korkean riskin kohde (Oikotie 2024.)

Korkean riskin sijoituskohde löytyi Hyvinkään Parantolasta. Se sijaitsee melko lähellä keskustaa ja on myös pidettyä seutua. Sijainti sijoitusasunnolle on siis melko hyvä. Kohteen velaton hinta on 69 000 euroa ja asunnon koko on 29 asuinneliötä. Asunnon rakennusvuosi on 1956. Kerroksia asunnossa on neljä kappaletta, sekä huoneistoja yhteensä 64 kappaletta. Asunnossa ei ole hissiä. Tontin omistus on oma. Hoitovastikkeen määrä kuukaudessa pysyy kohtuullisena 166,16 eurossa kuukaudessa. Asunnon kunto on luokiteltu tyydyttäväksi. Asunto menisi jälleenvuokrauksessa varmasti sellaisenaan, mutta houkuttelevuuden lisäämiseksi asunnossa olisi hyvä tehdä pientä remonttia mm keittiön kaappien ja lattiaa uusimalla.

Asunnossa on tehty suurimpia remontteja seuraavanlaisesti: Katon uusinta vuonna 2005, sade- ja säätöjärjestelmän uusinta, käyttövesiputkistojen uusinta vuonna 2011, ikkunoiden ja parvekeovien uusinta vuotena 2023, sekä parvekkeiden korjaus vuonna 2018. Tulevana viiden vuoden remonteina merkittävin on jätevesiviemäreiden peruskorjaus. Julkisivremonntista ei ole myöskään ilmoituksessa mainittu, joten sekin voidaan arvioida mahdollisesti mukaan tuleviin remonteihin.

Tutustuin sijoituskohteen ympärillä olevaan vuokratasoon Oikotie.fi - sivun kautta. Vuokrataso vaihteli 29 neliön ja 34 neliön sisällä olevissa asunnoissa 530 eurosta 550 euroon. Täten päädyin valitsemaan laskelmia varten sijoituskohteelle kuvitteellisen vuokrahinnan: 530 euroa kuukaudessa.

### 8.3.1. Korkean riskin sijoituskohteen tunnusluvut

Tässä vaiheessa pääsemme tarkkailemaan korkean riskin sijoituskohteen tunnuslukuja. Vuokratuoton laskelmat on tehty 11 kuukauden laskemilla, ottaen huomioon yksi tyhjä vuokratuotokausi vuoden sisällä. Muita kuluja on otettu huomioon 350 euron verran.

Alariville on ilmoitettu asunnon velaton hinta, varainsiirtoveron määrä 1,5 %, sekä remonttivaraa 30 000 euroa. Näillä luvuilla asunnon vuokratuotto on 3,6 prosenttia. Jos remonttivaraa laskisi 20 000 euroon, nousisi tällöin vuokratuotto neljään prosenttiin. Kuitenkin asunnossa on mahdollisia remontteja tulossa, jolloin lukemat on hyvä laskea korkeammalla remonttivaralla. Jos remonttivaraa nostettaisiin 50 000 euroon, sijoituskohteen vuokratuotto laskisi 3,3 prosenttiin.

Lainakustannukset 4 prosentin Euribor-korolla ovat yhteensä 4,8 prosenttia. Sijoituskohde kestäisi korkeintaan 2,8 % euribor-koron tasoa vuokratuoton ollessa 3,6 prosenttia. Pienemmällä 20 000 euron remonttivaralla sijoitusasunto kestäisi 3,2 % Euribor-koron tasoa.

$$\frac{(530e - 166,16e) \times 11 - 350e}{69\,000e + 735e + 30\,000e} = 3,6\%$$

Kuva 16: Korkean riskin sijoituskohteen vuokratuotto

Korkean riskin sijoituskohteen pääoman tuotoksi muodostui 10 prosenttia. Ensimmäisellä

rivillä on vähennetty asetetun vuokran määrä hoitovastikkeella. Korkokuluja on yhteensä 196 euron verran, korkotason ollessa neljä prosenttia. Omaa pääomaa sijoituskohteeseen on laitettu käsirahan verran, eli 20 000 euroa. Tällöin oman pääoman tuotto prosentti pysyy kohtuullisen hyvänä.

$$\frac{(530 - 166,16 - 196e) \times 12}{20\,000\text{ e}} \times 100 = \mathbf{10\%}$$

Kuva 17: Korkean riskin sijoituskohteen oman pääoman tuotto

Viimeisessä vaiheessa laskemme sijoitusasunnon nettokassavirran, ottaen huomioon myös 30 prosentin veron ja lyhennykset. Nettokassavirta tällöin pysyy 30,73 euroa positiivisen puolella, eli tällöin sijoittajalle jää rahaa yli pakollisten kulujen jälkeen käytettäväksi. Lainan korko on laskettu 4 % Euribor- koron tasolla, sekä 0,8 % marginaalilla. Tällöin sijoituskohde sietäisi koron nousuja jonkin verran, ennen kuin kassavirta menisi negatiivisen puolelle. Nettokassavirta asunnossa on hyvä, vaikka sitä ei yhtenä tunnuslukuna kannata katsoa, vaan enemmän kokonaisuutta muiden tunnuslukujen kanssa.

$$\begin{aligned} 530 - 166,16 - 196 \text{ (lainan korko)} &= \mathbf{267,84e \text{ bruttokassavirta}} \\ 267,84 - 50,36 - 86,75 \text{ (lyhennys)} &= \mathbf{30,73 e \text{ nettokassavirta}} \end{aligned}$$

Kuva 18: Korkean riskin sijoituskohteen nettokassavirta

Sijoitusasunto pysyy asetetussa budjetissa. Asunnon sijainti on sen vahvuus, sillä se sijaitsee aivan Hyvinkään keskustan tuntumassa, mikä takaa myös erinomaiset kulkuyhteydet. Asunnon koko on lisäksi sopiva; se ei ole liian suuri, mikä pitää mahdolliset remonttikustannukset kurissa. Lisäksi plussana on se, että kyseessä on iso taloyhtiö omalla tontilla.

Asunnossa on olemassa muutamia huolenaiheita, joka tekee siitä korkean riskin sijoituskohteen. Asunnon sijainti neljännessä kerroksessa ilman hissiä voi rajoittaa

vuokralaisehdokkaiden määrää. Tuleva viemäriremontti vaikuttaa myös vuokratuottoon, sillä remonttivaraa täytyy varata enemmän. Julkisivrementista ei ole mainintaa, joten sellainen saattaa olla edessä lähitulevaisuudessa, etenkin kun kyseessä on vanhempi rakennus. Lisäksi asunto vaatii pientä pintaremonttia, joka myös vaatii myös remonttivaraa. Tämä asettaa paineita vuokratuoton kestävyydelle, erityisesti jos Euribor-korko nousee yli 2,8 prosenttia. Laskelmissa on otettu huomioon 30 000 euron remonttivara. Jos mahdolliset remontit ylittävät remonteihin varatun summan verran, laskelmat tällöin muuttuvat.

Kokonaisuutena asunto tarjoaa hyviä etuja kuten hyvän sijainnin ja kohtuullisen yhtiövästikkeen muodossa, mutta omaa myös paljon epävarmuuksia. Sijoittajan on hyvä olla tietoinen mahdollisista remonteista ja niiden vaikutuksesta asunnon tuottoon pitkällä aikavälillä.

## 9. Yhteenveto tutkimustuloksista

Tutkimuksessa on käyty läpi kolme erilaista sijoituskohdetta eri riskin tasoilta. Alimman riskin kohde vastasi mahdollisimman lähelle sijoittajan asettamaa sijoitussuunnitelmaa. Tämä kohde oli käytännössä lähes täydellinen kohde, sillä tunnusluvut olivat hyvät ja kohteelle oli tehty kaikki tarpeelliset suuret remontit. Myöskään pintaremonttia ei tarvitse tehdä. Tämä kohde oli myös tunnuslukujen puolelta todella hyvä. Kassavirta pysyi myös positiivisen puolella. Tämä kohde sopisi sijoittajalle, joka ei tahdo tehdä asuntoon ylimääräisiä remontteja ja halua mahdollisimman helpon ja melko varman sijoituskohteen.

Muut kohteet ovat riskisempiä niiden erinäisten remonttitarpeiden vuoksi. Remonttien hintaa on etukäteen hankala arvioida, joka lisää sijoituskohteiden riskiä entisestään, sillä tunnuslukuja on vaikea tarkalleen laskea arvioidulla remonttivaralla. Keskitason- ja korkean riskin kohteet saattavat sopia enemmän sellaisille sijoittajille, jotka ovat valmiita hankkimaan asunnolle arvonnousua remontoinnin avulla ja ovat valmis sietämään riskiä. Sijoittajilla täytyy tällöin löytyä ylimääräisiä varoja remonttivaroja varten ja olla tietoisia siitä, kuinka paljon remontit tulevat kustantamaan, jotta sijoituskohde pysyisi remonttienkin jälkeen vielä kannattavana.

Historiallisesti asuntojen arvo on kasvanut, erityisesti kun sijainti on ollut houkutteleva, palvelut sijaitsevat lähellä ja alueella on ollut kehityspotentiaalia, sekä lähellä luontoa tai vettä. Tämä kasvu perustuu alueen suosioon asuinpaikkana. Tyypillisesti kaupunkien keskustojen asunnot pitävät arvonsa tai jopa kallistuvat, vaikka niiden vuokratuotto voi olla suhteellisen matala. Arvonnousua harkittaessa on olennaista ottaa huomioon kaupungistumisen trendit ja muuttoliikkeet, sillä asuntojen hinnat nousevat alueilla, joilla kysyntä ylittää tarjonnan. (Suomen Vuokranantajat 2024.) Jokainen sijoitusasunto sijaitsee hyvillä alueilla keskustan

tuntumassa, joten asunnon arvonnousu voi olla asuntojen kohdalla odotettavaa. Asuntojen arvon ennustaminen on monimutkaista, sillä monenlaiset tekijät voivat vaikuttaa hintoihin. Sijoittajan olisi hyvä hyödyntää omaa tuntemustaan siitä alueesta, josta hän aikoo ostaa asunnon.

Esimerkiksi uudet työmahdollisuudet, parantuneet liikenneyhteydet ja palvelujen kehittyminen voivat kaikki kohottaa paikallista asuntojen hintatasoa. On myös suositeltavaa tutkia Tilastokeskuksen tarjoamia tilastoja, jotta voisi saada tarpeeksi kattavan kuvan alueen hintatrendien kehityksestä. (Sijoitusasunnot.com 2014.)

Toinen tapa, jolla arvonnousua voi tuottaa, on arvonnousu remonttien avulla. Pienellä remontilla voidaan nostaa asunnon arvoa merkittävästi, erityisesti jos suuremmat remontit, kuten putki- tai julkisivuremontti, eivät ole ajankohtaisia. Sijoittamalla asunnon kunnostukseen ja varmistamalla sen siistin yleisilmeen, voi asunnon markkina-arvoa maksimoida. Asunnon hinnan kannalta keskeisiä ovat keittiön ja kylpyhuoneen kunto, jotka merkittävästi vaikuttavat asumismukavuuteen ja arvoon, erityisesti jos ne ovat remontoitua. (Laitinen 2020.)

Remontoimalla asunnon, voi sen arvoa saada nostettua markkinoilla useiden tuhansien, tai joissakin tapauksissa kymmenien tuhansien euron verran. Remontoitu asunto voi toimia vaakuutena seuraavan mahdollisen sijoitusasunnon hankinnassa, jolloin käsirahaa ei välttämättä tarvitse lainkaan. Jotkut sijoittavat harrastavat flippaamista, eli tarkoituksena on ostaa huonokuntoisempi asunto remontoitua varten, ja myydä se voitolla pois.

Flippaajat kohdistavat huomionsa yleensä asuntoihin, jotka ovat huonossa kunnossa ja mahdollisesti olleet markkinoilla pitkään. Koska useimmat ostajat etsivät asuntoa, joka on valmis asuttavaksi tai pitkäaikaiseen sijoitukseen, huonokuntoisen asunnon hinta voi laskea markkinoilla, mikä tekee siitä houkuttelevan kohteen flippaajalle. (Beliz-Henriksson 2020.)

	<b>Vuokratuotto</b>	<b>Oman pääoman tuotto</b>	<b>Nettokassavirta</b>	<b>Euribor- koron sietotaso</b>
<b>Matalan riskin kohde</b>	4,4 %	9,7 %	16,03 e	3,6 %
<b>Keskittason riskin kohde</b>	4,3 %	11 %	54,73 e	3,5 %
<b>Korkean riskin kohde</b>	3,6 %	10 %	30,73 e	2,8 %

Taulukko 4: Sijoituskohteiden tunnusluvut

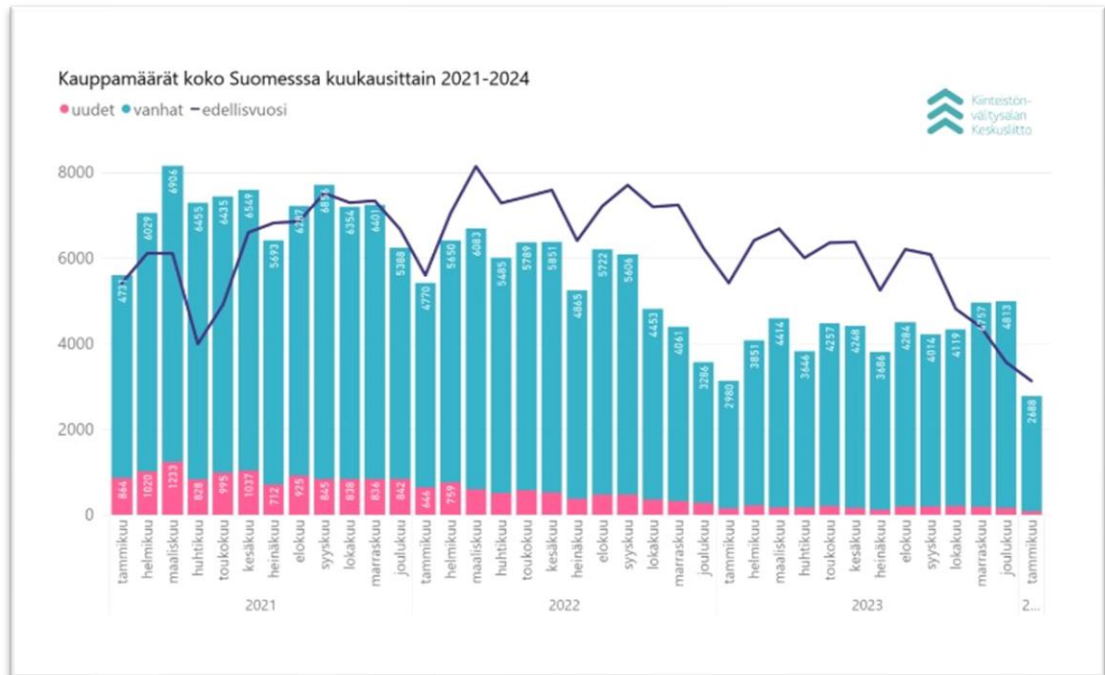
Taulukosta voidaan kiteytetysti nähdä eri kohteiden tunnusluvut verrattuna muihin kohteisiin. Matalan riskin sijoituskohde selkeästi sietää korkeampaa Euribor- koron tasoa. Korkean riskin sijoituskohde sietäisi vain 2,8 % Euribor- tasoa, kun taas matalan riskin sijoituskohde sietäisi 3,6 % Euribor-koron tasoa. Vaikkakin keskitason riskin kohteelle vuokratuotto oli myös hyvällä tasolla, se sisälsi muita riskejä mm remonttitarpeina, jonka vuoksi sitä ei voi kutsua matalan riskin sijoituskohteeksi.

Yhteenvetona lisäsin vielä taulukon oikeaan reunaan jokaiselle kohteelle Euribor-koron sietotason. Se kertoo sen, millaista Euribor-koron tasoa kukin sijoituskohde korkeimmillaan sietää, ennen kuin kohde muuttuu tuottamattomaksi.

Näistä sijoituskohteista itse valitsisin kuvitteelliselle sijoittajalle matalan riskin kohteen. Kohde on vuokravalmis vaihtoehto aloittelevalle sijoittajalle, joka ei ole itse valmis remontoimaan kohdetta. Vaikkakin kohde on muihin kohteisiin nähden kaikista kallein, on siinä kuitenkin tehty isoimmat ja tarpeellisimmat remontit valmiiksi. Tällöin sijoittajan ei tarvitse hetkeen murehtia tulevia remontteja tai laittaa ylimääräisiä varoja pintaremonttia varten. Sijoituskohde olisi tällöin helppo ratkaisu sijoittajan ensimmäiseksi kohteeksi asuntosalakuun.

## 10. Johtopäätökset

Perustuen YIT:n tarjoamiin tietoihin tammikuussa 2024, Suomen asuntomarkkinoiden tilanne on tällä hetkellä heikko. Markkinoilla vallitsee odottava tunnelma, ja toiveet kohdistuvat asuntomarkkinoiden tulevaan elpymiseen ja piristymiseen (Koponen 2024).



Kuva 19: Kaupпамäärät kuukausittain (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto 2024)

Tammikuun 2024 asuntomarkkinoiden yleiskatsauksen mukaan kaupankäynti asunnoilla oli odotettavasti vaisumpaa, mikä johti asuntokauppojen määrän merkittävään laskuun. Tämä ajanjakso oli erityisen haasteellinen uudiskohteiden myynnille. Vertailussa edellisen vuoden tammikuuhun, vanhojen asuntojen kauppa laski 9,8 prosenttia. Hinnat kallistuivat hieman alaspäin, ja myyntiajat pidentyivät. Kuitenkin tammikuussa havaittiin myös joitakin myönteisiä merkkejä, kuten kasvanut kiinnostus asuntolainojen hakemiseen, asunnonmyyntiportaalien käyttömäärien nousu ja asuntonäyttöjen suosion kasvu. Nämä seikat viittaavat siihen, että kulluttajien ostovoiman parantuminen ja perheiden taloudellisen tilanteen koheneminen koron-tarkistuspäivien myötä voivat piristää asuntokauppaa vuoden mittaan. (Kiinteistövälitysala.fi 2024.)

Opinnäytetyössä asuntosijoittamisen kannattavuuden tarkastelussa korkeiden korkojen aikana, keskeiseksi asiaksi nousi erilaisten tunnuslukujen huomioon ottaminen kannattavuuden arvioinnissa. Tunnusluvut, kuten oman pääoman tuotto, kassavirta ja vuokratuotto tarjoavat kattavan kuvan sijoitusasunnon taloudellisesta tehokkuudesta ja potentiaalista tehdä tuottoa. Tutkimustyössä korostettiin myös sitä, että näiden tunnuslukujen lisäksi on olennaista arvioida myös asunnon fyysistä kuntoa ja sijaintia. Hyvässä kunnossa oleva asunto vähentää ylläpitävien korjauskulujen riskiä ja mahdollistaa paremman vuokratason ylläpitämisen. Sijainnin merkitys korostuu erityisesti vuokramarkkinoilla, sillä se vaikuttaa suoraan vuokrattavuuteen

ja vuokratasoon. Hyvät liikenneyhteydet, palveluiden läheisyys ja alueen yleinen vetovoimaisuus ovat tekijöitä, jotka parantavat sijoitusasunnon houkuttelevuutta vuokralaisten silmissä ja siten tukevat kannattavaa sijoitustoimintaa.

Asuntosijoittamisen kannattavuuden arvioinnissa ei riitä, että keskitytään pelkästään taloudellisiin tunnuslukuihin. On tärkeää ottaa huomioon myös asunnon kunto ja sijainti, jotka yhdessä taloudellisten mittareiden kanssa muodostavat kokonaisvaltaisen kuvan sijoitusasunnon potentiaalista tuottaa kannattavaa tuottoa myös korkeiden korkojen aikana.

## Lähteet

### Sähköiset lähteet

Asuntopehtoori.fi 2024. Oma vai vuokratontti? Viitattu 31.1.2024.  
<https://www.asuntopehtoori.fi/oma-vai-vuokratontti/>

Asuntopehtoori.fi 2024. Taloyhtiön analysointi. Viitattu 29.1.2024.  
<https://www.asuntopehtoori.fi/taloyhtion-analysointi-2/>

Asuntosalkunrakentaja.fi 2024. Sijoitusasunto-opas - näin sijoitat asuntoihin vuonna 2024. Viitattu 28.3.2024.  
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/sijoitusasunto/>

Asuntosalkunrakentaja.fi 2024. Osta ja pidä vai osta ja myy- asuntostrategia. Viitattu 21.4.2024. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/osta-ja-pida-vs-osta-ja-myy-podcast/>

Beliz-Henriksson 2020. Asuntoflippaus - mitä se on ja kenelle se sopii?  
<https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/asuntoflippaus--mita-se-on-ja-kenelle-se-sopii/>. Viitattu 17.4.2024

Danske Bank 2024. Korkosuojaus. Viitattu 1.3.2024.  
<https://danskebank.fi/sinulle/lainat/asuntolaina/korkosuojaus>

Erkkilä 2018. Ovatko asuntosijoittajat taloyhtiöiden uusi riskitekijä? Viitattu 28.3.2024.  
<https://www.salkunrakentaja.fi/2018/05/ovatko-asuntosijoittajat-taloyhtioiden-uusi-riskitekija/>

Hautala M. 2021. Asunto-osakeyhtiön lunastuslauseke asuntokaupassa. Viitattu 21.4.2024.  
<https://sijoitusovi.com/lunastuslauseke-yhtiojarjestyksessa/>

Heikkilä 2012. Sijoitetun pääoman tuotto - näin tulkitset tärkeää kannattavuustunnuslukua. Viitattu 28.2.2024. <https://www.salkunrakentaja.fi/2012/07/sijoitetun-paaoman-tuotto/>

Huhtinen 2023. Suuret yhtiölainat puhuttavat: Mitä taloyhtiölainasta tulee tietää?  
<https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/suuret-yhtiolainat-yleistyvat---miten-riskeihin-voi-vaikuttaa/>

Isännöintiliitto 2024. Mitä on isännöinti? - Isännöitsijäntodistus. Viitattu 29.1.2024.  
<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/isannoitsijantodistus/>

Kiinteistönvälitysala.fi 2024. Tammikuun asuntomarkkinakatsaus.  
<https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/tammikuun-2024-asuntomarkkinakatsaus-asuntokauppaamarat-kokonaisuutena-alamaissa-suurissa-kaupungeissa-mennaan-eri-suuntiin/>

Järvenpää.fi 2023. Järvenpääläisiä on jo yli 46 000. Viitattu 21.1.2024.  
<https://www.jarvenpaa.fi/a/jarvenpaalaisia-on-jo-yli-46-000>

Koko kaupungin väestösuunnite 2020-2040. Viitattu 2.4.2024.  
<https://www.hyvinkaa.fi/globalassets/kaupunki-ja-hallinto/hyvinkaa--tietoa/tilastot/liitteet/koko-kaupungin-vaestosuunnite-2020-2040.pdf>

Korkiamäki N. 2018. Asuntosijoittamisen riskit ja niiden hallinta pääkaupunkiseudun asunto-markkinoilla. Kandidaatintutkielma. Talousjohtaminen. Lappeenrannan teknillinen yliopisto. Lappeenranta. Viitattu 15.2.2024. [https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/158430/Kandidaatinty%C3%B6\\_Korkiam%C3%A4ki\\_Nico.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/158430/Kandidaatinty%C3%B6_Korkiam%C3%A4ki_Nico.pdf?sequence=3&isAllowed=y)

Laitinen O, 2020. Miten saada asunnon hinta-arvio korkeammaksi? Viitattu 2.4.2024  
<https://www.salkunrakentaja.fi/2020/04/miten-saada-asunnon-hinta-arvio-korkeammaksi/>

Rautiainen, J. 2022. Mitä riskejä liittyy asuntosijoittamiseen? Viitattu 4.3.2024  
<https://kiinteistokattaus.fi/asuntosijoittamisen-riskit/>

Minilex 2024. Kannattaako korkokatto? Viitattu 1.3.2024.  
<https://www.minilex.fi/a/kannattaako-korkokatto>

Nordea.fi 2024. Asuntolainan lyhennystavat. Viitattu 1.3.2024.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Op.fi 2024. Asuntolainan korko 2024. Viitattu 21.2.2024.  
<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>

Op.fi 2024. Asuntolainan vakuudet. Viitattu 21.4.2024.  
<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>

Paakkinen J. 2012. Asunto-osakeyhtiön riskienhallinta. Opinnäytetyö. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Tampereen ammattikorkeakoulu. Tampere. Viitattu 15.2.2024.  
[https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/46733/Paakkinen\\_Jukka.pdf?sequence=](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/46733/Paakkinen_Jukka.pdf?sequence=)

Sijoitusasunnot.fi 2024. Mikä on hyvä sijoitusasunto? Viitattu 10.1.2024.  
<https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/hyva-sijoitusasunto/>

Sijoitusasunnot.fi 2014. Vuokratuotto vs arvonnousu - kumpaa kannattaa suosia? Viitattu 21.4.2024. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/vuokratuotto-vs-arvonnousu-kumpaa-kannattaa-suosia/>

S-pankki 2024. Miten valmistaudun asuntoneuvotteluun? Viitattu 13.1.2024. <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/miten-valmistaudun-asuntolainaneuvotteluun/>

S-pankki.fi 2024. Kiinteä tasaerä. Viitattu 21.4.2024. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/lainasanakirja/kiinteä-tasaera/>

Stat.fi 2023. Maahanmuuttoja lähes 50 000 vuonna 2022. Viitattu 28.3.2024 <https://www.stat.fi/julkaisu/cl8n2djzw3b360cvz35t3up2r>

Stat.fi 2024. Väestöennuste kunnittain ja maakunnittain vuoteen 2040. Viitattu 21.1.2024. [https://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn\\_2004\\_2004-09-20\\_tau\\_002.html](https://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004_2004-09-20_tau_002.html)

Suomen Pankki 2024. Euriborkorot päivittäin. Viitattu 1.3.2024. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_pv\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/)

Suomen Vuokranantajat 2024. Arvonnousu. Viitattu 2.4.2024. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/arvonnousu/>

Suomen Vuokranantajat 2024. Asuntosijoittamisen riskit. Viitattu 14.2.2024. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-riskit/>

Suomen Vuokranantajat 2023. Pääomavastikkeiden tuloutus ja rahastointi - mistä ihmeestä on kyse? Viitattu 21.4.2024. <https://vuokranantajat.fi/2023/10/paaomavastikkeiden-tuloutus-ja-rahastointi-mista-ihmeesta-on-kyse/>

Suomen Vuokranantajat. 2024. Vuokratuotto ja kassavirta. Viitattu 27.2.2024. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/vuokratuotto/>

Tikkanen T, 2021. Millainen on asunto-osakeyhtiön hyvä toimintakertomus ja tilinpäätös? Viitattu 21.4.2024. <https://tilisanomat.fi/kirjanpito/millainen-on-asunto-osakeyhtion-hyva-toimintakertomus-ja-tilinpaatos>

Tuure V, 2021. Mitä tehdä, jos vuokraa ei kuulu, tai jos vuokra maksetaan toistuvasti myöhässä? Viitattu 28.3.2024. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/mita-tehda-jos-vuokraa-ei-kuulu-tai-jos-vuokra-maksetaan-toistuvasti-myohassa/>

Remax 2024. Asunnon myyntihinta ja velaton hinta. Viitattu 21.4.2024.  
<https://remax.fi/asunnon-myyntihinta-ja-velaton-hinta/>

Remax 2024. Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan? Viitattu 7.2.2024  
<https://remax.fi/miten-taloyhtion-remontit-vaikuttavat-asunnon-hintaan/>

Retta 2021. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys luovat perustan taloyhtiön toiminnalle. Viitattu 21.4.2024. <https://retta.fi/ajankohtaista/isannointi/asunto-osakeyhtiolaki-ja-yhtiöjärjestys-luovat-perustan-taloyhtion-toiminnalle/>

Retta 2020. Näin luet taloyhtiön tilinpäätöstä. Viitattu 2.3.2024.  
<https://retta.fi/ajankohtaista/isannointi/taloyhtion-tilinpaatos/>

Uudisovi.com 2023. Mitä sinun tulee tietää asuntosijoittamisesta? Viitattu 10.1.2024.  
<https://uudisovi.com/mita-sinun-tulee-tietaa-asuntosijoittamisesta/>

Vikman M, 2020. Rahoitusvastike rautalangasta. Viitattu 21.4.2024.  
<https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/rahoitusvastike-rautalangasta/>

Yhdenvertaisuusvaltuutettu 2024. Syrjintä asumisessa. Viitattu 28.3.2024  
<https://yhdenvertaisuusvaltuutettu.fi/asuminen>

YIT.fi 2024. Sijoitusasunnon verotus. Viitattu 27.2.2024.  
<https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus>

Koponen 2024. YIT yhtiöraportti. Viitattu 28.2.2024  
<https://www.inderes.fi/research/tulosvaroitus-oli-odotettu>

## Kirjat

Huru, H. & Kaarto, M. 2021. Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti. KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy.

Kaarto M. 2015. Sijoita asuntoihin. 5 painos. KW Growth.

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

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2 Painos. Helsinki: Talentum.

## Kuvat

Kuva 1: Eteläisten kaupunkien väkiluvun muutokset (Tilastokeskus 2024.) .....	12
Kuva 2: Vuokratuotto laskentakaava.....	19
Kuva 3: Realistinen vuokratuotto laskentakaava .....	19
Kuva 4: Oman pääoman tuotto laskukaava .....	20
Kuva 5: Nettokassavirtalaskelma laskukaava .....	21
Kuva 6: Euribor- koron kehitys (Suomen Pankki 2024.) .....	25
Kuva 7: Matalan riskin kohde (Oikotie 2024.).....	26
Kuva 8: Matalan riskin sijoituskohteen vuokratuotto .....	28
Kuva 9: Matalan riskin sijoituskohteen oman pääoman tuotto .....	29
Kuva 10: Matalan riskin sijoituskohteen nettokassavirta.....	29
Kuva 11: Keskitason riskin kohde (Oikotie 2024.) .....	30
Kuva 12: Keskitason riskin sijoituskohteen vuokratuotto .....	31
Kuva 13: Keskitason riskin sijoituskohteen oman pääoman tuotto .....	32
Kuva 14: Keskitason riskin kassavirtalaskelma.....	32
Kuva 15: Korkean riskin kohde (Oikotie 2024.) .....	33
Kuva 16: Korkean riskin sijoituskohteen vuokratuotto .....	34
Kuva 17: Korkean riskin sijoituskohteen oman pääoman tuotto .....	35
Kuva 18: Korkean riskin sijoituskohteen nettokassavirta .....	35
Kuva 19: Kauppamäärät kuukausittain (Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto 2024) .....	39

## Taulukot

Taulukko 1: Maksuerän koko eri Euribor-tasoilla 60 000 euron summalle (annuiteetti) .....	10
Taulukko 2: Sijoitusasunnon sijainnin merkitys (Kaarto 2015, 89.).....	13
Taulukko 3: Remonttien hinnat ja käyttöiät (Orava & Turunen 2013, 112) .....	17
Taulukko 4: Sijoituskohteiden tunnusluvut .....	37