



Asuntosijoittaminen Kanta- Hämeen ja Pirkanmaan maakuntakeskuksissa

Tradenomi
Liiketalous
Syksy 2024
Ville Lastikka

Liiketalouden koulutus

Tekijä Ville Lastikka

Työn nimi Asuntosijoittaminen Kanta- Hämeen ja Pirkanmaan maakuntakeskuksissa

Ohjaaja Sari Hanka

Tiivistelmä

Vuosi 2024

Opinnäytetyö tarkastelee asuntomarkkinoiden tilannetta ja sijoittamisen kannattavuutta Hämeenlinnassa ja Tampereella. Työn teoriaosuus käsittelee asuntosijoittamisen perusstrategioita, rahoitusta, verotusta ja riskienhallintaa asuntosijoittajan näkökulmasta.

Tutkimuksellinen osuus vertailee Hämeenlinnan ja Tampereen asuntomarkkinoiden vuokratuottoja eri etäisyyksillä keskustasta. Tutkimuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sijainnin, rakennusvuoden ja huonelukumäärän vaikutuksiin sijoitusten kannattavuudessa. Tavoitteena on analysoida kaupunkien markkinatilannetta, kehitysnäkymiä sekä erilaisten asuntosijoitusstrategioiden soveltuvuutta.

Tutkimustulokset osoittavat, että Tampereen vetovoima ja kehittyvä infrastruktuuri tukevat vuokratuottoja keskustan ulkopuolisilla alueilla. Hämeenlinnassa markkinakehitys on puolestaan tasaisempaa. Rakennusvuosi ja huonelukumäärä vaikuttavat selvästi sijoituksen kannattavuuteen. Uusissa asunnoissa tuotto on maltillisempaa, kun taas vanhat asunnot voivat tarjota kilpailukykyisempiä tuottoja tietyillä alueilla. Tutkimuksen haasteena oli erityisesti Hämeenlinnan uusien kohteiden vähäisyys, mikä korostaa alueiden erilaisten markkinarakenteiden merkitystä.

Opinnäytetyö tarjoaa hyödyllistä tietoa asuntosijoittajille ja osoittaa, kuinka markkinoiden paikalliset erityispiirteet vaikuttavat sijoituspäätöksiin. Tulokset korostavat tarkkaan harkitun sijoitusstrategian merkitystä muuttuvassa markkinaympäristössä.

Avainsanat Asuntosijoittaminen, sijoitusstrategia, vuokratuotto

Sivut 33 sivua ja liitteitä 2 sivua

Name of Degree Programme Business Administration

Author Ville Lastikka

Subject Real estate investing in the provincial centers of Kanta-Häme and Pirkanmaa

Supervisor Sari Hanka

Abstract

Year 2024

This thesis examines the state of the housing market and the profitability of real estate investment in Hämeenlinna and Tampere. The theoretical section of the work deals with the basic strategies of real estate investment, financing, taxation, and risk management from the perspective of an investor.

The research section compares rental yields in the housing markets of Hämeenlinna and Tampere at different distances from the city center. The research places particular emphasis on the impact of location, construction year, and number of rooms on the profitability of investments. The goal is to analyze the market situation, development prospects of the cities and the applicability of different real estate investment strategies.

The research results indicate that Tampere's appeal and developing infrastructure support rental yields in areas outside the city center. On the other hand, market development in Hämeenlinna is more stable. Construction year and number of rooms significantly affect investment profitability. New apartments tend to offer more moderate yields, whereas older apartments can provide more competitive yields in certain areas. A challenge in the study was the limited availability of new apartments in Hämeenlinna, which underlines the significance of the differing market structures of the areas.

The thesis provides valuable information for real estate investors and demonstrates how local market characteristics influence investment decisions. The findings emphasize the importance of a carefully considered investment strategy in a changing market environment.

Keywords Real estate investing, investment strategy, rental yield

Pages 33 pages and appendices 2 pages

Sisällys

1	Johdanto	2
2	Asuntosijoittamisen perusteet	3
2.1	Asuntosijoittaminen sijoitusstrategiana.....	4
2.2	Markkinat Suomessa	4
2.3	Hämeenlinna ja Tampere.....	6
3	Asuntosijoittamisen strategiat.....	9
3.1	Pitkäaikainen vuokraaminen	9
3.1.1	Kassavirta.....	9
3.1.2	Arvonnousu	11
3.1.3	BRRRR- strategia.....	12
3.2	Lyhytaikainen vuokraaminen.....	13
3.3	Flippaaminen	13
3.4	Perustajaurakointi	14
3.5	Asuntorahastot.....	15
4	Rahoitus ja kannattavuus.....	16
4.1	Velkavipu	16
4.2	Vuokratuotto	16
4.3	Verotus	17
5	Riskit.....	18
5.1	Vuokralaisriski.....	18
5.2	Asuntoon liittyvät riskit	19
5.3	Korkoriski.....	20
5.4	Poliittiset riskit	22
6	Tutkimus	22
6.1	Sijainnin vaikutus	24
6.2	Rakennusvuoden vaikutus	25
6.3	Huonelukumäärän vaikutus.....	26
7	Johtopäätökset.....	27
8	Pohdinta.....	28
	Lähteet	29

Kuvat

Kuva 1. Kauppamäärät koko Suomessa kuukausittain 2021–2024 (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2024)	5
Kuva 2. Asuntokauppojen määrä Tampereella (Asuntojenhinnat.fi, 2024-a)	7
Kuva 3. Yksiöiden ja kaksioiden neliöhinnat Tampereella (Asuntojenhinnat.fi, 2024-a). 7	
Kuva 4. Asuntokauppojen määrä Hämeenlinnassa (Asuntojenhinnat.fi, 2024-b).....	8
Kuva 5. Yksiöiden ja kaksioiden neliöhinnat Hämeenlinnassa (Asuntojenhinnat.fi,2024-b)	8
Kuva 6. Kassavirran laskentakaava (Sijoitusasunnot.com, 2018)	10
Kuva 7. Vuokratuoton laskentakaava (Orava & Turunen, 2016).....	17
Kuva 8. Euribor kuukausittain 2010–2024 (Suomen Pankki, 2024).....	21

Taulukot

Taulukko 1. Yksiöiden vuokratuottoprosentit Tampere ja Hämeenlinna	25
Taulukko 2. Kaksioiden vuokratuottoprosentit Tampere ja Hämeenlinna	25

Liitteet

Liite 1.	Tutkimusaineisto Etuovi.fi
Liite 2.	Aineistohallintasuunnitelma

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on Suomessa suosittu ja vakiintunut tapa kasvattaa varallisuutta. Se tarjoaa pitkäaikaisia ja vakaita tuottoja erityisesti niille, jotka haluavat välttää osakemarkkinoiden suurempia riskejä. 2000-luvulla kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan on kasvanut erityisesti suurissa kaupungeissa kuten Helsingissä, Tampereella ja Turussa. Asuntomarkkinat tarjoavat monipuolisesti erilaisia mahdollisuuksia niin uusille kuin kokeneille sijoittajille eri paikkakunnilla. (Harmaala, 2023)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella asuntosijoittamisen nykytilaa Kanta-Hämeen ja Pirkanmaan maakuntakeskuksissa sekä analysoida alueen markkinatilannetta ja kehitysnäkymiä. Työssä käsitellään alueiden taloudellisia ja väestöllisiä trendejä, jotka vaikuttavat asuntosijoitustoiminnan kannattavuuteen ja riskeihin. Tutkimuksen avulla pyritään selvittämään, millaisia mahdollisuuksia ja haasteita maakuntakeskusten asuntomarkkinat tarjoavat sijoittajille. Tutkimustiedon avulla pyritään muodostamaan kokonaiskuva kaupunkien eri kokoisten asuntojen markkinatilanteesta asuntosijoittajan näkökulmasta.

Työn teoriaosuudessa tarkastellaan asuntosijoittamisen perusstrategioita, markkinatilannetta, rahoitusvaihtoehtoja sekä mahdollisia riskejä, jotka vaikuttavat sijoittajien päätöksentekoon näillä alueilla.

Asuntosijoittamisen tarkastelu Kanta-Hämeen ja Pirkanmaan maakuntakeskuksissa on ajankohtaista, sillä alueiden väestönkehitys on hyvin erilaista läheisestä sijainnistaan huolimatta. Tampereella toteutetaan jatkuvasti merkittäviä investointeja ja kehityshankkeita, jotka vaikuttavat osaltaan asuntojen arvonkehitykseen ja kysyntään. Hämeenlinnassa vastaavat toimet ovat olleet vähäisempiä ja asuntomarkkina on näin pysynyt stabiilimpana. Opinnäytetyössä hyödynnetään ajankohtaista dataa ja tilastotietoa alueen asuntojen hintakehityksestä ja vuokra-asuntomarkkinoista, jotta saadaan kokonaisvaltainen kuva markkinoiden nykytilasta ja tulevaisuudennäkymistä.

Opinnäytetyön aiheen valinta perustui vahvasti omaan kiinnostukseeni kyseisestä aiheesta, sekä osallisuudesta kummankin kaupungin asuntomarkkinaan oman sijoitusasunnon muodossa. Kyseisten kaupunkien asuntotarjonnan ja markkinan seuraaminen on usean vuoden ajan kuulunut osaksi rutiinejani, joten halusin syventää tietämystäni entisestään toteuttamalla opinnäytetyön tutkimusosuuden aiheesta.

2 Asuntosijoittamisen perusteet

Asuntosijoittamisen ydin on sijoitusasunnon hankkiminen ja sen vuokraaminen eteenpäin vuokralaiselle. Vuokraustoiminnasta saaduilla vuokratuloilla maksetaan asunnon yhtiövastikkeet ja lainan lyhennykset. Tavoitteena on saada kuukausittaista vuokratuloa tarpeeksi kattamaan asunnon kulut, jolloin sijoittajan pääoma kasvaa kuukausittain. Usein asuntosijoittajat myös tavoittelevat asunnon arvonnousua, jonka realisoituessa voidaan hyödyntää pääomaa esimerkiksi uuden sijoitusasunnon hankkimiseen. (Kaarto, 2015, s.22-23).

Asuntosijoittamisen keskeinen ajatus pohjautuu siihen, että pankin lainaa eli velkavipua käytetään asunnon ostamiseen. Tavoitteena on saada asunnosta saadut vuokratulot kattamaan lainakulut, jolloin sijoittaja saa lopulta voittoa lainanmaksujen jälkeen. Tätä kutsutaan hyväksi lainaksi, koska asunto tuottaa enemmän tuloja kuin sen laina ja korot maksavat. (Asuntosalkunrakentaja, 2024-a)

Sijoittajan ostaessa asunto- osakkeen, hän ei itse asiassa osta varsinaista asuntoa vaan osuuden asunto-osakeyhtiön osakkeista. Osakkeet oikeuttavat puolestaan tietyn asunnon hallintaan. Tämän vuoksi asuntosijoittajan on hyvä perehtyä paitsi asunnon kuntoon myös koko taloyhtiön tilaan. Taloyhtiön remontit ja muut kulut vaikuttavat suoraan sijoittajan vastuisiin ja mahdollisiin kustannuksiin. (Asuntosalkunrakentaja, 2024-a)

2.1 Asuntosijoittaminen sijoitusstrategiana

Asuntosijoittaminen houkuttelee monia sijoittajia, sillä se tarjoaa vakaan ja ennustettavan tavan kasvattaa varallisuutta. Asuntojen hinnat ja vuokratuotot kehittyvät usein tasaisesti, mikä tekee asuntosijoittamisesta suhteellisen matalariskisen sijoitustavan verrattuna esimerkiksi osakemarkkinoihin. Markkinoiden vakaus luo turvaa ja ennustettavuutta, mikä on monelle sijoittajalle tärkeä tekijä. Lisäksi pankit ja muut rahoittajat suhtautuvat asuntosijoittamiseen lähtökohtaisesti myönteisesti. Näin ollen pankit tarjoavat suhteellisesti edullista lainaa, mikä parantaa sijoituksen kannattavuutta. Asuntojen vuokratuotto on usein tasaista ja kattaa suuren osan lainan kustannuksista, jolloin sijoittajan ei tarvitse sitoa omaa pääomaansa yhtä paljon kuin muissa sijoituskohteissa. (Orava & Turunen, 2016, luku 1)

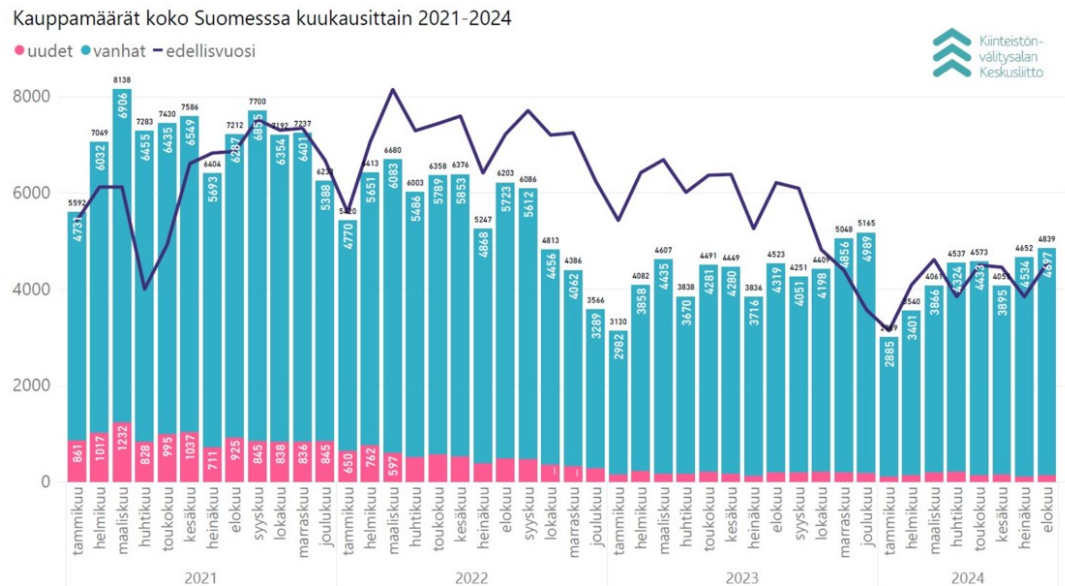
Yksi asuntosijoittamisen erityispiirteistä on sijoittajan mahdollisuus vaikuttaa itse sijoituksen tuottoon. Sijoittaja voi päättää, kuinka paljon tekee itse esimerkiksi asunnon kunnossapitoon tai vuokraukseen liittyviä tehtäviä. Oman panostuksen voi mitoittaa sijoittajan omien resurssien ja taitojen mukaan. Lisäksi asuntomarkkinoita pidetään usein tehottomampina kuin osakemarkkinoita, joten markkinoilta voi löytää alihinnoiteltuja kohteita. Sijoittajalle tämä avaa mahdollisuuden hankkia asuntoja edullisesti ja parantaa näin tuottoa. (Orava & Turunen, 2016, luku 1)

2.2 Markkinat Suomessa

Asuntomarkkinat Suomessa ovat moniin eri tekijöihin kytkeytyvä ilmiö, johon vaikuttavat muun muassa talouden tilanne, väestönkasvu, korot, ja poliittiset päätökset. Viimeaikaiset maailmanlaajuiset tapahtumat, kuten koronapandemian jälkeinen taloudellinen elpyminen ja Venäjän sotatoimet Euroopassa ovat lisänneet epävarmuutta asuntomarkkinoilla. Tämä on vaikuttanut osaltaan asuntojen kysyntään ja hintakehitykseen. Lisäksi Euroopan keskuspankin nostamat korot heijastuvat suoraan Suomen asuntolainojen korkotasoon ja siten asuntokaupan aktiivisuuteen. (Lehtinen, 2023)

Oheisen Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tuottaman kuvaajan mukaisesti voidaan havainnoida maailmanlaajuisien tapahtumien vaikutusta Suomen asuntomarkkinan kauppamääriin 2020-luvulla.

Kuva 1. Kauppamäärät koko Suomessa kuukausittain 2021–2024 (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 2024)



Asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa on hyvin alueellista, mikä heijastuu hintojen ja kysynnän eriytymiseen eri puolilla maata. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat edelleen korkeat, mutta hintakehityksen kasvu on tasaantunut. Tätä voidaan selittää muun muassa uusien rakennushankkeiden määrällä ja koronapandemian jälkeen tapahtuneella muuttoliikkeellä, jossa kehyskunnat ovat saaneet suuremman vetovoiman kohtuuhintaisten asuntojen osalta. Toisaalta syrjäisemmillä seuduilla kysyntä on vähäisempää, joten asuntojen hinnat ovat pysyneet tasaisempina tai jopa laskeneet. Nämä ilmiöt voivat aiheuttaa syrjäseuduilla sekä väestörakenteellisia, että taloudellisia haasteita. (Erkkilä, 2021)

Asuntosijoittaminen on edelleen suosittua Suomessa, mutta vuoden 2024 asuntomarkkinat tuovat mukanaan uusia haasteita sijoittajille. Korkotason nousu ja inflaation vaikutukset ovat saaneet monet tarkastelemaan sijoituskohteitaan tarkemmin. Vuokratuottojen ja lainanhoitokulujen välinen tasapaino on muuttunut, joten sijoittajat joutuvat pohtimaan tarkkaan

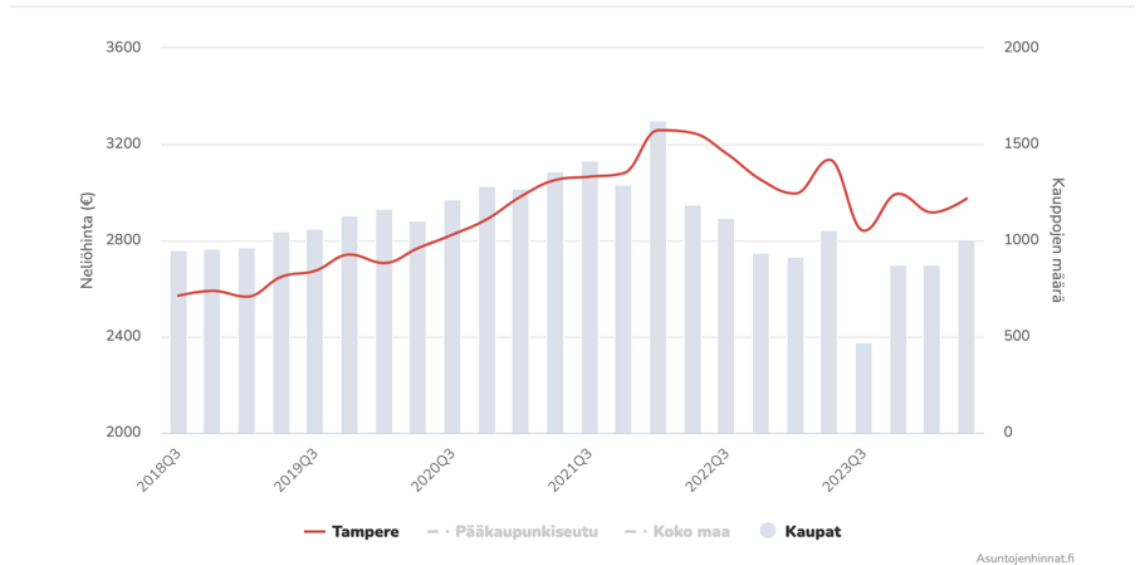
sijoitustensa kannattavuutta. Asuntosijoittaminen kiinnostaa kuitenkin edelleen, koska se tarjoaa mahdollisuuden vakaaseen ja pitkäaikaiseen varallisuuden kasvuun. Nykyisessä markkinatilanteessa on entistä tärkeämpää ymmärtää paikallisten markkinoiden erityispiirteet ja vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan kehitys eri alueilla. (Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto, 17.7.2023).

2.3 Hämeenlinna ja Tampere

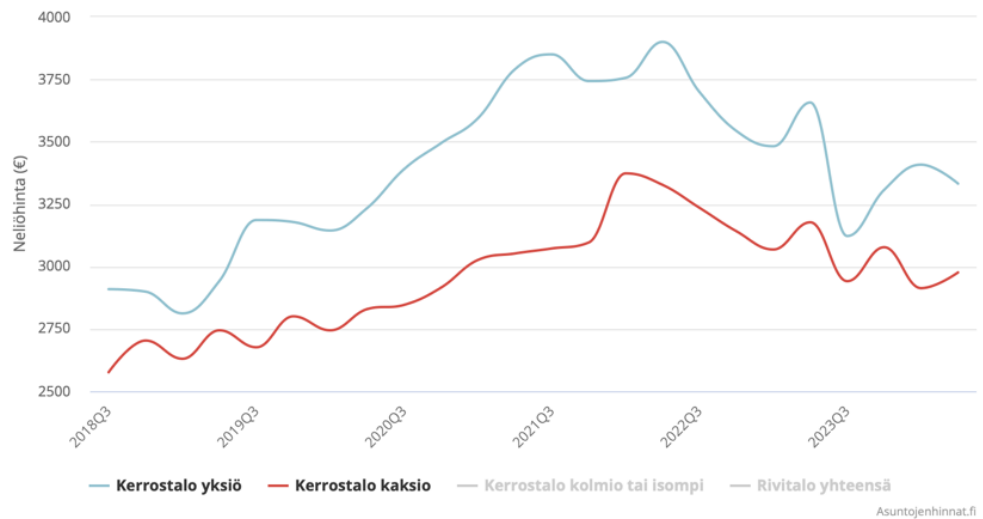
Asuntomarkkinat Tampereen ja Hämeenlinnan alueilla ovat nykyisessä markkinatilanteessa monella tavalla kiinnostavat ja haastavat. Viime vuosien taloudelliset epävarmuudet ja asuntojen hintakehityksen hiipuminen ovat vaikuttaneet markkinoihin eri tavoilla. Tampereen seutu on edelleen vahva asuntomarkkinakohde Suomessa ja alueen väestönkasvu on merkittävää. Tämä näkyy kysynnän säilymisenä erityisesti kohtuuhintaisille perheasunnoille ja vuokra-asunnoille, vaikka yleinen asuntokauppa on hidastunut korkotason nousun ja inflaation myötä. Vuoden 2023 aikana Tampereella asuntojen hinnat pysyivät pitkälti ennallaan, ja vuoden 2024 odotetaan tuovan hintojen nousua, kun markkinat elpyvät kuluvan vuoden loppuun mennessä. (OP Koti Pirkanmaa, 2024)

Tampereella toteutuneiden asuntokauppojen kuvaajien mukaisesti Tampereen markkina on ollut voimakkaasti kehittyvä aina vuoteen 2022 asti. Alkuvuodesta 2022 alkaneen Ukrainan sodan ja korkojen nousun aiheuttamat epävarmuudet kuitenkin vaikuttivat osaltaan myös Tampereen asuntomarkkinoille lamaannuttavasti. Vuoden 2024 alkupuolella asuntomarkkina kääntyi kuitenkin takaisin noususuhdanteiseksi.

Kuva 2. Asuntokauppojen määrä Tampereella (Asuntojenhinnat.fi, 2024-a)



Kuva 3. Yksiöiden ja kaksioiden neliöhinnat Tampereella (Asuntojenhinnat.fi, 2024-a)

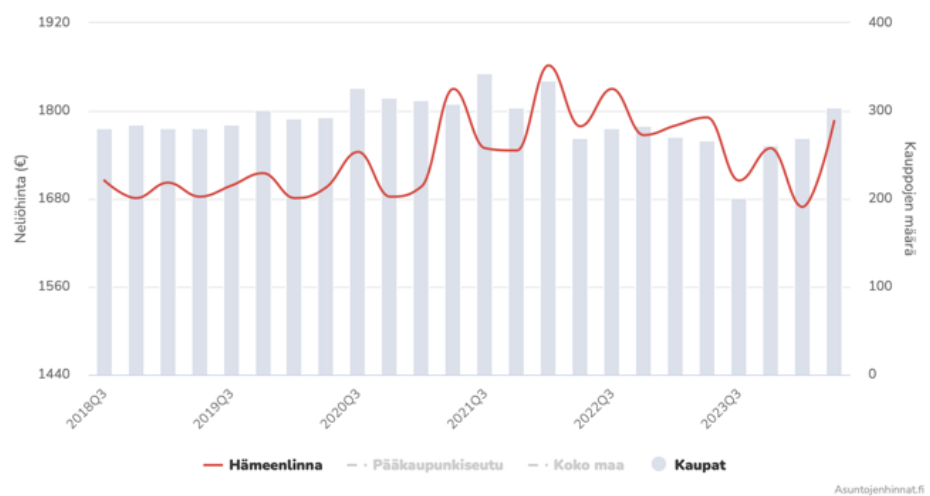


Hämeenlinnassa asuntomarkkinat ovat olleet viime vuosina haastavampia kuin Tampereella. Alueen asuntokauppa on kohtalaisella tasolla, mutta ei yllä Tampereen kaltaiseen vetovoimaan. Hämeenlinnan hintakehitys on tasaisempaa, osittain johtuen maltillisesta väestönkasvusta ja paikallisista talouden olosuhteista. Nämä tekijät eivät tue voimakasta hinnannousua alueen asuntomarkkinoilla. Korkeampi korkotaso vaikuttaa ostajien kiinnostukseen

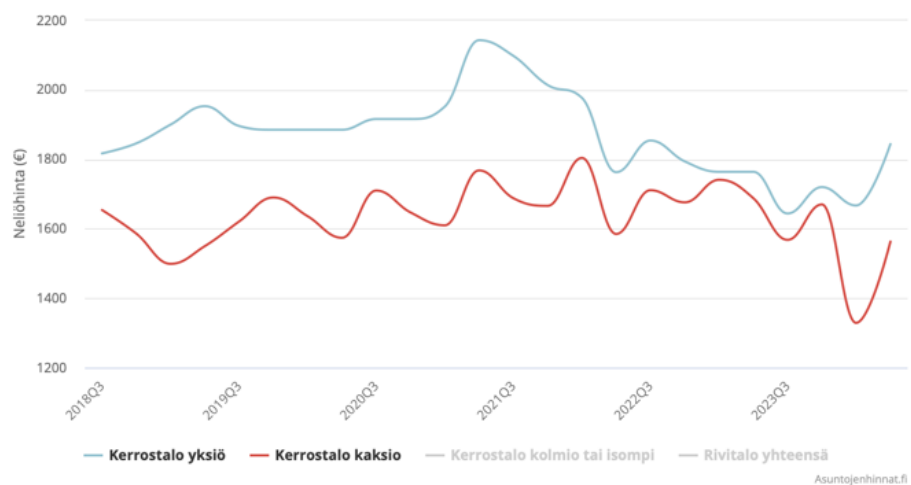
myös Hämeenlinnassa. Vuoden 2024 ennustetaan kuitenkin olevan vakaata ja maltillista kehitystä, niin hinnoissa kuin kauppamäärissä. (Suhonen, 2024)

Oheisista kuvaajista on selkeästi havaittavissa Hämeenlinnan markkinan tasaisempi hintojen ja kauppamäärien kehitys ennen vuotta 2022. Toisaalta alkuvuoden 2022 maailmantilanteen epävarmuudet ja muutokset eivät näy aivan yhtä suurena muutoksena Hämeenlinnan markkinoilla verrattuna Tampereen vastaavaan.

Kuva 4. Asuntokauppojen määrä Hämeenlinnassa (Asuntojenhinnat.fi, 2024-b)



Kuva 5. Yksiöiden ja kaksioiden nettiö hinnat Hämeenlinnassa (Asuntojenhinnat.fi, 2024-b)



3 Asuntosijoittamisen strategiat

Asuntosijoittaminen tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia rakentaa vaurautta ja taloudellista turvaa, mutta menestyksen saavuttaminen vaatii tarkkaan harkittua strategiaa. Eri strategiat eroavat toisistaan tuottopotentiaalin, aikajänteen ja riskinhallinnan näkökulmasta. Asuntosijoittajan tuleekin valita sijoitustavoitteitaan tukeva strategia saavuttaakseen tavoitteensa ja hallitakseen markkinoiden vaihteluita. (Hänninen, 2016)

3.1 Pitkäaikainen vuokraaminen

Pitkäaikainen vuokraaminen tarjoaa asuntosijoittajille vakaan ja ennustettavan tulovirran, mikä helpottaa talouden suunnittelua ja vähentää sijoittajan työmäärää. Vuokrasopimukset ovat useimmiten vähintään vuoden mittaisia, joten vuokralaisten vaihtuvuus on pientä ja siten hallinnolliset tehtävät vähäisiä. Vuokralaisvalintoja ja kysymyksiin vastaamista syntyy lähtökohtaisesti maltillisesti. Pitkäaikaiset vuokrasuhteet vähentävät myös asunnon ylläpidon tarvetta, sillä vuokralaiset huolehtivat usein itse asunnon siisteydestä ja pienistä korjauksista. Pitkäaikainen vuokraus tarjoaa vakautta, mutta sen tuottopotentiaali on usein matalampi kuin joustavassa lyhytaikaisessa vuokrauksessa. Vuokrakorotusten hitaus voi olla haaste markkinamuutosten keskellä, mutta vähäinen ylläpitotarve tekee pitkäaikaisesta vuokrauksesta houkuttelevan passiivista tulovirtaa arvostaville sijoittajille. (Asuntopehtoori, n.d.)

3.1.1 Kassavirta

Kassavirta on asuntosijoittamisessa olennainen mittari, koska se kertoo asunnon tuottavuudesta. Positiivinen kassavirta asuntosijoittamisessa tarkoittaa sitä, että vuokranantajalle jää rahaa joka kuukausi sen jälkeen, kun vuokralaisen maksamasta vuokrasta on vähennetty lainanlyhennykset, vastikkeet ja verot. Tämä mahdollistaa kassavirtasijoittajalle jatkuvan varallisuuden kasvun ja antaa mahdollisuuden laajentaa sijoitussalkkua. (Sijoitusasunnot.com, n.d.)

Kassavirta vähentää myös asuntosijoituksen riskiä. Sijoituksen tuottaessa kulutusta enemmän, sijoittajan ei tarvitse kattaa asunnon kuluja omista säästöistään. Tällöin sijoitus pyörii itsenäisesti ja kannattavasti. Lisäksi positiivinen kassavirta tarjoaa puskuria esimerkiksi korkojen nousua ja muita kustannusten kasvua vastaan. (Rautiainen, 2023)

Kuva 6. Kassavirran laskentakaava (Sijoitusasunnot.com, 2018)

Nettokassavirta = vuokratulot – vastike – lainanlyhennys – lainan korot – yllättävät kulut (esim. uusi jääkaappi) – verot vuokratuloista

Sijoitusasunnon kassavirtaan voi vaikuttaa monin eri tavoin. Kassavirran optimointi on tärkeä osa kannattavaa asuntosijoittamista. Asuntoa hankkiessa sijoittaja määrittelee oman sijoitusstrategiansa mukaan asunnon sijainnin, ominaisuudet ja hintaluokan. Nämä tekijät vaikuttavat suoraan kassavirtaan. Ennen ostopäätöstä on suositeltavaa laskea vuokratuotto, oman pääoman tuotto sekä arvioida asunnosta saatava kassavirta. On hyvä myös ottaa huomioon mahdolliset korkotason muutokset ja niiden vaikutus kassavirtaan, sillä korkojen nousu voi merkittävästi vaikuttaa sijoituksen kannattavuuteen. (Hänninen, 2018)

Sijoitusasuntolainan optimointi on olennainen osa asuntosijoittajan strategiaa, sillä oikein suunniteltu rahoitus voi pienentää kustannuksia ja näin parantaa kohteen kassavirtaa. Kilpailuttamalla lainan useiden pankkien kesken sijoittaja voi löytää parhaan mahdollisen koron lainalleen, mikä voi tuoda merkittäviä säästöjä kuukausittaisiin menoihin. Myös lainaehdoista neuvottelemine on tärkeää. Laina-ajan pidentäminen voi pienentää kuukausittaisia lyhennyksiä, jolloin kassavirta paranee. Marginaalin alentaminen puolestaan vähentää lainanhoitokuluja ja tukee sijoituksen kannattavuutta pitkällä aikavälillä. (Rautiainen, 2023)

Vuokrankorotus on yksi tapa parantaa sijoitusasunnon kassavirtaa. Vallitsevaan asuntomarkkinaa vastaavan vuokratason asettaminen maksimoi sijoituksen tuoton. Korotuksen tekemisessä tulee kuitenkin noudattaa vuokrasopimuksen ehtoja ja varmistaa sen kohtuullisuus. Liian suuri vuokrankorotus voi johtaa

vuokralaisen vaihtumiseen, mikä aiheuttaa pahimmillaan tyhjiä kuukausia ja lisäkuluja. Pitkäaikainen ja tyytyväinen vuokralainen on usein arvokkaampi kuin tilapäinen korotuksesta saatu lisätuotto. (Ovaskainen, 2019)

Vuokraa on mahdollista nostaa myös tekemällä pieniä parannuksia asuntoon, jotka lisäävät vuokralaisen viihtyvyyttä. Asuinpintojen tai kodinkoneiden uusiminen voi parantaa asunnon houkuttelevuutta ja antaa perusteen muutaman kympin kuukausikorotukselle. Tällaiset investoinnit eivät ainoastaan lisää asunnon arvoa, vaan ne voivat myös vahvistaa vuokrasuhdetta ja lisätä vuokralaisen tyytyväisyyttä pitkällä aikavälillä. (Asuntosalkunrakentaja, n.d.-b)

3.1.2 Arvonnousu

Arvonnousustrategialla sijoittava keskittyy sijoituskohteen arvon kasvattamiseen vuokraustoiminnasta syntyvän kassavirran sijaan. Sijoittajan tavoitteena on kohteen arvonnousu, jolloin tämän kasvun kautta saadaan merkittävä osa tuotoista. Arvonnoususijoittaja sietää matalampaa kassavirtaa, koska uskoo asunnon markkina-arvon kasvavan merkittävästi. (Rahamedia, 2019)

Tulevaisuuden asunnon arvonnousun potentiaaliin perustuvassa asuntosijoittamisessa keskeisenä lähtökohtana on markkina-arvon ennustaminen. Ennusteen toteutuminen ei ole kuitenkaan taattua ja se on usein riippuvainen taloudellisista olosuhteista. Spekulatiivinen arvonnousun odottaminen ei siis välttämättä takaa sijoituksen kannattavuutta. Sijoittajan tulee ymmärtää markkinoiden trendit ja arvioida realistisesti asunnon arvon kehityksen todennäköisyys ennen ostopäätöstä. (Huru & Kaarto, 2021, s. 89-90)

Asunnon arvonnousuun on mahdollista vaikuttaa myös heti ostohetkellä hankkimalla se alle markkinahintaisella hinnalla. Sijoittaja voi hyötyä suuresti markkinatuntemuksesta ja kohteen tarkasta analysoinnista. Omistusasuntoa hankkivien ihmisten sijaan sijoittajat voivat nähdä arvonlisäyspotentiaalia myös remonttia kaipaavissa asunnoissa. Pienillä kunnostustöillä pystytään nostamaan asunnon arvoa merkittävästi. Taloyhtiön dokumentteihin perehtyminen ja suora yhteydenpito isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan kanssa tarjoavat arvokasta tietoa tulevista remonttitarpeista, jotka voivat

vaikuttaa asunnon arvoon. Oikea-aikainen päätöksenteko ja hyvä markkinatuntemus auttavat sijoittajaa tekemään kannattavia ostoja ennen kuin muut tunnistavat saman arvonnousupotentiaalin. (Orava & Turunen, 2016, luku 2)

Suomen vuokranantajien tietopankin mukaan historiallisesti tarkasteltuna asuntojen hinnat ovat nousseet jo pitkään. Erityisesti sijainti, palveluiden läheisyys, alueen kehityspotentiaali, puistojen ja veden läheisyys ovat tehneet kohteen potentiaalisesti arvonnousun näkökulmasta, jos alueen kiinnostavuus asumisen näkökulmasta on positiivinen. Kuitenkin asuntojen arvon kehitys vaihtelee suuresti eri alueilla, ja arvon aleneminen on mahdollista jopa suosituilla paikkakunnilla. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-c)

3.1.3 BRRRR- strategia

BRRRR on lyhenne englannin sanoista buy, rehab, rent, refinance, repeat, eli suomeksi osta, remontoi, vuokraa, jällelrahoita ja toista. Tämä asuntosijoitusstrategia perustuu asunnon arvon kasvattamiseen remontin avulla, minkä jälkeen arvonnousu hyödynnetään jällelrahoituksessa. Strategia on erityisen sopiva sijoittajalle, joka osaa remontoida ja haluaa kasvattaa asuntosalkkuaan nopeasti. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-d)

Strategian mukaan asunto pyritään ostamaan edullisesti, remontilla nostamaan sen arvoa ja vuokratasoa, vuokraamaan asunto ja hyödyntämään arvonnousu uudellelrahoituksen avulla seuraavan sijoituskohteen hankintaan. Strategian ydin on remontin kustannustehokkuus ja sijoitustuoton maksimointi ostamalla kohteita, joissa on arvonnousupotentiaalia. Verotuksessa remonttikulut voi vähentää vain, jos asunto on ensin vuokrattu, joten monet sijoittajat ostavat ensin vuokratun kohteen tai etsivät vuokralaisen ennen remonttia. Uudellelrahoituksessa hyödynnetään asunnon kasvanutta markkina-arvoa, jolloin vapautuneet varat voidaan käyttää uusiin sijoituksiin. Näin ollen strategiaa voidaan toistaa uudelleen, mikä nopeuttaa asuntosalkun kasvattamista ja tuottojen kartuttamista. (Hänninen, 2020)

3.2 Lyhytaikainen vuokraaminen

Lyhytaikainen vuokraaminen loma-asuntovuokrauksen tai Airbnb:n kautta on asuntosijoittamisessa yhä suosituimpi strategia, koska se voi tarjota huomattavasti korkeampaa tuottoa perinteiseen pitkäaikaiseen vuokraukseen verrattuna. Tämä strategia on erityisen houkutteleva kasvukeskuksissa ja suosituissa matkailukohteissa, joissa majoitukselle on jatkuvaa kysyntää. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa asunnon vuokraaminen tapahtuu usein päivittäin tai viikoittain, mikä mahdollistaa korkeamman vuokratason ja joustavuuden hinnoittelussa sesonkien mukaan. (Asuntopehtoori.fi, n.d.)

Lyhytaikainen vuokraaminen voi kuitenkin tuoda mukanaan myös haasteita, kuten lisääntyneen hallinnointitarpeen ja lyhytaikaisista vuokralaisista johtuvan asunnon kulumisen. Vuokrauksen hallinnointi vaatii usein jatkuvaa markkinointia, asiakaspalvelua ja siivousta. Nämä toiminnot voivat lisätä toiminnasta koituvia kustannuksia. Lisäksi asunnon kunto voi heikentyä nopeammin, koska lyhytaikaiset vuokralaiset eivät yleensä suhtaudu asuntoon yhtä huolellisesti kuin pitkäaikaiset vuokralaiset. Sijoittajan onkin harkittava, onko korkeampi tuotto riittävä kompensoimaan lisääntynyttä työmäärää ja kustannuksia. (Rahamania-podcast, 2023, 0.00)

Lyhytaikaisvuokraukseen liittyy myös sääntelykysymyksiä, jotka sijoittajan on hyvä ottaa huomioon. Useissa kaupungeissa ympäri maailmaa lyhytaikaisvuokrausta on rajoitettu esimerkiksi luvanvaraisuudella tai vuokrausajalle asetetuilla enimmäisrajoilla, sillä se voi vaikuttaa paikallisten asukkaiden asuntotarjontaan ja nostaa vuokrahintoja. Suomessa sääntely on toistaiseksi ollut vähäisempää, mutta taloyhtiöiden järjestyssäännöt ja kaupungin erityisehdot saattavat rajoittaa vuokraustoimintaa. Näiden rajoitusten vuoksi sijoittajan tulee perehtyä paikallisiin säädöksiin ja taloyhtiön käytäntöihin ennen lyhytaikaisvuokrauksen aloittamista. (Asuntopehtoori.fi, n.d.)

3.3 Flippaaminen

Flippaaminen on asuntosijoittamisen tapa, jonka avulla pyritään kasvattamaan pääomaa nopeasti ostamalla, remontoimalla ja myymällä asuntoja. Se vaatii erityistä osaamista, sillä tarkoituksena on hankkia remonttia kaipaava kohde

edullisesti, tehdä järkevä remontti ja myydä se nopeasti eteenpäin korkeammalla hinnalla. Tämä prosessi onnistuu parhaiten, jos ostohinta ja kulut pysyvät alhaisina. (Kaarto, 2015, s.151)

Flippaamisessa voitto perustuu hankintahintaan. Kalliilla ostettua kohdetta ei pysty aina pelastamaan edes hyvin tehdyllä remontilla. Markkinoita tulee siis seurata erityisen tarkasti. Lisäksi suhteet kiinteistövälittäjiin sekä muihin alan ammattilaisiin ovat tärkeitä. Ostot kannattaa ajoittaa hetkiin, jolloin kilpailu on vähäisempää, kuten taloudellisten laskusuhdanteiden aikaan. Useamman asunnon hankkiminen samanaikaisesti voi myös laskea yksikköhintaa. (Neuvonen, 2017)

Asunnon sijainti on merkittävä tekijä myös flippaamisessa. Asunnot kysytyiltä alueilta tarjoavat paremmat mahdollisuudet arvonnousuun ja pienemmän myyntiriskin. Näiltä alueilta on toki vaikeampi löytää kohteita selvästi alle markkinahinnan. Lisäksi flippaajan tulee kiinnittää huomiota taloyhtiöön. Huonokuntoinen asunto hyvin hoidetussa taloyhtiössä on parempi valinta kuin päinvastoin. Asunto houkuttelee todennäköisemmin ostajia, jos suurimmat remontit on jo tehty. (Asuntosalkunrakentaja.fi, n.d.-a)

Flippauskohteen tulisi soveltua tarvittaessa myös pitkäaikaiseksi sijoitusasunnoksi. Jos myynti ei onnistu odotetusti, asunnon voi vuokrata ja hyödyntää asunnon vakuusarvot seuraavia hankintoja varten. Parhaiten flippaukseen sopivat pienet kaksiot ja kolmiot, jotka tarjoavat hyvän arvonnousumahdollisuuden ilman korkeaa riskiä. Keittiön ja kylpyhuoneen kunto on flippauksessa olennaista, koska niiden remontointi on kalleinta. Edulliset ja ulkonäköä tuovat päivitykset, kuten keittiön kaapinovien vaihto tai kylpyhuoneen kalusteiden uusiminen, voivat lisätä merkittävästi asunnon arvoa ja houkuttelevuutta. (Asuntosalkunrakentaja.fi, n.d.-a)

3.4 Perustajaurakointi

Perustajaurakointi on asuntosijoittamisen strategia, jossa sijoittaja toimii rakennuttajana koko rakennusprojektissa alkuvaiheessa lähtien. Tämä tarkoittaa aktiivista osallistumista tontin hankintaan, suunnitteluun, rakennuslupien hankintaan sekä itse rakennusprosessiin. Perustajaurakoinnin keskeinen etu on, että sijoittaja voi optimoida kustannuksia ja räätälöidä

kohteen kysyntää vastaavaksi. Tämä puolestaan voi parantaa kohteen myynti- tai vuokrauspotentiaalia ja kasvattaa sijoituksen tuottoa. Toisaalta perustajaurakointi vaatii merkittäviä pääomia ja on hyvin riskialtista. Rakennuskustannusten vaihtelu ja markkinoiden muutokset voivat vaikuttaa projektin kannattavuuteen. Tämä strategia sopii pitkäjänteisille sijoittajille, joilla on halua ja osaamista osallistua investointinsa kehitykseen jo projektin alkumetreiltä asti. (Kaarto, 2015, s.147-149; Yrittäjät, 2022)

3.5 Asuntorahastot

Asuntorahasto on yleistermi rahastoille, jotka sijoittavat asuntoihin, toimitiloihin, lomamökkeihin, autotalleihin ja varastotiloihin. Asuntorahastoa hallinnoiva yhtiö hankkii huoneistoja tai kiinteistökokonaisuuksia, joita se vuokraa ja myy edelleen tuoton saavuttamiseksi. Asuntorahastojen tuotto koostuu pääasiassa vuokratuloista ja myyntivoitoista. Näistä vuokratulot muodostavat tyypillisesti merkittävimmän osan rahaston kokonaistuotoista. (Hautala, 2021)

Asuntorahastot tarjoavat sijoittajille vakaata tuottoa, joka on riippumaton osakemarkkinoiden vaihteluista. Tämä tekee niistä houkuttelevan vaihtoehdon erityisesti niille, jotka etsivät tasaisempaa kassavirtaa ilman suurta osakemarkkinoiden riskiä. Asuntorahastot eivät myöskään vaadi sijoittajalta aiempaa kokemusta asuntosijoittamisesta, sillä ammattimaisesti hoidetut rahastot huolehtivat sekä kiinteistöjen hallinnoinnista että vuokrauksesta. Lisäksi asuntorahastojen kautta sijoittaja voi hajauttaa omistuksensa automaattisesti laajalle, satoihin asuntoihin ja kiinteistöihin. Tämä vähentää yksittäisiin kohteisiin liittyviä riskejä, parantaa sijoituksen turvallisuutta ja tasaa tuottoja. (OP-Vuokratuotto, n.d.)

Asuntorahastojen pääomavaatimukset vaihtelevat, mutta sijoittaminen niihin on mahdollista jo muutamilla sadoilla euroilla. Sijoittamiseen liittyy kuitenkin erilaisia kuluja, kuten hallinnointi-, merkintä- ja kaupankäyntipalkkiot, jotka pienentävät tuottoa. Asuntorahastot tarjoavat helpon tavan sijoittaa kiinteistöihin, mutta kulujen jälkeen tuotto jää usein maltilliseksi. (Hautala, 2021)

4 Rahoitus ja kannattavuus

Asuntosijoittamisen kannattavuuteen liittyy useita elementtejä ja toimintoja, joita tarkastelemalla sijoittaja pystyy optimoimaan oman sijoituksensa tuottavuutta. Sijoittajan tuleekin tuntea rahoituksen merkitsevät tekijät sekä kannattavuuteen vaikuttavat tunnusluvut. Lisäksi asuntosijoittamiseen liittyvän verotuksen tuntemus ja sen mahdollinen suunnittelu parantavat sijoituksen tuottavuutta. (Asuntosalkunrakentaja, 2024-a)

4.1 Velkavipu

Velkavivun käyttö on yksi asuntosijoittajien tärkeimmistä työkaluista, sillä lainarahalla pystytään merkittävästi parantamaan sijoituksen omalle pääomalle saatavaa tuottoa. Suurin osa asuntosijoittajista hyödyntääkin lainarahaa sijoitusten rahoittamisessa. Pankit voivat yleensä myöntää lainaa jopa 70 prosenttiin asti ostettavan asunnon hankintahinnasta. Tämän johdosta sijoittajan tarvitsee sijoittaa omaa pääomaa vain 30 prosenttia asunnon arvosta, mikä parantaa sijoituksen kannattavuutta erityisesti matalien korkojen aikana. Velkavivun toimivuus perustuu siihen, että sijoittaja voi lainarahan avulla saavuttaa korkeamman tuoton kuin mitä lainasta maksettava korko on. Tällöin lainaraha tuottaa sijoittajalle enemmän kuin sen kustannukset. (Asuntosalkunrakentaja, 2024-b)

4.2 Vuokratuotto

Vuokratuoton laskeminen on tärkeä työkalu asuntosijoittajalle, sillä sen avulla voidaan arvioida sijoitusasunnon tuotettuja tuloja suhteessa sen hankintahintaan. Vuokratuoton avulla sijoittaja voi vertailla eri asuntoja ja niiden kannattavuutta objektiivisesti, mikä auttaa välttämään hätiköityjä ostopäätöksiä. Laskemalla vuokratuoton sijoittaja joutuu perehtymään syvällisemmin paitsi alueen vuokratason myös asunnon juokseviin kuluihin, kuten vastikkeisiin ja mahdollisiin korjaustarpeisiin. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-e)

Kuva 7. Vuokratuoton laskentakaava (Orava & Turunen, 2016)

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100\% = \text{vuokratuotto}$$

On tärkeää, että sijoittajalla on selkeä tuottotavoite, ja että hän keskittyy kohteisiin, jotka täyttävät tämän tavoitteen. Vaikka jokin asunto saattaisi vaikuttaa muuten kiinnostavalta, kannattaa pysyä suunnitelmassa ja vaatia haluttua tuottoa pitkän aikavälin menestyksen varmistamiseksi. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-e)

4.3 Verotus

Asuntosijoittaminen kuuluu pääomatuloverotuksen piiriin. Vuonna 2024 sijoittajan vuokratuloista ja luovutusvoitoista maksetaan veroa 30 % aina 30 000 euroon asti, jonka ylittävältä osalta veroprosentti nousee 34 %:iin. Vuokratuloista voi tehdä useita vähennyksiä. Näitä ovat muun muassa hoitovastikkeet, sijoituslainojen korot, pankkikulut sekä remonttikulut. Lisäksi voi vähentää asuntosijoittamiseen liittyviä matkakuluja ja kalustetun asunnon kalustekuluja. Jos asunnossa on yhtiölaina, myös rahoitusvastikkeet voi vähentää verotuksessa, mikäli ne tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. (Asuntosalkunrakentaja, 2024-c)

Asuntokauppaan kuuluu aina verotuksellisesti myös kiinteistön luovutuksesta koitua varainsiirtovero. Asunto- osakeyhtiöiden osalta varainsiirtovero on 1,5 % ja kiinteistöjen osalta 3 % kauppahinnasta. Sijoittajan tulee huomioida myös tämän veron suuruus osana sijoituskohteensa kannattavuuden laskelmia. (Veronmaksajat, 2024)

Asuntosijoittamisen verotukselliset valinnat alkavat usein päätöksestä, ostetaanko asunnot yksityishenkilön nimiin vai yhtiön nimiin. Yrityksen kautta tehty asuntosijoittaminen houkuttelee joitakin sijoittajia erityisesti alhaisemman verokannan vuoksi. Yritysvero on Suomessa 20 % eli huomattavasti löyhempää yksityishenkilön pääomatuloverotukseen verrattuna. Suursijoittajilla osa asunnoista saattaakin olla yhtiön omistuksessa tästä syystä. (Niskakangas, 2021)

Uudiskohteiden verohyöty tuo oman lisänsä asuntosijoittajien päätöksiin. Uudiskohteissa sijoittaja voi jättää suurimman osan asunnon hinnasta taloyhtiön yhtiölainaksi, jota maksetaan kuukausittaisena rahoitusvastikkeena. Tämän rahoitusvastikkeen sijoittaja saa vähentää verotuksessa vuokratuloistaan, mikä tarjoaa merkittävän veroedun. Tämä on verotuksellisesti edullisempaa verrattuna henkilökohtaisen lainan lyhennyksiin, sillä henkilökohtaisen lainan verotuksessa voi vähentää ainoastaan korot. (Rahamedia, 2020)

Asuntosijoittajilla on myös keinoja minimoida luovutusvoittoveroa. Asuntoa voi käyttää omana asuntona kahden vuoden ajan, jolloin asunnon myynnistä ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. Tämä käytäntö onkin yksi suosituimmista verosuunnittelun keinoista asuntosijoittajien keskuudessa. Asuntosijoittamisen verotus tarjoaa siis erilaisia lähestymistapoja ja mahdollisuuksia, mutta myös vaatii harkintaa ja vertailua verohyötyjen sekä niihin liittyvien kustannusten välillä. (Niskakangas, 2021)

5 Riskit

Kuten kaikki sijoitusmuodot, myös asuntosijoittaminen sisältää merkittäviä riskejä. Riskit on tärkeää tiedostaa ja hallita ennen sijoituspäätösten tekemistä. Keskeisiä riskitekijöitä ovat esimerkiksi vuokralaisteen liittyvät haasteet, asuntojen hintojen vaihtelu, korkotason ja markkinatilanteen muutokset. Kaikki nämä tekijät voivat vaikuttaa sijoituskohteiden arvoon ja kannattavuuteen. Riskien huomioiminen ja huolellinen ennakoiminen voivat auttaa sijoittajaa tekemään tietoon perustuvia päätöksiä ja vähentämään mahdollisia tappioita. (Suomen vuokranantajat, n.d.-b)

5.1 Vuokralaisriski

Toimivan vuokrasuhteen perusta on oikein valittu vuokralainen. Vuokranantajat voivat suosia oman sijoitusstrategiansa mukaan eri elämäntilanteessa olevia ihmisiä, eri ikäisiä henkilöitä tai esimerkiksi perheitä. Yhtä oikeaa vuokralaisryhmää ei ole olemassa. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-b)

Vuokranantaja voi pienentää riskiä omalla toiminnallaan vuokralaista valittaessa. Luottotietojen tarkistaminen vaatii varsin vähän vaivaa, mutta säästää monelta harmilta. Lisäksi asuntonäyttöjä kannattaa järjestää pienemmissä ryhmissä suurien massanäyttöjen sijaan. Näin vuokranantaja pystyy paremmin tutustumaan potentiaalisiin vuokralaisiin ja valitsemaan heidän joukostaan parhaimman vaihtoehdon. Vakuuden avulla voidaan varmistaa vuokralaisen maksukyky, sekä turvata vuokrasuhdetta pidemmällä aikavälillä erilaisten ongelmatilanteiden varalta. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

Vuokrasopimuksen perusteellinen laatiminen pienentää myös epäselvyyksien mahdollisuuksia vuokrasuhteen aikana. Oikein ja kattavasti laadittu sopimus toimii sekä vuokranantajan, että vuokralaisen turvana vuokrasuhteen aikana. Välttääkseen tarpeettoman suurta vuokralaisvaihtuvuutta asuntosijoittajan kannattaa myös kiinnittää huomiota asunnon vuokratason. Vallitsevaan asuntomarkkinaan suhteutettu oikein suuruinen vuokra houkuttelee potentiaalisia ehdokkaita enemmän ja pienentää osaltaan vuokralaisten vaihtuvuutta. (Suomen Vuokranantajat, n.d.-b)

5.2 Asuntoon liittyvät riskit

Asuntoon itseensä liittyy myös useita riskejä, joihin sijoittajan on hyvä varautua ennakoidusti. Ensimmäisenä merkittävänä riskinä ovat taloyhtiön tulevat remontit ja ylläpitokustannusten mahdollinen kasvu. Esimerkiksi suuret peruskorjaukset voivat aiheuttaa mittavia kustannuksia osakkaille ja siten pienentää vuokratuottoa. Tämän lisäksi sijoittajan omistama asunto tarvitsee säännöllistä pintaremonttia, jotta sen houkuttelevuus vuokralaisten keskuudessa säilyy. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

Toinen keskeinen riski liittyy asunnon sijaintiin ja alueen kehitykseen pitkällä aikavälillä. Alueiden elinvoimaisuus voi muuttua ajan saatossa. Kaupunkisuunnittelu, palveluiden tarjonta ja työpaikkojen sijainnit vaikuttavat alueen houkuttelevuuteen ja asukaslukuun. Joillain alueilla väestönkehityksen tai palveluiden vähentyessä voi olla uhkana hintojen lasku ja alueen arvon heikkeneminen. Asuntosijoittamiseen sisältyy aina riski siitä, että asunnon arvo ei kehitykään toivotulla tavalla. Näiden epävarmuuksien vuoksi sijoittajan on

tärkeää arvioida sekä nykyinen tilanne, että pitkän aikavälin näkymät sijaintiin liittyvien riskien hallitsemiseksi. (Suomen vuokranantajat, n.d.-b)

5.3 Korkoriski

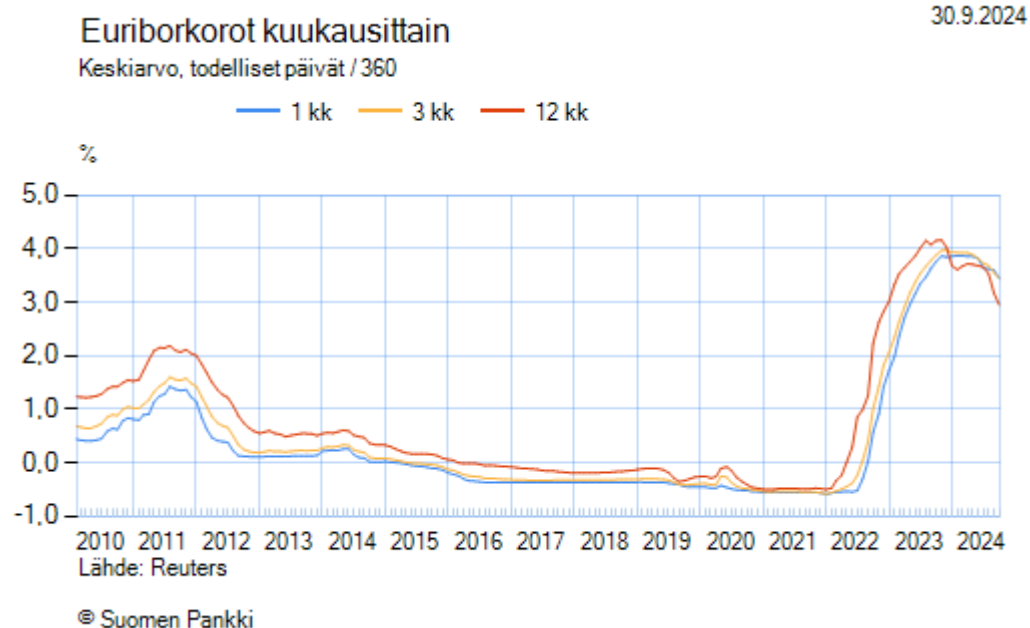
Asuntosijoittamisen korkoriskin hallinta on tärkeä osa sijoittajan riskienhallintastrategiaa, erityisesti taloudellisesti epävarmoina aikoina. Korkojen vaihtelulla on merkittävä vaikutus sijoitusasuntojen tuottoihin, ja korkojen nousu voi heikentää sijoituksen kannattavuutta, jos siihen ei varauduta etukäteen. On olemassa useita keinoja hallita korkoriskiä ja suojautua yllättäviltä muutoksilta lainamarkkinoilla. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

Korkotason nousun mahdolliset vaikutukset voivat olla merkittäviä. Lainojen korkokulut voivat nousta huomattavasti, ja pahimmillaan vuokratulot eivät enää riitä kattamaan lainanhoitokuluja. Lisäksi korkojen nousu voi vähentää asuntojen kysyntää, mikä voi puolestaan vaikuttaa asuntojen hintoihin negatiivisesti. (Asuntosalkunrakentaja.fi, 2023)

Velkavivun maltillinen käyttö on tärkeä keino hallita korkoriskiä. Kokonaislainan määrän pysyessä kohtuullisena sijoitussalkkuun nähden, korkojen nousun vaikutus pysyy maltillisena. Tämä vähentää rahoitusmarkkinan muutoksien aiheuttamaa rasitusta sijoittajan kassavirtaan. Maltillinen velkavipu antaa sijoittajalle enemmän liikkumavaraa ja vähentää riskiä ylivelkaantumisesta. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

Oheisessa kuvaajassa ovat Euriborin muutokset kuukausittain 2010-luvulta nykyhetkeen. Pitkään jatkunut nollakorkojen aika tuli päätökseensä vuonna 2022 aiheuttaen merkittäviä muutoksia myös asuntomarkkinoilla.

Kuva 8. Euribor kuukausittain 2010–2024 (Suomen Pankki, 2024)



Yksi yleinen tapa suojautua korkojen nousulta on valita kiinteä korko. Pankit tarjoavat kiinteitä korkoja, joita voi sitoa 3–20 vuoden ajanjaksolle. Kiinteä korko tarkoittaa, että lainan kokonaiskorko pysyy samana koko kiinteän koron jakson ajan. Kokonaiskorkoon sisältyy viitekorko ja pankin marginaali. Kiinteä korko tuo sijoittajalle vakautta, sillä korkokulut pysyvät ennustettavina yleisen korkotason noustessa markkinoilla. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

Toinen vaihtoehto on korkokatto. Sijoittaja maksaa pankille kertaluontoisen maksun, jonka johdosta lainan viitekorko ei nouse tietyn rajan yli. Korkokatto voidaan asettaa esimerkiksi niin, että viitekorko ei ylitä kolmea prosenttia. Tämä tarjoaa suojan korkojen nousua vastaan, mutta korkokaton hyödyllisyyttä on syytä arvioida tarkasti. Korkokaton kustannus kannattaa suhteuttaa siihen, kuinka paljon korkojen pitäisi nousta, jotta korkokatto olisi taloudellisesti kannattava ratkaisu. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

5.4 Poliittiset riskit

Asuntosijoittamisen poliittiset riskit ovat moninaisia ja vaikeasti ennakoitavia, mikä tekee niistä merkittävän haasteen sijoittajalle. Poliittisiin päätöksiin liittyvät muutokset voivat vaikuttaa suoraan tai epäsuorasti sijoitusasuntojen kannattavuuteen. Yksi yleinen riski ovat verotuksen muutokset, kuten vuokratulojen verotuksen kiristäminen tai kiinteistöverojen korottaminen. Näillä päätöksillä voi olla suora vaikutus sijoittajan nettotuottoihin, mikä heikentää sijoituksen kannattavuutta. (Suomen vuokranantajat, n.d.-b)

Toinen keskeinen riski liittyy korkojen verovähennysoikeuden leikkaamiseen. Sijoittajat ovat pitkään voineet vähentää lainan korot verotuksessa, mikä on tehnyt velkavetoisesta asuntosijoittamisesta houkuttelevampaa. Jos tätä etua leikataan tai poistetaan, sijoittajien kustannukset kasvavat ja samalla sijoittamisen houkuttelevuus voi laskea merkittävästi. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

Poliittiset päätökset voivat myös vaikuttaa kysyntään epäsuoremmin. Esimerkiksi asumis- ja opintotukijärjestelmän heikentäminen voi vähentää vuokra-asuntojen kysyntää alueilla, joissa opiskelijat tai tukien varassa olevat asukkaat muodostavat merkittävän osan vuokralaisista. Geopoliittiset riskit, kuten kansainvälinen epävarmuus tai talouspakotteet, voivat myös vaikuttaa koko talouteen ja sitä kautta kiinteistömarkkinoihin. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

Lisäksi paikallisilla poliittisilla päätöksillä voi olla merkittäviä vaikutuksia tietyillä alueilla. Oppilaitosten lakkauttaminen tai opiskelijamäärien vähentäminen tietyllä paikkakunnalla voivat heikentää nopeasti vuokra-asuntojen kysyntää. Tämä voi johtaa kyseisillä alueilla tyhjillään oleviin asuntoihin ja laskeviin vuokriin. (Orava & Turunen, 2016, luku 5)

6 Tutkimus

Tutkimuksen tarkoituksena on vertailla Hämeenlinnan ja Tampereen asuntomarkkinoiden tilannetta ja mahdollisuuksia. Tutkimuksen vertailtavat kohteet etsitään etuovi.fi- palvelusta (liite 1) ja pyritään löytämään vallitsevaa

markkinaa kuvaavia kohteita. Lisäksi asuntojen tulee olla sijainniltaan vertailtavissa toisiinsa.

Tutkimus toteutetaan kummallakin paikkakunnalla kolmella eri sektorilla kaupungin keskustasta. Kohteet sijaitsevat ydinkeskustassa, noin 1-3 kilometrin päässä keskustasta ja 5-10 kilometrin etäisyydellä keskustasta. Näillä mikromarkkinan muuttuvilla tekijöillä pyritään kuvaamaan sijainnin vaikutusta sijoitusasunnon vuokratuottoon. Etäisyyksien toimiessa muuttujina, myös asuntojen rakennusvuodet toimivat toisena vertailtavana muuttujana. Molemmista kaupungeista etsitään niin ikään tutkimukseen kohteita uudisasunnoista samoilta etäisyyksiltä keskustasta. Näin ollen pyritään muodostamaan kokonaiskuva asunnon sijainnin ja rakennusajankohdan vaikutuksesta sijoitusasunnon vuokratuottoon. Vanhojen asuntojen tarkasteluväliksi asetetaan kohteet rakennusvuosiltaan 1970-1980. Uudiskohteiden osalta pyritään puolestaan tarkastelemaan mahdollisimman uusia kyseisen kaupungin markkinassa tarjolla olevia kohteita.

Lisäksi tutkimuksen tarkoituksena on tutkia ja havainnollistaa eri kokoisten asuntojen vuokratuottojen eroavaisuuksia. Kaikilta kolmelta etäisyydeltä tarkastellaan kerrostaloyksioitä -ja kaksioita, jotta saadaan kuva huonelukumäärän vaikutuksesta sijoituskohteen tuottoon.

Vuokratuoton laskemiseen käytetään apuna vuokratuotto.fi palvelua. Arviot kohteiden oletetusta vuokrasta suoritetaan suomen vuokranantajien vuokrapuntarilla. Vuokrapuntarilla pyritään ottamaan huomioon jokaisen kohteen kuntoluokitus ja näin ollen saamaan mahdollisimman tarkka arvio vallitsevasta markkinavuokrasta.

Haasteita tutkimusaineistoa etsiessä muodostui jonkin verran. Suurimpana etenkin uudisasuntojen kohdalla uusien kohteiden puuttuminen täysin Hämeenlinnan markkinasta. Tampereen markkinasta oli kohtalaisen helppoa löytää uudisasuntovaihtoehtoja kaikilta kolmelta etäisyydeltä keskustasta. Hämeenlinnassa puolestaan uusimmat mahdolliset vaihtoehdot sijoittuivat rakennusvuosiltaan 2018-2019 akselille. Lisäksi 5-10 kilometrin päästä keskustasta ei löytynyt ollenkaan vastaavia kohteita. Tutkimusaineisto jäi siis osaltaan hieman vajaaksi eikä täysin vastaa toisiaan kaupunkien osalta. Toisaalta löydökset puolestaan kertovat paljon alueiden vallitsevasta

markkinasta ja näin osaltaan vahvistavat tutkimusaineistoa ja siitä syntyviä johtopäätöksiä.

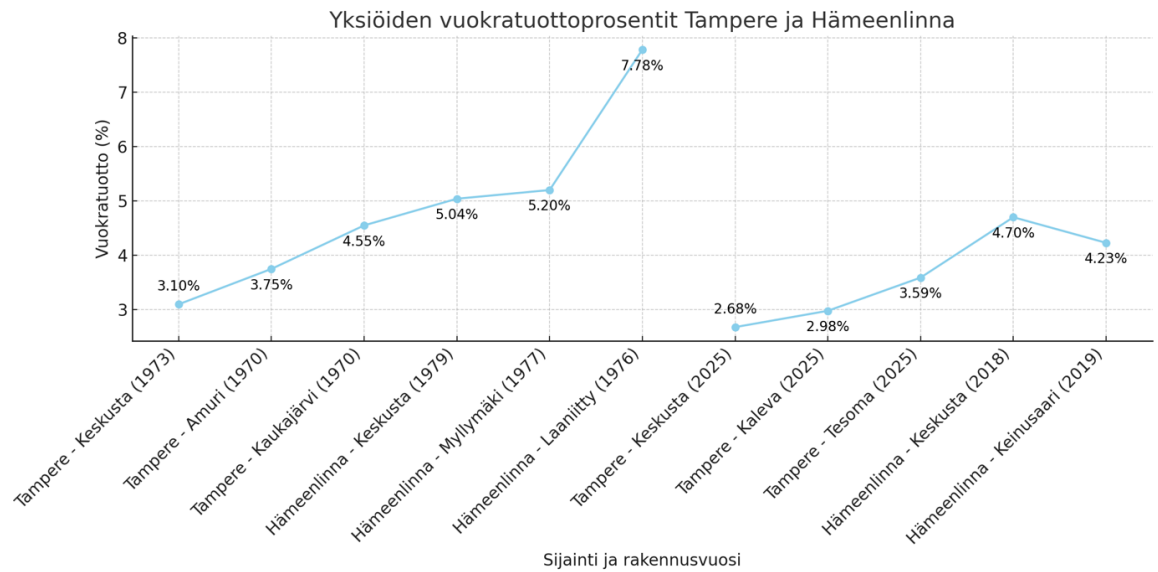
6.1 Sijainnin vaikutus

Mikrosijainnin vaikutus asunnon vuokratuottoon oli tutkimustulosten mukaan ilmeinen erityisesti Tampereella. Lähes poikkeuksetta vuokratuotot suurenivat siirryttäessä kauemmaksi keskustasta. Tampereella tämä ilmiö oli hyvin voimakkaasti havaittavissa, johtuen ydinkeskusta-alueen korkeista asuntojen hinnoista. Vuokrataso pysyi kuitenkin Tampereella kohtalaisen korkealla suhteutettuna asuntojen hinnan laskuun siirryttäessä kauemmaksi ydinkeskustasta. Tampereen vetovoimaisuus suosittuna vuokralaismarkkinana pitää vuokrien hinnan kohtalaisen ylhäällä, vaikka siirrytäänkin kauemmaksi keskustasta. Lisäksi toimiva ja jatkuvasti kehittyvä liikenneinfrastruktuuri vaikuttaa osaltaan vuokrien hintoihin etäämmällä keskustasta.

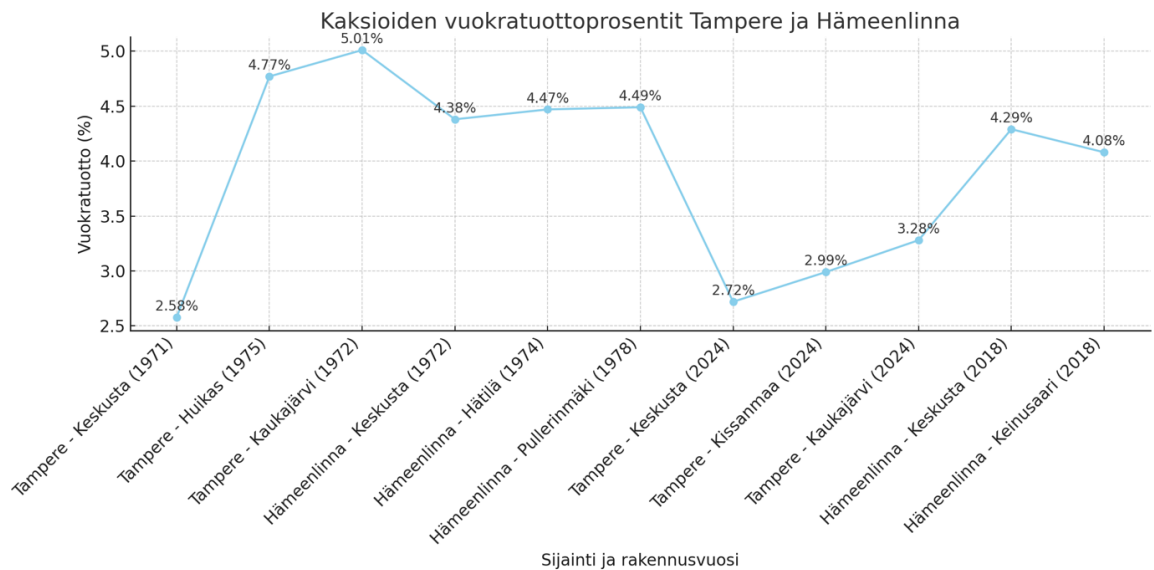
Hämeenlinnassa vuokratuoton kehitys oli puolestaan pienempää, mikä johtuu varmasti vuokratason suuremmasta suhteellisesta pienenemisestä samaan aikaan asunnon hinnan laskiessa. Yleinen vuokrataso siis laski samassa suhteessa myyntihinnan alenemisen kanssa siirryttäessä kauemmaksi Hämeenlinna keskustasta.

Taulukosta voidaan havaita selkeästi vuokratuoton nousevan mikrosijainnin siirtyessä etäämmälle kaupunkien keskustasta.

Taulukko 1. Yksiöiden vuokratuotto prosentit Tampere ja Hämeenlinna



Taulukko 2. Kaksiöiden vuokratuotto prosentit Tampere ja Hämeenlinna



6.2 Rakennusvuoden vaikutus

Uusien kerrostaloasuntojen suhteen vuokratuottojen ero kaupunkien välillä oli kohtalaisen huomattava. Tampereella yksiöiden ja kaksiöiden vuokratuotot jäivät 2,68 %- 3,59 % suuruisiksi. Hämeenlinnassa tuotot olivat puolestaan välillä 4,08 %-4,7 %. Tutkimusaineistoa tarkasteltaessa tulee ottaa kuitenkin huomioon, että Hämeenlinnan markkina-alueen uudisasunnot olivat

rakennusvuosiltaan 2018-2019, mikä vaikuttaa osaltaan asuntojen myyntihintoihin. Näin ollen aineisto ei ole täysin vertailtavissa toisiinsa, mutta antaa kuitenkin kuvaa kaupunkien tämänhetkisestä markkinatilanteesta ja uudisasuntojen tarjonnasta.

Vanhempien asuntojen osalta vaihteluväli oli kaupunkien välillä sekä sisäisesti suurempaa. Tampereen keskustassa vanhojen asunto-osakeyhtiöiden yksiöt ja kaksiot vastasivat lähes identtisesti uudiskohteiden vuokratuottoa samalla alueella. Tämä kertoo keskustan kovasta hintatasosta asunnon ikään katsomatta. Puolestaan keskustasta etäämmälle tultaessa vanhojen asuntojen vuokratuotto nousi merkittävästi Tampereella 5 prosentin tuntumaan. Tuloksista voidaan siis päätellä asuntojen hintatason tippuvan hiukan keskustan ulkopuolisilla asuinalueilla, mutta vuokrataso pysyy silti suhteessa kilpailukykyisenä.

Hämeenlinnassa vanhojen kohteiden vuokratuotto nousi noin prosenttiyksikön verran sekä yksiöissä, että kaksioissa vertailtaessa vastaaviin uudiskohteisiin. Yksiöiden osalta vuokratuotot sijoittuivat välille 5,04 %- 7,78 %. Yksiöiden osalta Hämeenlinnan markkinassa korostuu asumisen perustarpeiden vaikutus vuokramarkkinaan ylipäättään. Keskustan ulkopuolella yksiöiden hinnat tippuivat jopa huomattavastikin, mutta asumisen perustarpeille on keskisuuren kaupungin läheisyydessä olemassa kuitenkin pohjahinta.

6.3 Huonelukumäärän vaikutus

Kummassakin tutkimuksen kaupungissa yksiöiden vuokratuotto oli keskimäärin kaksioita korkeampi sekä uusissa että vanhoissa asunnoissa. Mikromarkkinan ja taloyhtiöiden tilanteen pienetkin eroavaisuudet tuovat toki otantaan varianssia, mutta isossa kuvassa yksiöiden tuotto-odottama on suurempi. Lähtökohtaisesti kummassakin tarkasteltavassa kaupungissa yksiöiden vuokran määrät ovat suurempia suhteessa kokoon ja hankintahintaan nähden.

Yksiöissä vuokratuotot vaihtelevat voimakkaammin verrattuna kaksioihin, joiden tuotto on melko tasainen. Tämä viittaa siihen, että yksiöiden vuokramarkkinat voivat olla vaihtelevampia ja tuottoisampia opiskelijoiden tai lyhytaikaisten vuokralaisten kysynnän vuoksi.

Tampereen markkinassa huomionarvoista oli erityisesti vanhojen kaksioiden vuokratuoton määrän nousu välittömästi siirryttäessä etäämmälle keskustasta. Osaltaan tämä vahvistaa entisestään käsitystä ydinkeskusta korkeista hinnoista, jotka eivät täysin kumuloidu vuokramarkkinoille vuokrien hintoihin.

7 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena oli vertailla Hämeenlinnan ja Tampereen asuntomarkkinoiden tilannetta ja mahdollisuuksia asuntosijoittajan näkökulmasta. Tutkimuksessa analysoitiin eri etäisyyksillä keskustasta sijaitsevien kohteiden vuokratuottoja, sekä tarkasteltiin rakennusvuoden ja huonelukumäärän vaikutusta sijoituksen kannattavuuteen. Kohteet valittiin kolmelta mikrosijaintialueelta: ydinkeskustasta, 1–3 kilometrin etäisyydeltä keskustasta ja 5–10 kilometrin etäisyydeltä keskustasta.

Tulokset osoittivat, että Tampereella vuokratuotot paranivat siirryttäessä kauemmaksi keskustasta, johtuen ydinkeskustan korkeista hinnoista. Toimiva liikenneinfrastruktuuri ja kaupungin vetovoima pitivät vuokratason kilpailukykyisenä keskustan ulkopuolella. Hämeenlinnassa vastaava kehitys oli maltillisempaa, sillä vuokrataso aleni samassa suhteessa myyntihintojen laskuun nähden.

Rakennusvuoden vaikutus oli merkittävä molemmissa kaupungeissa. Uusien asuntojen vuokratuotot jäivät Tampereella alhaisemmiksi verrattuna Hämeenlinnaan. Tampereen vanhemmat asunnot tarjosivat korkeampia tuottoja keskustan ulkopuolella, Hämeenlinnassa kehitys oli maltillisempaa. Tutkimuksen vanhojen asuntojen vuokratuotto prosentit osoittivat, että hyväkuntoiset ja mikrosijainniltaan järkevät asunnot ovat sijoittajalle potentiaalinen vaihtoehto.

Huonelukumäärä vaikutti selvästi sijoituksen kannattavuuteen. Yksiöiden vuokratuotto oli yleisesti kaksioita korkeampi molemmissa kaupungeissa, mikä johtui yksiöiden suuremmasta suhteellisesta kysynnästä ja pienemmästä hankintahinnasta.

Tutkimuksen haasteita olivat erityisesti Hämeenlinnan vähäisempi uusien asuntojen tarjonta, mikä osittain heikensi tutkimusaineiston vertailukelpoisuutta.

Tämä puute kuitenkin korosti kaupunkien markkinoiden erilaisia rakenteita ja mahdollisuuksia asuntosijoittajille.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että Tampere tarjoaa korkeamman vuokratuottopotentialin erityisesti keskusta-alueiden ulkopuolella. Hämeenlinna taas tarjoaa tasaisemman tuoton asunnon mikrosijainnista huolimatta. Kaupunkien erilaiset markkinadynamiikat vaativat sijoittajalta tarkkaa analyysia sijoituspäätösten tueksi.

8 Pohdinta

Opinnäytetyön ideana oli lähtökohtaisesti vertailla Hämeenlinnan ja Tampereen asuntomarkkinoiden erilaisuutta läheisestä maantieteellisestä sijainnistaan huolimatta. Teoriaosuuden yleiskatsauksen sekä tutkimusosion vertailun avulla saatiin mielestäni hyvin havainnollistava ja tarkoituksenmukainen katsaus markkina- alueiden erilaisuuksista.

Opinnäytetyö eteni hyvin vauhdikkaasti syyslukukaudella 2024 ohjaajan kanssa sovittujen lähes viikottaisten palaverien johdosta. Ne motivoivat osaltaan edistämään työtä määrätietoisesti ja loivat varmuutta opinnäytetyön johdonmukaisesta etenemisestä.

Kaikkineen opinnäytetyöprosessi oli hyvin mielenkiintoinen ja opettavainen. Aikaisempi tietämykseni asuntosijoittamisesta sekä molempien kaupunkien markkinasta syventyi entisestään prosessin aikana. Opitut asiat tulevat varmasti olemaan minulle hyödyksi jatkossa mahdollisia uusia asuntosijoituskohteita hankkiessani.

Lähteet

Asuntojenhinnat.fi (2024-b) Toteutuneet asuntokaupat- Hämeenlinna

<https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/hameenlinna>

Asuntojenhinnat.fi (2024-a) Toteutuneet asuntokaupat- Tampere

<https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/tampere>

Asuntopehtoori. (n.d.) Lyhytaikainen vs. pitkäaikainen vuokraus: hyödyt ja haitat sijoittajan näkökulmasta

<https://www.asuntopehtoori.fi/lyhytaikainen-vs-pitkaaikainen-vuokraus/>

Asuntosalkunrakentaja. (2024-a). Asuntosijoittaminen vuonna 2024 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Mitä on asuntosijoittaminen?

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opus-asuntosijoittamiseen/>

Asuntosalkunrakentaja. (2024-b). Asuntosijoittaminen vuonna 2024 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Asuntosijoittaminen velkarahalla.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opus-asuntosijoittamiseen/>

Asuntosalkunrakentaja. (2024-c). Asuntosijoittaminen vuonna 2024 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Asuntosijoitusten verotus.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opus-asuntosijoittamiseen/>

Asuntosalkunrakentaja (2023) Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2023.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>

Asuntosalkunrakentaja. (n.d.-a) Flippaus- Osta, remontoi, myy- strategia asuntosijoittamisessa.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>

Asuntosalkunrakentaja. (n.d.-b) Positiivinen kassavirta- Sijoitusasunnon ehdoton kriteeri?

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/kassavirta/>

Erkkilä, J. (25.2.2021) Asuntoammattilainen: Asuntomarkkinoiden alueelliseen eriytymiseen tarvitaan uudenlaisia asuntopoliittisia keinoja. Salkunrakentaja

<https://www.salkunrakentaja.fi/2021/02/eriytyminen-asuntopoliittikka/>

Harmaala, K. (6.10.2023) Aloita asuntosijoittaminen: houkutteleva tapa kasvattaa omaa varallisuutta. Sijoitusasunnot.com

<https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/aloita-asuntosijoittaminen/>

Hautala, M. (3.9.2021) Asuntorahastot vs. suora asuntosijoittaminen- plussat ja miinukset. Sijoitusovi.com

<https://sijoitusovi.com/asuntorahasto-vs-suora-asuntosijoittaminen/>

Huru & Kaarto (2021) Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti.

Hänninen, H. (8.1.2020) BRRRR- strategian perusteet. Sijoitusovi.com

<https://sijoitusovi.com/brrrr-strategian-perusteet/>

Hänninen, H. (12.9.2018) Positiivinen kassavirta asuntosijoittamisessa. Sijoitusovi.com

<https://sijoitusovi.com/positiivinen-kassavirta-asuntosijoittamisessa/>

Hänninen, H. (28.1.2016) Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Sijoitusovi.com

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>

Kaarto, M. (2015). Sijoita Asuntoihin!

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (17.9.2024) Elokuun 2024 asuntomarkkinakatsaus: Asuntomarkkinoiden käänne sai lisää vahvistusta- kauppamäärät ja hinnat kasvussa.

<https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/elokuun-2024-asuntomarkkinakatsaus-asuntomarkkinoiden-kaanne-sai-lisaa-vahvistusta-kauppamaarat-ja-hinnat-kasvussa/>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. (17.7.2023) Tammi–kesäkuun 2024

asuntomarkkinakatsaus: Asuntokaupan pohjat nähtiin vuoden alussa, toipuminen on ollut hidasta

<https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/tammi-kesakuun-2024-asuntomarkkinakatsaus-asuntokaupan-pohjat-nahtiin-vuoden-alussa-toipuminen-on-ollut-hidasta/>

Lehtinen, I. (15.6.2023) Asuntomarkkinoiden alavire hellittää aikaisintaan ensi vuoden puolella. Tilastokeskus

<https://stat.fi/tietotrendit/blogit/2023/asuntomarkkinoiden-alavire-hellittaa-aikaisintaan-ensi-vuoden-puolella>

Neuvonen, H. (28.7.2017) Asuntojen flippaus- näin onnistut ostamaan asunnon ja myymään sen voitolla eteenpäin. Sijoitusasunnot.com

<https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/asuntojen-flippaus/>

Niskakangas, T. (16.4.2021) Velkavipu on avain onnistumiseen. Helsingin Sanomat

<https://dynamic.hs.fi/a/2021/asuntosijoittaminen/>

OP Koti Pirkanmaa. (3.1.2024) Tampereen seutu tulee olemaan asuntomarkkinoilla suunnannäyttävä vuonna 2024

<https://www.op.fi/web/op-tampere/-/op-koti-pirkanmaa-tampereen-seutu-tulee-olemaan-asuntomarkkinoilla-suunnannayttaja-vuonna-2024>

OP- Vuokratuotto. (n.d.) OP- Vuokratuotto- erikoissijoitusrahasto. Luettu 13.10.2024

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/kaikki-rahastot/op-vuokratuotto>

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

Ovaskainen, H. (26.11.2019) Vuokranantaja – näin teet vuokrankorotuksen oikein. Suomen Kiinteistölehti

<https://www.kiinteistolehti.fi/vuokranantaja-nain-teet-vuokrankorotuksen-oikein>

#PTT. Lahtinen, M& Holappa, V. (15.2.2024) Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024

<https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2024/>

Rahamania- podcast. (3.10.2023) Lyhytvuokrauksen pimeä puoli- kun kaikki ei suju kuin Strömsössä. Aika: 00.00- 5.10.

Rahamedia (8.10.2019) Asuntosijoittamisen erilaiset strategiat

<https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-erilaiset-strategiat>

Rahamedia (6.7.2020) Sijoitusasunto uudiskohteesta- kannattaako vai ei?

<https://rahamedia.fi/blogi/sijoitusasunto-uudiskohteesta-kannattaako-vai-ei>

Rautiainen, J. (5.5.2023) Sijoitusasuntolaina: Miten valita paras vaihtoehto ja optimoida tuotto. Kiinteistökattaus

<https://kiinteistokattaus.fi/sijoitusasuntolaina-miten-valita-paras-vaihtoehto-ja-optimoida-tuotto/>

Rautiainen, J. (26.5.2023) Kassavirta asuntosijoittaminen. Kiinteistökattaus

<https://kiinteistokattaus.fi/kassavirta-asuntosijoittaminen/>

Sijoitusasunnot.com. (n.d.) Asuntosijoittaminen

https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/?gad_source=1&gbraid=0AAAAADL9NbeKKz_NxQPLsmClu3awondmN&gclid=Cj0KCQjw3vO3BhCqARIsAEWblcCXurvL2hWfM6zRycN1KYleUq0hISy5hGLm4kIBmcuxN7xDjKk67_IaAnQuEALw_wcB

Sijoitusasunnot.com (20.8.2018) Sijoitusasunnon kassavirran laskeminen

<https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-kassavirran-laskeminen/>

Suhonen, J. (8.10.2024) Perheasuntojen kauppa elpyy ensimmäisenä Hämeenlinnassa-Korkojen lasku näkyy jo laina- hakemuksissa ja asuntojen myynissä. Hämeen Sanomat

Suomen Pankki (30.9.2024) Euriborkorot kuukausittain 2010-2024

https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/

Suomen vuokranantajat. (n.d.-a) Asuntosijoittamisen aloittaminen

<https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-aloittaminen/>

Suomen vuokranantajat. (n.d.-b) Asuntosijoittamisen riskit

<https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-riskit/>

Suomen vuokranantajat. (n.d.-c) Arvonnousu

<https://vuokranantajat.fi/tietopankki/arvonnousu/>

Suomen vuokranantajat. (n.d.-d) BRRRR

<https://vuokranantajat.fi/tietopankki/brrrr/>

Suomen vuokranantajat. (n.d.-e) Vuokratuotto

<https://vuokranantajat.fi/tietopankki/vuokratuotto/>

Suomen Vuokranantajat. Vuokrapuntari

<https://vuokranantajat.fi/palvelut/vuokranantajan-tyokalut/puntari/>

Veronmaksajat (2.1.2024) Varainsiirtovero

<https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/asuminen-ja-auto/asunnon-osto/varainsiirtovero/#1b87e167>

Yrittäjät (12.10.2022) Lakilaari: Mitä perustajaurakointiin kuuluu?

<https://www.yrittajat.fi/uutiset/lakilaari-mita-perustajaurakointiin-kuuluu/>

Liite 1. Tutkimusaineisto Etuovi.fi

Tempere Uudisasunnot.**Yksiköt**<https://www.etuovi.com/kohteet/1348851?haku=N2158223027><https://www.etuovi.com/kohteet/7004853?haku=N21582230413><https://www.etuovi.com/kohteet/70048519?haku=N21582230291>**Kakulat**<https://www.etuovi.com/kohteet/7007230?haku=N21582235715><https://www.etuovi.com/kohteet/70072312?haku=N21582235719><https://www.etuovi.com/kohteet/70048489?haku=N21582235719>**Tempere****Vanhdat yksiköt**<https://www.etuovi.com/kohteet/1347631?haku=N2170078249><https://www.etuovi.com/kohteet/20808303?haku=N2170078249><https://www.etuovi.com/kohteet/2139733?haku=N2170078249>**Vanhdat kakulat**<https://www.etuovi.com/kohteet/20417574?haku=N2170080060><https://www.etuovi.com/kohteet/37711898?haku=N2170080060><https://www.etuovi.com/kohteet/1371804?haku=N2170080060>**Hämeenlinna uudisasunnot:****Yksiköt**<https://www.etuovi.com/kohteet/21088533?haku=N2158247560><https://www.etuovi.com/kohteet/21238538?haku=N2158247560>**Kakulat**<https://www.etuovi.com/kohteet/21788163?haku=N2158257575><https://www.etuovi.com/kohteet/34188745?haku=N2158257575>**Hämeenlinna****Vanhdat yksiköt**<https://www.etuovi.com/kohteet/21574383?haku=N2180808555><https://www.etuovi.com/kohteet/9038884?haku=N2180808555><https://www.etuovi.com/kohteet/8883?haku=N2180814023>**Vanhdat kakulat**<https://www.etuovi.com/kohteet/20224138?haku=N2180818825><https://www.etuovi.com/kohteet/90388503?haku=N2180818825><https://www.etuovi.com/kohteet/90388570?haku=N2180818825>

Liite 2. Aineistonhallintasuunnitelma

Opinnäytetyön aineistonhallintasuunnitelma

Asuntosijoittaminen Kanta- Hämeen ja Pirkanmaan maakuntakeskuksissa

Opiskelija: Ville Lastikka

1 Opinnäytetyön aineiston kuvaus

Opinnäytetyön tutkimusosan aineisto kerätään Etuovi.fi- palvelusta löytyvistä myyntikohteista Hämeenlinnan ja Tampereen alueella. Tutkimusaineisto kerätään Excel- taulukkoon ja muodostetaan saatujen arvojen pohjalta graafisia malleja opinnäytetyön tutkimustulosten tueksi.

Aineistoa säilytetään opinnäytetyön ajan Hamkin Onedrive- pilvipalvelussa sekä henkilökohtaisen tietokoneeni Opinnot- kansiossa varmuuskopiona. Opinnäytetyöprosessin aikana aineistoa jaetaan nähtäville ainoastaan ohjaavalle opettajalle sekä väliseminaarin opponointiparille.

2 Henkilötietojen ja arkaluonteisten tietojen käsittely

Opinnäytetyössä ei käsitellä henkilötietoja eikä salassapidettävää tietoa.

3 Aineiston omistajuus

Opiskelija omistaa oikeudet kaikkiin opinnäytetyön tutkimusprojektin aineistoihin.

4 Aineiston jatkokäyttö työn valmistumisen jälkeen

Tutkimusaineistoa ei jatkokäytetä. Opinnäytetyön tekijä säilyttää aineiston tietoturvallisesti vuoden ajan opinnäytetyön hyväksymispäivästä, jotta opinnäytetyön tulokset voidaan tarvittaessa varmistaa. Tutkimusaineisto hävitetään tämän jälkeen tietoturvallisuus huomioon ottaen.