

Oskari Rounaja

Kannattava asunto-osake sijoittaminen

Oulussa

Tradenomi
Liiketalous AMK
Syksy 2024



**KAMK • University
of Applied Sciences**

Tiivistelmä

Tekijä: Rounaja Oskari

Työn nimi: Kannattava asunto-osake sijoittaminen Oulussa

Tutkintonimike: Tradenomi (AMK), liiketalous

Asiasanat: sijoittaminen, kannattavuus, positiivinen kassavirta, velkavipu

Opinnäytetyön tavoitteena on kuvata ja tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta Oulussa eri asuinalueilla ja selvittää niiden välisiä kannattavuuseroja. Sijoitusajanjaksona pidetään kohteen omistamista pitkällä aikavälillä (+10 vuotta). Opinnäytetyössä käsitellään asuntosijoittamista niin että hyödynnetään runsasta velkavipua.

Teoriaosuudessa käydään läpi, mitä asuntosijoittaminen on käytännössä ja paneudutaan siihen, millaisia eri rahoitusmalleja on saatavilla sijoittamisen aloittamiseen. Opinnäytetyön teoriaosuus ja tietoperusta koostuu ajantasaisesta aineistosta. Tietoperustassa on käytetty hyödyksi kotimaisia sekä ulkomaisia kirjallisuusläheteitä, artikkeleita, verkkoläheteitä sekä podcasteja. Lisäksi teoriaosuus käsittelee kohteiden ominaisuuksien sekä tärkeiden tunnuslukujen vertailua, kun hankitaan omaan sijoitusportfolioon sopivia kohteita.

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä. Tutkimuksessa on hyödynnetty erilaisia tilastollisia analyysejä. Tilastollisessa analyysissä käytettiin sekundääriaineistoa. Tutkimuksessa käytettävät asuntojen koot vaihtelevat 60 -90 m² välillä.

Tutkimuksen keskeiset tutkimuskysymykset ovat: Saadaanko suuremmista asunnoista parempi vuokratuotto ja millä tarkastelun alla olevilla asuinalueilla asuntosijoittaminen on kannattavinta?

Tutkimuksen myötä todettiin, että asuntosijoittaminen tutkimuksessa käsitellyillä alueilla ei yleisesti ottaen ollut erityisen kannattavaa. Tutkimuksessa painotettiin sijoittamista merkittävällä velkavivulla, mikä lisäsi lainapäätöksen korkokustannuksia ja vähensi samalla sijoituksen tuottoja huomattavasti.

Kuitenkin, 90670-postinumeroalue muodosti poikkeuksen. Alueella asuntojen keskimääräinen rakennusvuosi on 2013, mikä tekee ylläpitokustannuksista alhaisempia ja remonttitarpeista harvinaisempia verrattuna tutkimuksessa tarkasteltuihin muihin alueisiin - 90230 ja 90570.

Suositus olisi, että saman tyylinen tutkimus tehtäisiin uudestaan muutamien vuosien kuluttua, sillä asunto-osakesijoittaminen elää aikakausien mukaisesti.

Abstract

Author: Rounaja Oskari

Title of the Publication: Profitable housing investment in Oulu

Degree Title: Bachelor of Business Administration

Keywords: Cash flow, investment, capital, rental income

The objective of this thesis is to describe and analyze the profitability of real estate investment in various residential areas in Oulu and to examine the differences in profitability between these areas. The investment period is defined as long-term ownership of the property (over 10 years). The purpose of the thesis is to provide information on real estate investing for those interested in the Oulu region. The study focuses on real estate investment utilizing significant leverage.

The theoretical section explains what real estate investing entails in practice and explores the different financing models available for starting an investment. The theoretical framework is based on up-to-date material, including domestic and international literature, articles, online sources, and podcasts. Furthermore, the theoretical part covers the comparison of property characteristics and key performance indicators to identify properties suitable for an investment portfolio.

The chosen research method is quantitative. Various statistical analyses were utilized in the study, with secondary data being used for statistical analysis. The sizes of the apartments analyzed in the study range between 60 and 90 m².

The main research questions of the study are: Do you get a better rental income from larger apartments and in which residential areas under review is investing in apartments the most profitable?

The findings of the study concluded that investing in housing in the areas discussed in the research was generally not particularly profitable. The study emphasized investing with significant debt leverage, which would increase the interest costs of the loan capital and at the same time reduce the returns on the investment considerably.

However, the 90670 zip code area was an exception. The average construction year of apartments in the area is 2013, which makes maintenance costs lower and renovation needs rarer compared to the other areas examined in the study - 90230 and 90570.

It is recommended that a similar study be conducted again in a few years, as real estate investment is subject to changes over time.

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asuntosijoittaminen	2
2.1	Sijoitusmuoto ja strategiat.....	2
2.1.1	Osta ja pidä -strategia (Buy and hold)	3
2.1.2	Vuokratuottostrategia	3
2.1.3	BRRRR-strategia (Buy, Refurb, Rent, Refinance, Repeat).....	4
2.1.4	Flippaus (Flipping).....	4
2.2	Rahoitus	4
3	Tuottavuus ja riskit	6
3.1	Tuoton parantaminen ja keskeiset tekijät	8
3.2	Varallisuuden kasvattaminen.....	9
3.3	Tunnusluvut ja arvonnousu	10
3.4	Kassavirta ja verosuunnittelu.....	11
3.5	Korkoriski	14
4	Asuntosijoittaminen Oulun alueella.....	16
4.1	Tutkimus.....	17
4.1.1	Tutkimusmenetelmä	17
4.1.2	Aluevalinnat.....	18
4.2	Tilastot ja laskelmat	19
4.3	Tulokset ja arviointi.....	24
5	Pohdinta	26
	Lähteet.....	28

Symboliluettelo

Flippaus

Tarkoitetaan arvon nostamista remontoimalla. Sopii asuntosijoittajalle, jolla itsellään on remontointiosaamista (Alma Media Oyj 2024).

Hajauttaminen

Tarkoittaa sijoitusten jakamista eri kohteisiin, kuten eri alueille, asuntotyypeille tai vuokramarkkinasegmenteille, jotta riskejä voidaan vähentää. Sen avulla pyritään varmistamaan, että yhden kohteen ongelmat, kuten arvon lasku tai vuokralaisen puuttuminen, eivät vaikuta merkittävästi koko sijoitussalkun tuottoon. Hajauttaminen auttaa saavuttamaan vakaampia tuottoja pitkällä aikavälillä. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024a.)

Inflaatio

Tarkoittaa yleisen hintatason nousua, eli rahan ostovoiman heikkenemistä. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024b.)

Omarahoitusosuus

Tarkoittaa sitä osuutta asunnon tai muun sijoituskohteen hankintahinnasta, joka täytyy maksaa omista varoista ilman lainaa (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024c).

Positiivinen kassavirta

Sijoitusasunnosta saatavat tulot, kuten vuokrat, ylittävät kaikki sijoitukseen liittyvät kulut. Näitä kuluja voivat olla esimerkiksi lainanlyhennykset, korot, vastikkeet, verot ja ylläpitokustannukset. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024d.)

RS-kohde

Tarkoittaa uusia asuntoja, joiden myynti aloitetaan jo rakentamisvaiheen aikana ja joissa on ostajien ja yhtiön hyväksi asetettu asuntokauppalain vaatimat turvajärjestelmät (Nastarakennus Oy n.d).

Sijoitusportfolio

Kokoelma erilaisia sijoituskohteita, kuten osakkeita, kiinteistöjä, rahastoja, joukkovelkakirjoja tai muita sijoitustuotteita, joita sijoittaja omistaa. Portfolion tavoitteena on hajauttaa sijoituksia riskien hallitsemiseksi ja tuoton optimoimiseksi. (Viljanen 2019.)

Tuloutettu pääomavastike

Tarkoittaa sitä, että taloyhtiön keräämät pääomavastikkeet kirjataan tuloslaskelmaan tulona, jotta sijoittaja saa verohyödyn vuosittain (Tasotalo 2023).

Vakuusarvo

Keskeinen tekijä siinä, kuinka paljon voit lainata asuntoa vastaan, ja se määrittelee omarahoitusosuutesi määrän (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024e).

1 Johdanto

Sijoittaminen - nykypäivän trendi, josta puhutaan paljon ja erikoistuminen alaan on tänä päivänä kohtuullisen helppoa, sillä tietoa sijoittamisesta ja sen aloittamisesta löytyy helposti ja oppaita on reilusti saatavilla. Sijoittaminen tarkoittaa omaisuuden hankkimista voiton tavoittelun vuoksi. Koti ja asuminen jossain on yksi ihmisten elämisen peruspilareista ja onneksemme voimme todeta, että lähes jokaisella meistä on koti. Koti voi olla omassa asunnossa tai jonkun toisen omistamassa. (Kajan 2022.)

Vuosien 2020-2023 välillä asuntosijoittamisesta syntyi villitys, johon monella meistä oli mahdollisuus. Nykyhetkessä puhutaan enemmän vähenevästä piensijoittajien toiminnasta muuttuneessa maailmanpoliittisessa tilanteessa.

Opinnäytetyön tavoitteena on antaa tietoa asuntosijoittamisesta kiinnostuneille ja toimia myös asuntosijoittamisesta kiinnostuneille oppaana. Opinnäytetyön tarkoituksena on tarjota pohjatietoa heille, jotka ovat kiinnostuneita sijoittamaan asuntoihin Oulun alueella postinumeroalueilla: 90230, 90570 ja 90670. Tutkijalla oli omakohtaista kokemusta asuntosijoittamisesta Oulussa, ja postinumeroalueet valikoituivat opinnäytetyöhön niiden tunnettavuuden sekä suuren kysynnän vuoksi. Tarkoituksena on kuvailla Oulua ja näitä postinumeroalueita asuntosijoittamisen näkökulmasta ja myös vertailla, onko asuntosijoittaminen Oulun eri postinumeroalueilla kannattavampaa kuin toisilla alueilla.

Asuntosijoittaminen painottuu erittäin numeraaliseen toimintaan, ja sen onnistumista on mahdollista laskea melko tarkasti ennen toiminnan aloittamista – tässä työssä keskitytään suoraan sijoittamiseen. On kuitenkin muistettava, että riskit ja niiden sietäminen liittyvät aina vaurastumisen nopeuttamiseen.

Kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimusosa perustuu valmiisiin katsauksiin, tilastoihin ja rekistereihin. Aineistoa kerättiin muun muassa hintaseurantapalvelusta, etuovi.fi-sivustolta ja Suomen Kiinteistövälittäjät Ry:n rekisteristä. Kirjallisuuskatsauksen laadintaan on käytetty kotimaisia sekä ulkomaisia lähteitä. Työssä hyödynnettiin myös esimerkkilaskelmia sijoitusten kannattavuudesta eri kohteiden ja alueiden välillä.

2 Asuntosijoittaminen

Tässä luvussa tarkastellaan asuntosijoittamista ja siihen liittyviä toimintatapoja. Läpi käydään, mitä asuntosijoittaminen käytännössä tarkoittaa ja millainen sijoitusmuoto se on. Paneudutaan erilaisiin rahoitusvaihtoehtoihin ja sijoitusstrategioihin. Erityistä huomiota kiinnitetään ostettavan kohteen valintaan sekä siihen liittyviin tärkeisiin tekijöihin, jotka vaikuttavat päätöksentekoon.

2.1 Sijoitusmuoto ja strategiat

Asuntosijoittaminen on perusidealtaan yksinkertainen sijoitusmuoto. Siinä ostetaan asunto joko omalla tai lainarahalla ja vuokrataan se eteenpäin. Vuokralainen maksaa kuukausittain vuokraa, joka käytetään kattamaan lainanhoitokulut ja asunnon ylläpito. Kun laina on maksettu, omistajalle jää velaton asunto sekä vuokratulot. Pitkäaikaisessa sijoitusstrategiassa (yli 10 vuoden omistusaikana) vuokratulojen tulisi ihanteellisesti kattaa kaikki kohteen ylläpitokulut ja lainanhoito. (Väänänen 2024a.)

Asuntosijoittaminen on Suomessa melko yleistä. Kassavirtasijoittamisessa asunto ostetaan ja vuokrataan pitkäaikaiseen käyttöön. Vuokratuloilla maksetaan asunnon hankintaan otettua lainaa, ja pitkäjänteyden sijoitusstrategian avulla voidaan saada tasaista kuukausittaista passiivista tuloa. Lisäksi asunnon arvonnousun voi realisoida myymällä kohteen. (Väänänen 2024b.)

Opinnäytetyössä keskitytään pitkän aikavälin strategiaan, eli jossa omistusaika on tavoitteellisesti pitkä, esimerkiksi 10 vuotta. Työssä käytetään voimakasta velkavipua eli ulkopuolista rahoitusta kohteiden hankintaan, ja vuokraus on keskeinen osa toimintamallia. Vuokraamisen etuja ovat säännöllinen kassavirta, asunnon arvonnousu, oman pääoman kertyminen sekä velan hyödyntäminen tuoton kasvattamisessa (Suomen vuokranantajat n.d). Uusien sijoituskohteiden hankinnassa voidaan hyödyntää aiemmin hankittujen kohteiden arvonnousua vakuusarvolaskelmien avulla.

Hajauttaminen on keskeinen keino hallita sijoitusriskejä. Se tarkoittaa varojen sijoittamista useisiin eri kohteisiin, kuten osakkeisiin, asuntoihin ja virtuaalivaluuttoihin. Hajauttamisen perusidea on, että eri sijoituskohteiden tuotot eivät yleensä liiku samassa tahdissa, mikä

tasapainottaa koko salkun tuottoa. Toisten sijoitusten onnistumiset voivat kompensoida muiden mahdollisia tappioita, mikä tekee kokonaisuudesta vakaamman. (Pörssisäätiö n.d.)

Sijoittajan kannattaa laatia sijoitusstrategia, joka ottaa huomioon omat tavoitteet ja arvot. Sijoitusstrategia on suunnitelma tai lähestymistapa, joka ohjaa sijoituspäätöksiä ja auttaa saavuttamaan tavoitteet. Se tarjoaa järjestelmällisen tavan hallita sijoitustoimintaa (Sijoittaja.fi 2024). Kaiken kaikkiaan asuntosijoittamisessa voi hyödyntää useita eri strategioita, jotka valitaan sijoittajan tavoitteiden, taitojen ja tietysti käytettävissä olevan pääoman mukaan. On tärkeää myös huomioida sijoituksen ajallinen kesto ja tavoiteltu tuotto-odotus. Tässä opinnäytetyössä keskitytään strategioihin ja ajatuksiin, jotka ovat suosittuja juurikin suomalaisten asuntosijoittajien keskuudessa.

2.1.1 Osta ja pidä -strategia (Buy and hold)

Osta ja pidä -strategiassa asunto ostetaan ja vuokrataan ja tarkoituksena on pitää kohde omistuksessa pitkään, usein vuosia tai vuosikymmeniä. Tämän strategian tavoitteena on saavuttaa säännöllinen vuokratuotto ja positiivinen kassavirta, eikä pääpaino ole asunnon arvonnousussa. Esimerkiksi Oulussa perheasunnolla voi saavuttaa yli 6 % vuokratuoton suhteellisen helposti. Tämä strategia on vakauden ja ennakoitavuuden vuoksi suosittu pitkäaikaisilla asuntosijoittajilla. (Väänänen 2024c.)

2.1.2 Vuokratuottostrategia

Vuokratuottostrategiassa asuntosijoittaja hankkii asunnon yleensä velkavivulla ja vuokraa sen, jolloin vuokratuottoa käytetään lainan lyhentämiseen. Kun laina on maksettu, vuokratuotto muuttuu sijoittajalle lisätuloksi. Strategia sopii erityisesti pitkäjänteisille sijoittajille, jotka arvostavat säännöllistä kassavirtaa. Paras tilanne sijoittajalle on jos asunnon arvo nousee, koska silloin sitä voidaan käyttää vakuutena uuden kohteen hankkimisessa tai se voidaan myydä voitolla. (YIT Corporation 2024a.)

Tyypillisiä sijoituskohteita tässä strategiassa ovat pienet asunnot kasvukeskusten alueilla, edulliset asunnot muuttotappiopaikkakunnilla tai isommat asunnot, joita muutetaan esimerkiksi

soluasunnoiksi. Salkun kasvattaminen edellyttää positiivista kassavirtaa ja huolellista talouden hallintaa. (Rahamedia 2024.)

2.1.3 BRRRR-strategia (Buy, Refurb, Rent, Refinance, Repeat)

BRRRR-strategiassa sijoittaja ostaa asunnon alle markkinahinnan, remontoii sen ja vuokraa eteenpäin. Kun asunto on vuokrattu, se uudelleen rahoitetaan kohonneen markkina-arvon perusteella. Uudelleenrahoituksella vapautetaan pääomaa seuraavan kohteen hankintaan. Tavoitteena on tehokkaasti kasvattaa asuntosalikua ilman merkittävää lisäpääoman tarvetta. Tämä strategia edellyttää osaamista remontoimisesta ja hyvää ymmärrystä asuntomarkkinoista. (University of San Diego 2024.)

2.1.4 Flippaus (Flipping)

Flippaus on strategia, jossa huonokuntoinen asunto ostetaan alhaisella hinnalla, kunnostetaan perusteellisesti ja myydään nopeasti korkeammalla hinnalla. Tämä strategia hyödyntää erityisesti sijoittajan omaa remointiosaamista ja mahdollistaa nopean tuoton saavuttamisen. (Chen 2022.) Tyypillisiä flippauskohteita ovat alkuperäiskuntoiset asunnot hyvillä sijainneilla tai "terveet" omakotitalot arvostetuilla alueilla. Lyhyt velkarahan käyttö vähentää rahoituskustannuksia ja lisää strategian kannattavuutta.

2.2 Rahoitus

Sekä oman kodin että sijoitusasuntojen hankintaan tarvitaan rahaa tai muuta omaisuutta lainan vakuudeksi. Sijoittajat hyödyntävät usein merkittävässä määrin velkarahoitusta eli vierasta pääomaa maksimoidakseen oman pääoman tuoton. Yleisesti pankit hyväksyvät ostettavan asunnon vakuudeksi 70–80 % sen velattomasta hinnasta. Loppuosa on katettava omilla varoilla tai muulla vakuudella, kuten kiinteistöillä, osakkeilla tai metsätiloilla (Suomen pankki 2022). Jokainen rahoitusjärjestely arvioidaan tapauskohtaisesti lainan myöntävän pankin toimesta. Lainaan liittyy korkokustannuksia, jotka muodostuvat viitekorosta ja marginaalista. Asuntolainoissa viitekorkona käytetään usein 12 kuukauden EURIBOR-korkoa, joka tarkistetaan vuosittain (Lehtipuu & Uotila 2022, 146–147).

Velkavipu on taloudellinen työkalu, jossa lainarahaa hyödynnetään sijoitusten rahoittamiseen voittojen kasvattamiseksi. Se on olennainen osa asuntosijoittamista, sillä se mahdollistaa suuremman sijoituspääoman käytön kuin mitä sijoittajalla muuten olisi. Velkavivun käytössä on kuitenkin tärkeää huomioida, että suuremmat lainat tarkoittavat myös korkeampia korkokuluja. Velkavipu voi olla tehokas keino kasvattaa tuottoja, mutta väärin käytettynä se voi johtaa merkittäviin tappioihin, erityisesti heikosti tuottavien sijoitusten kohdalla. Siksi sijoittajan on arvioitava tarkasti oma riskinsietokykynsä ja tehtävä päätöksensä huolellisesti. (Thurén 2017.)

3 Tuottavuus ja riskit

Tuottavuuteen vaikuttavat monet tekijät, kuten esimerkiksi alueen väestörakenne ja sen kehitys. Esimerkiksi väestön ikärakenteen muutokset ja maahanmuutto voivat lisätä asuntokysyntää erityisesti suurissa kaupungeissa, mikä voi siis nostaa sekä vuokria että asuntojen hintoja. Lisäksi väestönkasvu voi luoda tarpeita erikokoisille asunnoille ja vaikuttaa alueen palveluiden, kuten koulujen, julkisen liikenteen ja kaupallisten palveluiden kehittymiseen, mikä edelleen kasvattaa tietyn alueen houkuttelevuutta. (Peab Oy n.d.)

Asuntosijoittamisen tuotto muodostuu kahdesta päätekijästä: vuokratuotosta ja kohteen arvon muutoksesta. Vuokratuotto saadaan vuokramarkkinoilta, kun sijoitusasunto vuokrataan eteenpäin - kun taas arvonnousu perustuu asunnon markkina-arvon kehitykseen. Yhdessä nämä elementit muodostavat sijoituksen kokonaiskannattavuuden ja pitkäaikaisen tuottopotentialin. Vuokratuotto on säännöllistä, kuukausittain saatavaa tuloa, joka riippuu vuokratasosta, asunnon sijainnista ja vuokrauskysynnästä. Hyvä vuokratuotto mahdollistaa myös positiivisen kassavirran, jolloin vuokratulo kattaa asunnon ylläpito- ja lainanhoitokulut. Positiivinen kassavirta luo sijoittajalle taloudellista vakautta ja antaa mahdollisuuden hankkia uusia sijoituskohteita. (Bowa Legal Oy n.d.)

Arvonnousu puolestaan liittyy kohteen markkina-arvon kehitykseen. Sen taustalla voivat olla yleiset taloudelliset suhdanteet, alueen vetovoiman kasvu tai sijoittajan omat toimenpiteet, kuten asunnon remontointi ja parantaminen. Esimerkiksi huolellisesti suunniteltu remontti tai korkealaatuinen sisustus voi nostaa asunnon arvoa merkittävästi, mikä näkyy lopulta suurempana myyntivoittona. (Sijoitusovi n.d.a)

Asuntosijoittamiseen liittyy monia riskejä, jotka ovat tärkeä ymmärtää ja ottaa huomioon ennen sijoituspäätöstä. Asuntosijoittamisen olennainen osa on myös siihen liittyvien riskien ymmärtäminen, sietäminen ja hallinta. Riski tarkoittaa sekä voiton että tappion mahdollisuutta eli sijoituskohteen arvon laskua (Säästöpankkiliitto n.d). Riskiä voidaan arvioida esimerkiksi tuottojen vaihtelun avulla, jota mitataan usein keskihajonnalla. Keskihajonta kuvaa tuoton poikkeamaa pitkän aikavälin keskiarvosta (Sijoitusblogi n.d).

Alla on kuvattu yleiset asuntosijoittamiseen liittyvät riskit ja niiden mahdollisia hallintakeinoja:

Markkinariski

Markkinariski viittaa asuntomarkkinoiden hintavaihteluihin, jotka voivat johtua esimerkiksi taloudellisista suhdanteista, kuten taantumasta tai korkotason muutoksista. Asuntojen hinnat voivat laskea nopeasti, mutta palautuminen saattaa kestää vuosia. Tämä riski korostuu erityisesti velkavivulla hankituissa kohteissa, joissa vakuusarvon lasku voi johtaa tilanteeseen, jossa lainan vakuudet eivät riitä. Pahimmillaan sijoittaja joutuu myymään kohteen tappiolla. Markkinariskin hallintakeinoja on muun muassa velkavivun rajoittaminen ja pyrkiminen positiiviseen kassavirtaan. On myös hyödyllistä sijoittaa kohteisiin, joissa tuotto ei ole pelkästään arvonnoususta riippuvainen. (Orava & Turunen 2016a, luku 5.)

Vuokralaisriski

Vuokralaisriski liittyy tilanteisiin, joissa vuokralainen ei maksa vuokraa ajallaan, irtisanoo sopimuksen enneaikaisesti tai vahingoittaa asuntoa. Tämä voi johtaa vuokratuottojen menetykseen ja lisäkustannuksiin esimerkiksi remonttien tai uuden vuokralaisen hankinnan vuoksi. Tyhjiä kuukausien riski korostuu, jos asunnolle ei löydy vuokralaista nopeasti. Vuokralaisriskin hallintakeinoja ovat muun muassa maksukyvyyn sekä luottotietojen tarkistaminen ennen sopimuksen solmimista. Pyrkimys lisäksi vuokrasopimuksiin, jotka sisältävät pitkän irtisanomisajan. Vuokravakuudet auttavat lisäksi vuokralaisriskin minimoimisessa. (Asuntopehtoori n.d.)

Taloyhtiö- ja ylläpitoriskit

Taloyhtiön taloudellinen tilanne ja suuret remonttitarpeet voivat aiheuttaa odottamattomia kuluja sijoittajalle. Esimerkiksi putkiremontit, julkisivukorjaukset tai lämmitysjärjestelmän uusiminen voivat kasvattaa hoitovastikkeita merkittävästi. Taloyhtiölainoilla rahoitetut remontit vaikuttavat suoraan sijoituksen kassavirtaan. Hallintakeinoja on tarkistaa taloyhtiön tilinpäätös ja tehdä kunnossapitoselvitys ennen ostoa. (Kiinteistöriitalakimies.fi 2022.) Kohteet, joissa suurimmat remontit on jo tehty ovat varmempia (Huru 2017).

Alueellinen riski

Sijainnilla on suuri vaikutus asunnon arvoon ja vuokratuottoon. Heikosti kehittyvät alueet, joilla talous ja väestö vähenevät, voivat kärsiä arvonalennuksesta ja vuokralaisten puutteesta. Alueen maine ja infrastruktuuri vaikuttavat myös merkittävästi vuokrattavuuteen ja tuottopotentiaaliin.

Hallintakeinoina kannattaa suosia alueita, joissa on kasvava väestö sekä hyvät liikenneyhteydet sekä palvelut. Kattava tutkimus alueen markkinatilanteesta sekä kilpailutilanteesta on kannattavaa. (Orava & Turunen 2016b, luku 5.)

Korkoriski

Jos sijoitusasunto on rahoitettu lainalla, korkotason nousu voi nostaa merkittävästi lainanhoitokustannuksia ja heikentää kassavirtaa. Tämä riski korostuu erityisesti matalan tuoton kohteissa tai tilanteissa, joissa velkavivun osuus on suuri. Laina on hyvä suojata korkokatolla tai kiinteällä korolla sekä pitämällä huolen taloudellisesta puskurirahastosta mahdollisten korkojen nousemisen varalle. (Rautiainen 2022.)

Lainsäädännölliset ja poliittiset riskit

Muutokset verotuksessa, vuokrasääntelyssä tai muussa lainsäädännössä voivat vaikuttaa merkittävästi asentosijoittamisen kannattavuuteen. Poliittiset päätökset, kuten asumistukien leikkaukset voivat myös heikentää vuokralaisten maksukykyä ja asuntojen kysyntää. (Orava & Turunen 2016c, luku 5.) Poliitiikan ja lainsäädännön kehityksen seuranta kannattaa, jotta tilannetta voi hallita ja lisäksi sijoitukset eri kohteisiin eri alueilla - jotta vähentää yhden sääntelyn vaikutusta koko salkkuun.

Asentosijoittaminen on pitkäjänteistä toimintaa, jossa riskienhallinta on keskeinen osa menestystä. Huolellinen tutkimustyö ja riskien ennakointi auttavat tekemään kestäviä ja tuottavia sijoituspäätöksiä.

3.1 Tuoton parantaminen ja keskeiset tekijät

Asentosijoittaja voi aktiivisesti parantaa sijoituksensa tuottoa seuraavilla toimenpiteillä:

- Sijainnin valinta: Kohteen hankkiminen kasvukeskuksesta tai muulta kysytyltä alueelta.
- Asunnon parannukset: Remontointi ja laadukas sisustus, jotka lisäävät vuokrattavuutta ja arvoa.
- Osto- ja vuokrahinnan optimointi: Kilpailukykyisen ostohinnan ja realistisen vuokrahinnan määrittäminen.

- Vuokratkysynnän huomiointi: Varmistetaan, että kohde on jatkuvasti vuokrattuna, mikä vähentää niin sanottuja tyhjiä kuukausia (Neliöt liikkuu LKV Oy Ab 2023).

Tärkeitä tuottavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat myös asunnon hankintahinta, mahdollinen myyntiaika sekä markkinatilanne. Liian korkealla hinnalla hankittu kohde tai pitkään markkinoilla ollut asunto voi syödä merkittävästi sijoittajan tuottoja. Vuokrataso ja vuokratkysyntä puolestaan määrittävät kassavirran vakauden. (Sijoitusovi n.d.b)

3.2 Varallisuuden kasvattaminen

Asuntosijoittajalla on käytännössä kaksi pääasiallista tapaa kasvattaa varallisuuttaan:

- Kuukausittainen kassavirta: Tämä syntyy, kun vuokratulot ylittävät asunnon ylläpito- ja lainanhoitokustannukset. Positiivinen kassavirta mahdollistaa jatkuvan tulovirran, joka voi olla passiivisen tulon lähde.
- Oman pääoman kasvu: Kohteen arvonnousu kerryttää sijoittajan varallisuutta pitkällä aikavälillä. Tämä mahdollistaa asunnon myynnin voitolla tai sen hyödyntämisen vakuutena uusien sijoitusten rahoittamisessa. (Sijoitusasunnot.com 2023.)

Optimaalisessa tilanteessa nämä molemmat elementit toteutuvat yhtä aikaa: sijoittaja nauttii sekä kuukausittaisesta tuotosta että asunnon arvon kasvusta. Näin asuntosijoittaminen voi tarjota vakaata tuottoa ja varallisuuden kasvua pitkällä aikavälillä.

Riskiä voidaan määritellä myös tulevien tuottojen vaihtelun perusteella. Matalariskisissä sijoituskohteissa tuotot pysyvät yleensä vakaampina vuodesta toiseen, kun taas korkeariskisissä sijoituskohteissa tuotot voivat vaihdella huomattavasti. Ennen sijoittamista on tärkeää tunnistaa oma riskinsietokykynsä sekä arvioida omaa varallisuuttaan ja elämäntilannettaan. Sijoittaminen ei ole suositeltavaa, jos mahdolliset tappiot voivat vaarantaa päivittäiset taloudelliset tarpeet. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, luku 12.)

3.3 Tunnusluvut ja arvonnousu

Asuntosijoittamisen kannattavuutta ja tehokkuutta arvioidaan erilaisilla tunnusluvuilla. Nämä mittarit tarjoavat sijoittajalle selkeän kuvan sijoituskohteen tuottopotentialista ja taloudellisesta suoriutumisesta. Yleisimmät tunnusluvut ovat seuraavat:

- Vuokratuottoprosentti: Tämä luku saadaan laskemalla vuotuiset vuokratulot suhteessa asunnon hankintahintaan. Vuokratuottoprosentti kertoo, kuinka paljon sijoitus tuottaa vuosittain suhteessa siihen pääomaan, joka asuntoon on investoitu.
- Kassavirta: Kuvaa rahasummaa, joka jää jäljelle vuokratulojen ja kohteen hoitokulujen sekä lainanhoitomenojen jälkeen. Positiivinen kassavirta tarkoittaa, että sijoitus tuottaa ylimääräistä rahaa kuukausittain. Negatiivinen kassavirta taas merkitsee, että sijoittaja joutuu käyttämään omia varojaan kulujen kattamiseen.
- Oman pääoman tuotto (ROE): Lasketaan sijoittajan omaan pääomaan suhteutettuna ja kuvaa, kuinka tehokkaasti sijoittaja saa oman sijoituksensa tuottamaan. Tämä tunnusluku on tärkeä erityisesti silloin, kun sijoittaja hyödyntää velkavipua.
- Velkaantumisaste: Ilmaisee, kuinka suuri osa sijoitusasunnon arvosta on rahoitettu lainalla. Tämä tunnusluku auttaa arvioimaan sijoituksen riskitasoa ja sijoittajan velanhoitokykyä.
- Kokonaiskannattavuus: Sisältää sekä vuokratuoton että asunnon mahdollisen arvonnousun. Tämä antaa sijoittajalle kattavan näkymän siitä, kuinka tuottoisa sijoitus on pitkällä aikavälillä. (Sijoitusasunnot.com 2024.)

Nämä tunnusluvut toimivat käytännön työkaluina, joiden avulla asuntosijoittaja voi tehdä tietoon perustuvia päätöksiä ja seurata sijoitustensa kehitystä. Niiden avulla sijoittaja voi myös vertailla eri kohteiden kannattavuutta ja valita omaan strategiaansa parhaiten sopivan vaihtoehdon. (Rautiainen 2023a.)

Asuntosijoittamisen arvonnousu tarkoittaa sijoitusasunnon markkina-arvon kasvua ajan kuluessa. Tämä voi johtua esimerkiksi alueen kehityksestä, lisääntyneestä kysynnästä, parantuneesta infrastruktuurista tai asunnon remontoimisesta. Arvonnoususta hyötyminen tapahtuu yleensä myymällä asunto korkeammalla hinnalla kuin mitä siitä alun perin maksettiin. Arvonnousu voi olla myös "pakotettua", jolloin asunnon arvoa nostetaan aktiivisesti esimerkiksi remontoinnin tai

muiden parannusten avulla. On kuitenkin hyvä muistaa, että remontiin sijoitettu raha ei välttämättä korvaa itseään täysin asunnon myyntihinnassa. Arvonnousu on keskeinen tekijä asuntosijoittamisen kokonaistuotossa ja sillä on merkittävä vaikutus oman pääoman kasvuun. Se toimii usein täydentävänä tuoton lähteenä vuokratulojen rinnalla. (Rautiainen 2022.)

3.4 Kassavirta ja verosuunnittelu

Kassavirta kuvaa sitä, kuinka paljon rahaa jää yli sijoitukseen liittyvien tulojen ja menojen erotuksena tietyn ajanjakson aikana. Asuntosijoittamisessa kassavirta muodostuu vuokratulojen ja asunnon kulujen, kuten lainanlyhennysten, hoitovastikkeen, kiinteistöveron ja muiden kulujen, välisestä erosta. Positiivinen kassavirta tarkoittaa, että vuokratuloista jää kulujen vähentämisen jälkeen rahaa sijoittajan käyttöön. Negatiivinen kassavirta puolestaan merkitsee, että kulut ylittävät vuokratulot, jolloin sijoittaja joutuu kattamaan erotuksen muista tuloistaan. Vaikka negatiivinen kassavirta ei automaattisesti tarkoita huonoa sijoitusta, sijoittajan tulee varautua taloudellisesti tällaisiin tilanteisiin. (Rautiainen 2023b.)

Kassavirtaa voi parantaa monin tavoin, kuten:

- Korottamalla vuokraa, jos se on markkinatilanteessa mahdollista.
- Pienentämällä kuluja, esimerkiksi valitsemalla kohteen, jossa hoitovastike on edullinen.
- Hyödyntämällä verovähennyksiä, kuten lainan korkojen vähennysoikeutta (YIT Corporation 2024b).

Vuokratuotto on yksi tärkeimmistä asuntosijoittamisen kannattavuuden mittareista. Kuvassa 1 on esitetty asuntosijoittamisen tuoton laskukaava. Se kertoo, kuinka suuri osa asunnon hankintahinnasta tulee takaisin vuokratuottoina vuosittain.

$$((\text{Vuokra-vastike}) \times 12) : (\text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero} + \text{velaton hinta}) \times 100$$

=vuokratuotto prosenteina

Kuva 1. Asuntosijoittamisen tuoton laskukaava (Peab Oy n.d).

Tämä laskelma antaa suuntaa antavan vuokratuoton, mutta ei huomioi muita kuluja, kuten kiinteistöveroa, vakuutuksia tai ylläpitokustannuksia. Todellinen tuotto on usein pienempi, kun

nämä kulut otetaan huomioon. Näiden tunnuslukujen avulla sijoittaja voi arvioida sijoituskohteen kannattavuutta ja tehdä paremmin perusteltuja päätöksiä. (Ostan asuntoja 2022a.)

Kassavirtalaskelma on hyödyllinen työkalu, joka auttaa arvioimaan sijoituskohteen kannattavuutta sekä määrittämään sopivan lainamäärän ja asunnon hinnan sijoitustavoitteiden perusteella. Kassavirran laskenta perustuu kuukausittaisen rahavirran tarkasteluun, jossa otetaan huomioon kaikki merkittävät tulot ja menot. Kuukausittaisen kassavirran laskenta alkaa vuokratuloista, joista vähennetään ensin hoitovastike ja lainan korkokulut. Tämä laskutoimitus tuottaa verotettavan tulon, joka kuvaa sijoituksen tuottoa ennen verojen vaikutusta. Seuraavaksi verotettavasta tulosta vähennetään arvioidut verot. Tämän jälkeen vähennetään myös lainan lyhennykset, jolloin saadaan lopullinen kassavirta. (Ostan asuntoja 2022b.)

Positiivinen kassavirta tarkoittaa, että sijoituksesta jää käteen rahaa kaikkien kulujen jälkeen, kun taas negatiivinen kassavirta osoittaa, että sijoittajan täytyy käyttää muita tulojaan tai säästöjään kattamaan sijoituksesta aiheutuvia kuluja. Vaikka negatiivinen kassavirta ei automaattisesti tee sijoituksesta kannattamatonta, se lisää taloudellista riskiä ja vaatii sijoittajalta vahvaa taloudellista puskuria. (Viljanen 2020.)

Kassavirtalaskelman avulla voidaan lisäksi arvioida eri skenaarioita, kuten korkotason muutosten vaikutusta sijoitukseen tai vuokratuottojen kasvun mahdollisuuksia. Laskelmaa käytetään myös sijoituksen suunnitteluvaiheessa määrittämään, millaisia rahoitusjärjestelyjä tarvitaan optimaalisen kassavirran saavuttamiseksi. Näin sijoittaja voi tehdä tietoisempia ja paremmin perusteltuja päätöksiä koskien esimerkiksi lainan määrää, kohteen ostohintaa tai vuokratason asettamista. (Huru 2015.)

Verosuunnittelu asuntosijoittamisessa on taloudellisen suunnittelun osa-alue, jonka tavoitteena on optimoida sijoituksen verotukseen liittyvät kustannukset. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja pyrkii hyödyntämään verotuksen tarjoamat mahdollisuudet niin, että sijoituksen tuotto maksimoituu ja verojen määrä minimoituu lain puitteissa. Verosuunnittelu on tärkeä osa asuntosijoittamisen kannattavuutta, sillä verot voivat muodostaa merkittävän osan sijoituksen kokonaiskuluista. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2022.)

Asuntosijoittamisessa verosuunnittelua voi toteuttaa esimerkiksi seuraavilla tavoilla:

Korkokulujen vähentäminen

Asuntolainan korot ovat usein verovähennyskelpoisia sijoitusasunnon hankinnassa. Verosuunnittelussa on tärkeää huomioida, kuinka korkokulut ilmoitetaan ja kuinka ne vaikuttavat verotettavaan tuloon. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024f.)

Poistot

Sijoitusasunnon rakennuksen hankintamenosta voidaan tehdä poistoja, jotka vähentävät verotettavaa vuokratuloa. Tämä auttaa jakamaan verotuksellisia vaikutuksia pidemmälle aikavälille. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024g.)

Kulujen vähennykset

Sijoitusasuntoon liittyvät kulut, kuten hoitovastikkeet, korjauskustannukset, vakuutukset ja mahdolliset matkakulut kohteeseen, ovat vähennyskelpoisia vuokratuloista. Verosuunnittelussa pyritään huomioimaan kaikki mahdolliset vähennykset. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024h.)

Yhtiölainan hyödyntäminen

Monilla uusilla asunnoilla on taloyhtiölainoja, joiden lyhennyksiä ei veroteta samalla tavalla kuin henkilökohtaisia lainanlyhennyksiä. Tämä voi tarjota verotuksellista etua etenkin sijoituksen alkuvaiheessa. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024i.)

Pitkäaikainen omistaminen ja myyntivoittoverotus

Jos sijoitusasuntoa pidetään omistuksessa vähintään kaksi vuotta ja siinä asutaan itse, myyntivoittovero voidaan välttää. Vaikka kyseessä ei olekaan suora verovähennys, tämä voi olla osa pitkäaikaista verosuunnittelustrategiaa. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2024j.)

Yhteisömuotoisen sijoittamisen hyödyntäminen

Asuntosijoittaja voi perustaa esimerkiksi osakeyhtiön, jonka kautta asuntoja hallinnoidaan. Yhtiömuotoisen sijoittamisen etuna on matalampi yhteisöverokanta (20 %), mutta samalla täytyy huomioida mahdolliset haitat - kuten tuloutuksen kaksinkertainen verotus osinkoja ja henkilökohtaisia tuloja nostettaessa. (Sijoitusovi 2023.)

Verosuunnittelu on tärkeä osa asuntosijoittajan kokonaisstrategiaa, ja siinä on suositeltavaa hyödyntää asiantuntijoiden, kuten kirjanpitäjien tai verolakimiehen, apua. Hyvä verosuunnittelu mahdollistaa tuottoisan ja taloudellisesti kestävä sijoitustoiminnan.

3.5 Korkoriski

Korkoriski tarkoittaa korkotason muutosten vaikutusta asuntosijoittajan taloudelliseen tilanteeseen ja sijoituksen kannattavuuteen. Seuraavat tekijät kuvaavat korkoriskin eri ulottuvuuksia ja sen merkitystä asuntosijoittamisessa. Asuntolainaa otettaessa lainan muuttuva korko voi olla houkutteleva alhaisen lähtötasonsa vuoksi, mutta korkotason noustessa lainanhoitokustannukset voivat kasvaa huomattavasti. Tämä heikentää kassavirtaa ja pienentää sijoituksen tuottoa.

Ratkaisuna korkosuojauksen, kuten kiinteän koron tai korkokaton, avulla lainanhoitokustannuksia voidaan ennakoida paremmin ja hallita korkojen nousun vaikutuksia. (Santikko, A. 2022a.)

Korkojen noustessa lainanotto kallistuu, mikä voi vähentää asuntojen kysyntää. Tämä voi painaa asuntojen hintoja alaspäin, mikä vaikuttaa suoraan sijoitusasunnon arvonkehitykseen. Lisäksi korkotason nousu voi lisätä sijoittajan paineita nostaa vuokria, mutta markkinatilanne ei aina mahdollista vuokrien korottamista samassa tahdissa. Sijoittajan on arvioitava sekä markkinatilannetta että asunnon vuokrattavuutta ennen vuokrien korottamista. (Santikko, A. 2022b.)

Korkojen nousu on usein seurausta inflaatiosta, joka heikentää sijoituksen reaalityttöä. Jos vuokrat eivät nouse inflaation tahdissa, sijoittaja menettää ostovoimaa ja sijoituksen kannattavuus heikkenee. Ennaltaehkäisemällä voi valita sijoituskohteita alueilla, joissa vuokrat kehittyvät myönteisesti, ja katsoa, että vuokrasopimukset sisältävät indeksiehdon vuokrien tarkistamiseksi inflaation mukaan. (Santikko, A. 2022c.)

Korkoriskin merkitys vaihtelee sijoittajan taloudellisen tilanteen ja riskinsietokyvyn mukaan. Jos sijoittaja on varautunut säästöillä tai likvideillä varoilla, korkotason nousu ei välttämättä aiheuta merkittäviä ongelmia. Lisäksi pankkien tarjoamat lyhennysvapaat kuukaudet voivat auttaa tasapainottamaan taloutta tilapäisesti, sillä näinä kuukausina maksetaan vain lainan korkokulut. Korkoriski on olennainen osa asuntosijoittamista, ja sen hallitseminen vaatii tietoisuutta taloudellisesta tilanteesta ja markkinatrendeistä. (Valmennusyhtiö Varapuu 2024.)

4 Asuntosijoittaminen Oulun alueella

Kaarle IX perusti Oulun kaupungin vuonna 1605 Oulujoen suistoon, Linnan saarta vastapäätä, osaksi Ruotsin kuningaskuntaa. Pohjanlahden rannalla sijaitsevasta Oulusta tuli nopeasti vilkas kauppapaikka, jota hyvät vesiyhteydet vauhdittivat. Vuosien saatossa Oulusta on kasvanut yksi Suomen johtavista teknologiakeskuksista ja merkittävä kehityksen veturi. Elokuussa 2024 Oulun asukasluku oli 215 530. Kaupungin kasvuun vaikutti merkittävästi vuoden 2013 kuntaliitos, jossa Ouluun yhdistettiin Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo ja Yli-Ii. Nämä alueet ovat osa laajentunutta Oulua, joka jatkaa kehitystään monipuolisena ja vetovoimaisena kaupunkina. (Ouka n.d.)

Ouluun muutetaan usein töiden ja opiskelujen perässä, enimmäkseen Pohjois-Suomesta. Viime vuosikymmeninä Ouluun on rakennettu suuri määrä omakotitalolähiöitä. Pienten lasten perheille myydään tontteja ja vuokrataan asuntoja etusijassa (Valjus 2021). Kuvassa 2 näkyy Oulun rajat Suomen kartalla.

Oulu on lisäksi valittu Euroopan kulttuuripääkaupungiksi 2026, siellä on Suomen toiseksi vilkkain lentokenttä ja odotetaan, että kaupunki saavuttaa 250 000 asukkaan rajapyykin 2030-luvulla. Asuntosijoittajalle Oulu on houkutteleva kohde, väestö kasvaa 2 prosentin tahtia vuodessa ja Oulusta löytyy yli 22 000 opiskelijaa. Vuokra-asunnoille on paljon kysyntää ja vuokrat nousevat noin 4% vuosittain – kiinteistöjen hintojen ollen samalla maltilliset. Asuntosijoittajalla on Oulussa mahdollisuus hankkia asunto kohtuullisella hinnalla ja samaan aikaan nauttia vuokratuotosta. (Sijoitusasunnot.com n.d.)



Kuva 2. Oulun rajat Suomen kartalla (Wikipedia).

4.1 Tutkimus

Tutkimuksen toteuttajana toimi oululainen kiinteistönvälitysalan ammattilainen ja asuntosijoittaja. Tutkimuksen tavoitteena on tarjota selkeitä esimerkkilaskelmia ja vuokratuotto-odotuksia asuntosijoittamisesta Oulussa kiinnostuneille. Asuntosijoittaminen mielletään usein pienten asuntojen, kuten yksiöiden ja kaksioiden, vuokraustoiminnaksi, koska niiden hankintahinnat ovat yleensä alhaisempia ja vuokratulot säännöllisiä. Toisaalta myös suurempia, hieman vanhempia asuntoja voi löytyä lähes samasta hintaluokasta kuin pienet asunnot, mikä herätti kysymyksen: voisiko suuremmilla asunnoilla saavuttaa paremman vuokratuoton?

Tutkimuksen keskeiset tutkimuskysymykset ovat:

1. Saadaanko suuremmista asunnoista parempi vuokratuotto kuin pienemmistä?
2. Millä tarkastelun alla olevilla asuinalueilla asuntosijoittaminen on kannattavinta?

Tutkimuksen tarkoituksena on tarjota hyödyllistä tietoa Oulun alueen asuntosijoittajille ja aiheesta kiinnostuneille. Vertailun kohteeksi valittiin perheasuntoja postinnumeroalueilta 90230, 90570 ja 90670. Näillä alueilla havaittiin merkittäviä eroja perheasuntojen toteutuneissa kauppahinnoissa viimeisen kahden vuoden aikana. Lisäksi perheasuntojen kysyntä vuokramarkkinoilla on ollut vahvaa, mutta aiheesta on tehty vain vähän kattavia tutkimuksia.

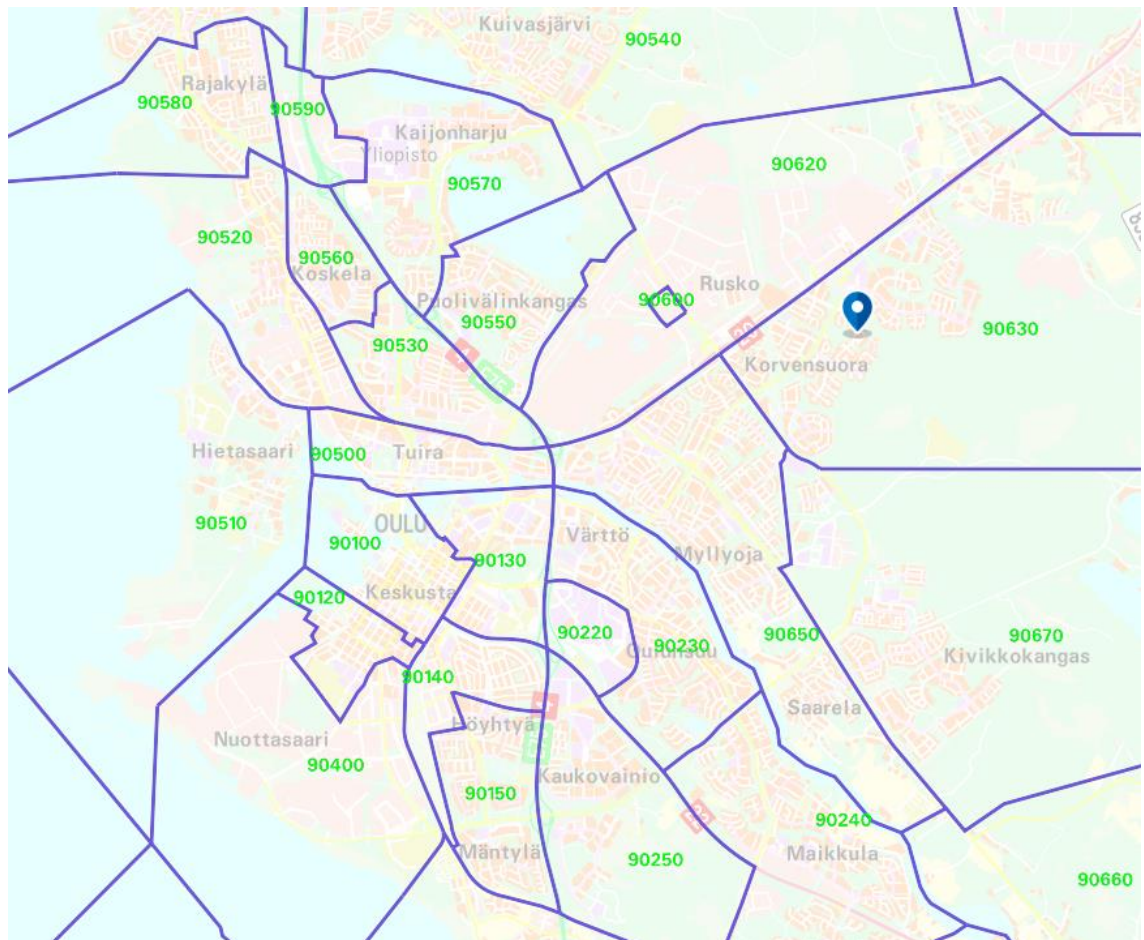
4.1.1 Tutkimusmenetelmä

Tutkimuksessa käytetään määrällistä tutkimusmenetelmää, jonka avulla kerätään ja analysoidaan numeerista dataa. Tavoitteena on selvittää mitattavia ja vertailtavia ilmiöitä, kuten alueellisia vuokratuottoeroja ja kauppahintojen vaihteluita. Määrällinen tutkimus tarjoaa mahdollisuuden tarkastella suhteellisia eroja, korrelaatioita ja trendejä.

Tutkimusaineisto kerättiin valmiista rekistereistä ja tilastoista eli sekundääriaineistoista. Lähteinä toimivat Alma Talentin tilastopalvelu, Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) hintaseurantapalvelu sekä Tilastokeskus. Näistä palveluista saatu data ei sisällä yksityishenkilöiden tekemiä asuntokauppoja.

4.1.2 Aluevalinnat

Tutkimus rajattiin käsittelemään vain postinumeroalueita 90230, 90570 ja 90670, jotka näkyvät kuvassa 3. Nämä alueet valittiin, koska tutkimuksen kohteena ovat perheasuntokokoiset kohteet, joiden vuokratyöntä on suuri. Valituilla alueilla on myös huomattavia alueellisia eroja toteutuneissa perheasuntojen kauppahinnoissa. Tutkimuksessa pyritään vastaamaan siihen, miten näiden alueiden erot vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen, ja tarjotaan siten arvokasta tietoa markkinoilla toimiville asuntosijoittajille.



Kuva 3. Oulun keskusta ja lähialueet postinumeroiden mukaan (Oulun karttapalvelu n.d).

Aineistoa analysoitiin tilastollisin menetelmin ja aineiston käsittelyn aikana tehtiin alustavaa analyysiä. Tilastollisena tunnuslukuna käytettiin keskiarvoa, jonka pohjalta laadittiin erilaisia laskelmia asuntosijoittamisen kannattavuuden arvioimiseksi ja laskelmissa hyödynnettiin teoriapohjassa esitettyjä kaavoja.

Määrällisen tutkimuksen arvioinnissa käytettiin kahta keskeistä käsitettä: validiteettia ja reliabiliteettia. Validiteetti kertoo, kuinka hyvin tutkimuksen teorit, mittarit ja menetelmät olivat keskenään yhdenmukaisia ja tukivat tutkimusongelman ratkaisemista (Tilastokeskus, n.d.a). Hyvä validiteetti saavutettiin, kun tutkimuksen teoreettinen viitekehys ja käytetyt menetelmät vastasivat tutkimuksen alkuperäisiä tavoitteita.

Reliabiliteetti puolestaan viittaa tutkimuksen tulosten luotettavuuteen ja toistettavuuteen. Luotettavat tulokset eivät vaihtelee sattumanvaraisesti ja ne ovat toistettavissa samanlaisissa olosuhteissa. (Tilastokeskus, n.d.b.)

4.2 Tilastot ja laskelmat

1) 90670

Tarkastellaan seuraavaksi Oulun tutkimuksessa mukana olevien postinumeroalueiden asuntojen tunnuslukuja. Aineisto kerättiin Hintaseurantapalvelun tietokannasta, ja keskiarvotiedot perustuvat asuntokauppoihin, jotka on tehty aikavälillä 6.11.2020–30.11.2024.

Postinumeroalueella 90670 asuntojen keskimääräinen rakennusvuosi on 2013, keskimääräinen asuinpinta-ala 75 m² ja keskimääräinen velaton kauppahinta 172 763 euroa, mikä vastaa 2 311 euroa neliöltä. Kyseisenä ajanjaksona alueella tehtiin yhteensä 34 kauppaa 70–90 m² kokoisista asunnoista.

Vertailukriteerit		Vertailukohteluettelon tunnusluvut					
Sijainnit: 90670 (oulu) Ajanjakso: 06.11.2020-30.11.2024 Asuinala: 70-90 m2		Keskiarvo	Asuinala	Rakennusvuosi	Velaton hinta	Neliöhinta	Myyntiaika pv
			75 m2	2013	177 908 €	2 380,26 €	70
		Mediaani	75 m2	2016	189 800 €	2 545,45 €	42

Vertailukohteet							
#	Postinumero	Asuinala	Huoneistosiselite	Hoitovastike	Rakennusvuosi	Velaton Hinta	Neliöhinta
1	90670	77 m2		304	2016	196 000,00 €	2 545,45 €
2	90670	75 m2	3h+k+sa	315	2014	185 000,00 €	2 466,67 €
3	90670	73 m2		328.5	2021	200 000,00 €	2 739,73 €
4	90670	74 m2		310.8	2015	190 000,00 €	2 567,57 €
5	90670	76.5 m2	4h+k+s	290.7	2021	199 000,00 €	2 601,31 €
6	90670	77 m2	3h+k+s+2xterassi	292.6	2016	167 000,00 €	2 168,83 €
7	90670	78 m2	3H	304.2	2014	200 000,00 €	2 564,10 €
8	90670	70 m2	3h, k, s	252	2014	190 000,00 €	2 714,29 €
9	90670	74 m2	3h,k,kph,s,wc,var,ak	268	2018	200 000,00 €	2 702,70 €
10	90670	73 m2		292	2021	195 000,00 €	2 671,23 €

Kuva 4. Hintaseurantapalvelu, 2024a.

2) 90230

Postinumeroalueen 90230 keskimääräinen rakennusvuosi on 1982. Alueeseen kuuluvat Kastelli, Värttö, Lämsänjärvi ja Knuutilankangas, jotka ovat arvostettuja asuinalueita noin neljän kilometrin päässä Oulun keskustasta. Ensimmäiset rakennukset alueella rakennettiin 1950-luvulla, ja merkittävin rakennusvaihe osui 1980-luvulle. Nykyään alueella on nähtävissä uudisrakentamista, kun vanhoja rakennuksia puretaan uusien tieltä. Keskiarvoinen asuinpinta-ala alueen toteutuneissa asuntokaupoissa on ollut 79 m², ja keskimääräinen velaton kauppahinta on 160 649 euroa, mikä tarkoittaa 2 027 euroa neliöltä, ks. kuva 5.

Vertailukriteerit		Vertailukohdeluettelon tunnusluvut				
Sijainnit: 90230 (oulu) Ajanjakso: 06.11.2022-30.11.2024 Asuinala: 70-90 m ²		Asuinala	Rakennusvuosi	Velaton hinta	Neliöhinta	Myyntiaika pv
Keskiarvo		79 m ²	1982	160 650 €	2 027,16 €	83
Mediaani		78 m ²	1985	166 239 €	2 084,34 €	67

Vertailukohteet							
#	Postinumero	Asuinala	Huoneistosiselite	Hoitovastike	Rakennusvuosi	Velaton Hinta	Neliöhinta
1	90230	86 m ²	3h, k, s	318,2	1973	178 500,00 €	2 075,58 €
2	90230	78,5 m ²		314	1974	95 000,00 €	1 210,19 €
3	90230	83 m ²	3h,k,kph,s,wc,var	300	1985	156 000,00 €	1 879,52 €
4	90230	83 m ²	3h, k, s	249	1985	173 000,00 €	2 084,34 €
5	90230	78,5 m ²	3h, k, vh, parveke	314	1974	166 239,47 €	2 117,70 €
6	90230	75,5 m ²	3h, k, kph, s	286,9	1986	187 000,00 €	2 476,82 €
7	90230	79 m ²	3h, k, s, oma tontti	221,2	1989	164 000,00 €	2 075,95 €
8	90230	74,5 m ²	3H	283,1	1985	115 000,00 €	1 543,62 €
9	90230	75 m ²	3h,k,s	291	1997	153 000,00 €	2 040,00 €
10	90230	78,5 m ²	3h+k	314	1974	87 000,00 €	1 108,28 €

Kuva 5. Toteutuneet kauppahinnat 90230 (Hintaseurantapalvelu 2024b).

3) 90570

Postinumeroalue 90570 kattaa Oulun asuinalueet Kaijonharjun, Pyykösjärven, Syynimaan ja Linnanmaan. Alueella on sekoitus uudehkoja kerrostaloyhtiöitä, jotka sijaitsevat yliopiston ja Linnanmaan Prisman läheisyydessä, sekä pienempiä asuntoja, kuten yksiöitä ja kaksioita. Kaijonharjussa ja Pyykösjärvellä tehtyjen asuntokauppojen keskimääräinen velaton kauppahinta tarkastelujaksolta oli 114 731 euroa, keskimääräinen asuinpinta-ala 79 m², ja keskimääräinen neliöhinta 1 441,79 euroa, ks. kuva 6.

Vertailukriteerit		Vertailukohdeluettelon tunnusluvut					
Sijainnit: 90570 (oulu) Ajanjakso: 06.11.2023-30.11.2024 Asuinala: 70-90 m ²		Asuinala	Rakennusvuosi	Velaton hinta	Neliöhinta	Myyntiaika pv	
Keskiarvo		79 m ²	1987	114 731 €	1 441,79 €	88	
Mediaani		79 m ²	1986	117 500 €	1 468,75 €	55	

Vertailukohteet							
#	Postinumero	Asuinala	Huoneistosisältö	Hoitovastike	Rakennusvuosi	Velaton Hinta	Neliöhinta
1	90570	80.5 m ²		313.95	1985	121 000,00 €	1 503,11 €
2	90570	78 m ²		218.4	1990	167 000,00 €	2 141,03 €
3	90570	78 m ²		279.2	1982	89 000,00 €	1 141,03 €
4	90570	80 m ²		264	1976	75 000,00 €	937,50 €
5	90570	79.5 m ²		254.4	1990	145 000,00 €	1 823,90 €
6	90570	82 m ²	3h, k	251	1988	86 000,00 €	1 048,78 €
7	90570	76 m ²		228	1977	76 000,00 €	1 000,00 €
8	90570	87 m ²		308.85	2002	189 000,00 €	2 172,41 €
9	90570	81.5 m ²	3h+k+s	308.75	1986	95 000,00 €	1 165,64 €
10	90570	76 m ²		270.6	1983	58 000,00 €	763,16 €

Kuva 6. Toteutuneet kauppahinnat 90570 (Hintaseurantapalvelu 2024c).

Seuraavaksi tarkastellaan vuokratasoa tutkimuksen kohteena olevilla postinumeroalueilla 90670, 90570 ja 90230. Aineisto on koottu Asuntojen hintatiedot -palvelusta 7. marraskuuta 2024. Tätä tietokantaa päivitetään kahdesti vuodessa, elokuussa ja helmikuussa, ja tuorein päivitys tehtiin elokuussa 2024. Aineisto sisältää tiedot vain vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrasta, ja asunnot on jaoteltu vanhoihin ja uusiin vuokrasuhteen keston perusteella. Vanhoilla vuokra-asunnoilla vuokrasuhde on jatkunut yli vuoden, kun taas uusissa sopimuksissa vuokrasuhde on ollut voimassa alle vuoden.

Vuokratasot (euroa/m²) heijastavat hyvin toteutuneita kauppahintoja ja rakennuskannan ikää vertailun kohteena olevilla alueilla. Postinumeroalueella 90670 vuokrataso on korkeampi, mikä vastaa alueen uudempaa rakennuskantaa ja korkeampia kauppahintoja verrattuna muihin tutkittuihin alueisiin. Postinumeroalueiden 90670, 90570 ja 90230 keskivuokrat nähtävillä taulukossa 1.

Taulukko 1. Tutkimuksen postinumeroaluiden keskivuokrat (e/m²) elokuussa 2024

Alue	90670	90570	90230
Vapaaarahoitteiset vanhat	14,5	10,1	11
Vapaaarahoitteiset uudet		9,3	10,8
Keskiarvo	14,5	9,7	10,9

Asuntosijoittamisen kannattavuuden arvioinnissa on tärkeää analysoida kohteiden tuottavuutta erilaisten laskelmien avulla. Tämän tutkimuksen yhteydessä laskettiin alueiden keskimääräisten asuntojen kassavirrat ja vuokratuotot hyödyntäen taulukoiden 2 ja 3 tietoja alueiden keskimääräisistä kauppahintatiedoista.

Alueiden keskimääräisille asunnoille laskettiin ensin kuukausittaiset kassavirrat. Laskelmat perustuvat kassavirtalaskelmaan, joka on esitetty taulukossa 2. Kuukausivuokrat määritettiin kertomalla kunkin alueen keskimääräinen neliövuokra (taulukot 4 ja 5) asuntojen keskimääräisellä pinta-alalla.

Laskelmissa oletettiin 80 % velkavipu, 20 vuoden laina-aika ja 3,6 %:n vuosikorko. Lainoitus laskettiin siten, että velaton kauppahinta kerrottiin 80 prosentilla. Kuukausikorko saatiin jakamalla vuosikorko 12:lla ja kertomalla tämä lainan pääomalla. Lainan lyhennys puolestaan laskettiin jakamalla lainan pääoma laina-ajan kuukausien lukumäärällä. Näissä laskelmissa käytettiin aluekohtaisia keskimääräisiä kauppahintoja ja asuntojen keskipinta-aloja.

Hoitovastike määritettiin aluekohtaisesti seuraavasti:

- Postinumeroalueella 90570 keskiarvo oli 3,31 €/m²
- Postinumeroalueella 90230 keskiarvo oli 3,46 €/m²
- Postinumeroalueella 90670 keskiarvo oli 3,87 €/m²

Hoitovastike laskettiin kertomalla keskimääräinen vastike asunnon neliömäärällä. Veroprosenttina laskelmissa käytettiin pääomatulojen veroprosenttia, joka on 30 %.

Taulukko 2. Kassavirtalaskelma

Alue	90670	90570	90230
Velaton hinta	172 763,00 €	114 731,00 €	160 649,00 €
Laina 80%	138 210,40 €	91 784,80 €	128 519,20 €
Kuukausivuokra	1 087,50 €	766,30 €	861,10 €
Hoitovastike	290,25 €	261,49 €	273,34 €
Lainan korko	414,63 €	275,35 €	385,56 €
Verotettava tulo	382,62 €	229,46 €	202,20 €
Verot	267,83 €	160,62 €	141,54 €
Lainan lyhennys	161,25 €	107,08 €	149,94 €
Kassavirta	-46,46 €	-38,25 €	-89,28 €

Vuokratuoton laskenta perustui esiteltyyn vuokratuottoprosentin kaavaan (Kuva 7), jossa hyödynnettiin alueiden keskimääräisten asuntojen ominaisuustietoja ja neliövuokrien keskiarvoja. Laskelmissa käytettiin hoitovastikkeena arvoa 3,54 €/m²/kk, ja remonttikuluihin arvioitiin 3 200 euroa. Optimaalisessa tilanteessa remonttikustannuksia ei kuitenkaan synny.

$$\frac{((1087,50\text{€} - 290,50\text{€}) \times 12)}{172763 + 2591 + 3200} \times 100\%$$

Kuva 7. Vuokratuoton laskukaava. (ChatGPT 2023)

Koska tutkimuksessa tarkasteltiin asunto-osakeyhtiöiden huoneistoja, varainsiirtoverona käytettiin 1,5 % velattomasta kauppahinnasta (Verohallinto 2024).

Alla olevassa taulukossa (taulukko 3) esitetään postinumeroalueiden vuokratuoton laskennassa käytetyt keskeiset arvot.

Taulukko 3. Vuokratuottoprosenttilaskelma

Alue	90670	90570	90230
koko (m ²)	75	79	79
Velatonhinta e	172 763,00 €	114 731,00 €	160 649,00 €
vuokran suuruus (e/m)	14,50 €	9,70 €	10,90 €
vuokra / kk	1 087,50 €	766,30 €	861,10 €
hoitovastike	290,25 €	261,49 €	273,34 €
varainsiirtovero	2 591,00 €	1 721,00 €	2 441,00 €
Vuokratuotto%	5,36 %	5,06 %	4,24 %

4.3 Tulokset ja arviointi

Tutkimuksessa analysoitiin myös asuntosijoittamisen eri strategioita pitkän aikavälin sijoitustavoitteiden näkökulmasta. Tulokset osoittavat, että pitkäjänteinen "osta ja pidä" -strategia tarjoaa sijoittajalle vakaan ja ennustettavan tavan kasvattaa pääomaa sekä saavuttaa säännöllistä vuokratuottoa. Kassavirtasijoittaminen todettiin tehokkaaksi keinoksi hyödyntää velkavipua siten, että vuokratulo kattaa asunnon ylläpito- ja lainanhoitokulut. Erityisesti kasvukeskusten pienet asunnot osoittautuivat houkutteleviksi sijoituskohteiksi korkean vuokratuoton ja hyvän kysynnän ansiosta.

Asuntosijoittamisen strategioiden valinta riippuu myös sijoittajan tavoitteista, resursseista ja riskinsietokyvystä. "Osta ja pidä" sekä vuokratuottostrategiat sopivat pitkäjänteisille sijoittajille, kun taas BRRRR ja flippaus vaativat aktiivisempaa otetta ja markkinatuntemusta. Jokaisella strategialla on omat vahvuutensa, ja niiden avulla asuntosijoittaja voi rakentaa tuottavan ja tavoitteitaan tukevan sijoitussalkun.

Tuloksista käy myös ilmi, että flippaus tarjoaa nopean tuoton mahdollisuuden, mutta se edellyttää sijoittajalta remontointiosaamista ja tarkkaa markkinatuntemusta. Tämä strategia on

altis taloudellisille riskeille, kuten kohteen myyntiajan pidentymiselle tai remonttikustannusten ylityksille. Lisäksi tutkimuksessa korostui väestönkehityksen, kuten maahanmuuton ja ikärakenteen muutosten, merkitys asuntosijoittamisen kannattavuudelle. Positiivinen kassavirta ja arvonnousun hyödyntäminen uuden rahoituksen vakuutena nähtiin keskeisinä tekijöinä salkun kasvattamisessa.

Tutkimuksen tulokset yllättivät sijoittamisen kannattavuuden heikkoudella. Vuokratuotto prosentit ylittivät niukasti kannattavuuden alarajana pidetyn 5% ylityksen. Nykyisillä korkeahkoilla lainojen koroilla jää sijoituksen kannattavuus vähäiseksi tutkimuksen kohteilla suhteutettuna sijoitettuun pääomaan.

Lisäksi sijoittamisen tarkoituksena on vaurastuttaa sekä lisätä sijoittajan varallisuutta ja käytettävissä olevia rahavaroja. Tutkimuksen kassavirtalaskelmat ovat jokaisella postinumeroalueella negatiivisia, mikä tarkoittaa, että sijoittaja joutuu kuukausittain maksamaan omista varoistaan lisämaksuja, jotta sijoitus maksaa itse itseään kuukausittain. Toisaalta pääomakasvu on hyvinkin optimaalista tilanteessa, jossa kaikki tuleva vuokratulo kuolettaa vieraan pääoman määrää.

Tutkimuksessa tarkastelluilla alueilla asuntojen hinnat ovat suhteellisen korkeita verrattuna yleisesti Oulun talousalueen sijoituskäyttöön tarkoitettujen asuntojen hintoihin. Nykyisessä markkinatilanteessa on erittäin haastavaa saavuttaa positiivista kassavirtaa kassavirtalaskelmassa, jos ostettu kohde on asunto-osakeyhtiö muotoinen ja sen velaton hinta on lähellä 150 000 euroa.

Oulun postinumeroalueilla 90230, 90570 ja 90670 perheasuntojen toteutuneet kauppahinnat ovat viime vuosina vaihdelleet merkittävästi. Tämä hintavaihtelu luo sijoittajille mahdollisuuksia hyödyntää alueellisia eroja kannattavuuden parantamiseksi. Kassavirtalaskelmien perusteella erityisesti perheasunnot voivat tarjota houkuttelevan tuoton alueilla, joissa hankintahinnat ovat maltillisia suhteessa vuokratuotto-odotuksiin. Positiivisen kassavirran saavuttaminen edellyttää kuitenkin, että vuokrataso on riittävän korkea kattamaan asunnon ylläpito- ja lainanhoitokulut. Lisäksi perheasuntojen vahva kysyntä vuokramarkkinoilla näillä alueilla tukee niiden sijoituspotentiaalia.

Kaiken kaikkiaan tutkimus – tuloksista huolimatta, tarjoaa hyödyllistä tietoa asuntosijoittamisesta kiinnostuneille ja korostaa suunnitelmallisuuden sekä riskienhallinnan merkitystä menestyksekkäässä asuntosijoittamisessa.

5 Pohdinta

Asuntosijoittamisen päätavoitteena on kasvattaa sijoittajan varallisuutta. Tutkimuksessa mukana olevat postinnumeroalueet valittiin huolella eri puolilta Oulua, jotta saatiin esiin alueelliset erot laskelmissa. 90670 postinnumeroalue kattaa Hiukkavaaran, joka on moderni kasvukeskus ja yksi Oulun nopeimmin kehittyvistä alueista. Tilastojen mukaan Hiukkavaaran asukkaat ovat Oulun talousalueen parhaiten ansaitsevia (Kaleva Media 2020). Alueella on meneillään vilkasta pientalorakentamista, ja perheasuntojen kysyntä vuokramarkkinoilla on voimakasta.

Johtopäätöksenä voidaan kuitenkin todeta, että asuntosijoittaminen tutkimuksessa käsitellyillä alueilla ei yleisesti ottaen ole erityisen kannattavaa. Tämä johtuu korkeista ylläpitokustannuksista, asuntojen ikärakenteesta ja suhteellisen alhaisista vuokratuotoista. Tutkimuksessa painotettiin sijoittamista merkittävällä velkavivulla, mikä lisää lainapääoman korkokustannuksia ja vähentää sijoituksen tuottoja huomattavasti. Vanhojen asuntojen kohdalla ylläpitokustannukset voivat nousta nopeasti, ja remointitarpeet tuovat lisäkuluja, jotka voivat heikentää sijoituksen pitkän aikavälin kannattavuutta.

90670-postinnumeroalue muodosti poikkeuksen tässä tarkastelussa. Sen asuntojen keskimääräinen rakennusvuosi oli 2013, mikä tekee ylläpitokustannuksista alhaisempia ja remonttitarpeista harvinaisempia verrattuna muihin tutkimuksessa tarkasteltuihin alueisiin. Korkea hintataso Hiukkavaarassa kuitenkin vähentää sijoituksen tuottoa, vaikka alueen vuokrakysyntä on hyvä. Korkeat asuntojen hinnat yhdistettynä maltillisiin vuokratuottoihin tekevät alueen sijoituskohteista vähemmän houkuttelevia erityisesti positiivista kassavirtaa tavoitteleville asuntosijoittajille.

Yleisesti ottaen alueilla, joilla vuokrataso on matala ja asuntojen hinnat korkeat, tuotto-odotukset jäävät pieniksi. Tämä vaikeuttaa myös merkittävien arvonnousujen saavuttamista pitkällä aikavälillä. Tällaisissa olosuhteissa asuntosijoittaminen voi osoittautua taloudellisesti epäkannattavaksi, ja riskit voivat ylittää mahdolliset hyödyt. Sijoittajan kannattaa keskittyä alueisiin, joilla vuokrataso on korkeampi, ylläpitokustannukset ovat hallittavissa ja kohteiden hankintahinnat alhaisemmat, mikäli tavoitteena on saavuttaa positiivinen kassavirta ja parempi vuokratuotto prosentti sijoituksen alkuvaiheessa.

Tutkimusmenetelmäksi valittiin määrällinen eli kvantitatiivinen lähestymistapa. Pelkällä kirjallisuuskatsauksella tutkimusta ei olisi voitu toteuttaa riittävän perusteellisesti, enkä halunnut

yhdistää tähän työhön laadullisia menetelmiä, kuten haastatteluja, sillä koin niiden olevan tutkimuskysymysten kannalta tarpeettomia. Määrällinen tutkimus mahdollisti tutkimuskysymyksiin vastaamisen tarkemmin ja objektiivisemmin, mikä tuki tutkimuksen tavoitteita.

Tutkimuksen luotettavuuden arviointi on olennainen osa tutkimusprosessia. Koen, että tutkimukseni on luotettava, sillä se perustuu jo toteutuneisiin asuntokauppoihin ja ajankohtaiseen aineistoon. Käytetyt tiedot olivat keskeisiä tutkimuskysymyksiin vastaamisen kannalta, eikä niissä ollut puutteita, jotka olisivat vaikuttaneet lopputuloksiin. Erityisen tärkeänä pidin toteutuneiden kauppahintojen käyttämistä laskelmissa, sillä ne tarjoavat vääristelemättömän pohjan analyysille. Tämä oli tärkeää etenkin nykyisessä asuntokauppatilanteessa, jossa pyyntihintojen ja lopullisten kauppahintojen välillä voi olla huomattavia eroja, mikä olisi voinut vääristää tutkimustuloksia.

Tutkimus oli tarkasti rajattu tutkimuskysymyksen ja alueiden suhteen, mikä helpotti aineiston analysointia ja lisäsi työn johdonmukaisuutta. Kaavamainen lähestymistapa mahdollisti tulosten saavuttamisen tehokkaasti ja systemaattisesti.

Opinnäytetyö edisti ammatillista osaamistani ja tarjosi jonkin verran uutta tietoa työn edetessä. Ymmärrykseni asuntosijoittamisesta säilyi pitkälti samana, mutta työ vahvisti käsitystäni siitä, että olen aihepiirin keskiössä. Lisäksi tutkimuksen myötä voin nyt tarjota entistä monipuolisempia näkemyksiä asiakkaideni ja muiden sidosryhmien hyödynnettäväksi. Tutkimuksen kirjoittaminen oli sujuvaa, sillä käytössäni olivat asianmukaiset työkalut, luotettavat tilastot ja vankka osaaminen, jotka tukivat työn valmistumista vaiheittain. Prosessin aikana koin kuitenkin kehittyväni erityisesti analysoinnin ja johtopäätösten tekemisen osalta. Tutkimusaineiston tarkastelu oli mielekästä ja jopa yllättävää, sillä alkuoletukseni tutkimustuloksista erosivat lopulta saaduista johtopäätöksistä.

Lähteet

Alma Media Oyj. (2024). Asuntojen flippaus – miten se toimii ja kenelle se sopii? Saatavilla 2.12.2024 <https://www.etuovi.com/kumppanisisallot/tokko-group/asuntojen-flippaus-miten-se-toimii-ja-kenelle-se-sopii/>

Asuntopehtoori Oy. (N.d). Asuntosijoittamisen riskit – vuokralaisriski. Saatavilla 27.11.2024 <https://www.asuntopehtoori.fi/asuntosijoittamisen-riskit/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024a). Asuntowiki – asuntosijoittajan sanasto. Saatavilla 2.12.2024 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntowiki/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024b). Asuntowiki – asuntosijoittajan sanasto. Saatavilla 2.12.2024 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntowiki/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024c). Asuntowiki – asuntosijoittajan sanasto. Saatavilla 2.12.2024 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntowiki/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024d). Asuntowiki – asuntosijoittajan sanasto. Saatavilla 2.12.2024 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntowiki/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024e). Asuntowiki – asuntosijoittajan sanasto. Saatavilla 2.12.2024 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntowiki/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024f). Sijoitusasunnon verotus vuonna 2024 – tietopaketti vuokratulojen verotuksesta. Saatavilla 3.12.2024 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024g). Sijoitusasunnon verotus vuonna 2024 – tietopaketti vuokratulojen verotuksesta. Saatavilla 3.12.2024 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024h). Sijoitusasunnon verotus vuonna 2024 – tietopaketti vuokratulojen verotuksesta. Saatavilla 3.12.2024 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024i). Sijoitusasunnon verotus vuonna 2024 – tietopaketti vuokratulojen verotuksesta. Saatavilla 3.12.2024
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2024j). Sijoitusasunnon verotus vuonna 2024 – tietopaketti vuokratulojen verotuksesta. Saatavilla 3.12.2024
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/>

Asuntosalkunrakentaja.fi. (2022). Sijoitusasunnon verotus vuonna 2024 – tietopaketti vuokratulojen verotuksesta. [Video. Ladattu 1.4.2022]. Saatavilla 28.11.2024
<https://www.youtube.com/watch?v=EKZA5gMcorc>

Bowa Legal Oy. (N.d). Asuntosijoittaminen pähkinänkuoressa. Saatavilla 27.11.2024
<https://www.bowa.fi/asuntosijoittaminen>

Chen, J. (2022). What is Flipping? Definition, How it Works, Types, and Example. Investopedia. Saatavilla 27.11.2024 <https://www.investopedia.com/terms/f/flipping.asp>

Huru, H. (2017). Taloyhtiön remontit sijoittajan kannalta. Kiinteistömedia Oy. Saatavilla 27.11.2024 <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/taloyhtion-remontit-asuntosijoittajan-kannalta>

Huru, H. (2015). Varallisuuden kasvattaminen asuntosijoittamisella. Kiinteistömedia Oy. Saatavilla 28.11.2024 <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/varallisuuden-kasvattaminen-asuntosijoittamisella>

Kajan, A. (2022). Mitä sijoittaminen on? Rahamedia Oy 2024. Saatavilla 27.11.2024
<https://rahamedia.fi/blogi/mit-sijoittaminen-on>

Kaleva Media. (2020). Oulun hyvätuloisimmat asuvat Hiukkavaarassa – katso, minkä verran omalla asuinalueellasi keskimäärin tienataan. Saatavilla 3.12.2024 <https://www.kaleva.fi/oulun-hyvätuloisimmat-asuvat-hiukkavaarassa-katso/1648234>

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

Kiinteistöriitalakimies.fi. (2022). Mitä pitää selvittää ennen asunto-osakkeen ostoa? Saatavilla 3.12.2024 <https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/mita-pitaa-selvittaa-ennen-asunto-osakkeen-ostoa/>

Lehtipuu, U. & Uotila, T. (2022). 8 tapaa menestyä asunsijoittajana. Helsinki: Alma Talent.

Nastarakennus Oy. (N.d). Uuden asunnon ostaminen. Saatavilla 2.12.2024
<https://www.nastarakennus.fi/fi/uuden-asunnon-ostaminen/>

Orava, J. & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa ja vaurastu. Helsinki: Alma Insights.

Ostan asuntoja. (2022a). Kassavirta kuuluu jokaisen asuntosijoittajan sijoituskriteeristöön – Blogi #328. Saatavilla 3.12.2024 <https://ostanasuntoja.com/2022/10/09/kassavirta-kuuluu-jokaisen-asuntosijoittajan-sijoituskriteeristoon-blogi-328/>

Ostan asuntoja. (2022b). Kassavirta kuuluu jokaisen asuntosijoittajan sijoituskriteeristöön – Blogi #328. Saatavilla 3.12.2024 <https://ostanasuntoja.com/2022/10/09/kassavirta-kuuluu-jokaisen-asuntosijoittajan-sijoituskriteeristoon-blogi-328/>

Ouka. (N.d). Tietoa Oulusta yleisesittely. Saatavilla 28.11.2024 <https://www.ouka.fi/tietoa-ja-tilastoja>

Peab Oy. (N.d). Asuntosijoittamisen tuotto. Saatavilla 3.12.2024
<https://peabkoti.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-tuotto/>

Pörssisäätiö. (N.d). Sijoituskoulu. Osa 4 Hajauttaminen – näin alennat sijoittamisen riskiä. Saatavilla 27.11.2024 <https://www.porssisaatio.fi/opi-sijoittamaan/sijoituskoulu/hajauttaminen-nain-alennat-sijoittamisen-riskia/>

Rahamedia. (2024). Asuntosalkku Kasvussa Podcast [audio]. Spotify.

Rautiainen, J. (2022). Mitä riskejä liittyy asuntosijoittamiseen? Kiinteistökattaus. Saatavilla 27.11.2024 <https://kiinteistokattaus.fi/asuntosijoittamisen-riskit/>

Rautiainen, J. (2023a). Asuntosijoittamisen tunnusluvut. Kiinteistökattaus. Saatavilla 27.11.2024 <https://kiinteistokattaus.fi/asuntosijoittamisen-tunnusluvut/>

Rautiainen, J. (2023b). Kassavirta asuntosijoittaminen. Kiinteistökattaus. Saatavilla 27.11.2024 <https://kiinteistokattaus.fi/kassavirta-asuntosijoittaminen/>

Santikko, A. (2022a). Korot nousevat, miten käy asuntosijoittamisen? Saatavilla 3.12.2024 <https://sijoitusovi.com/korot-nousevat-miten-kay-asuntosijoittamisen/>

Santikko, A. (2022b). Korot nousevat, miten käy asuntosijoittamisen? Saatavilla 3.12.2024
<https://sijoitusovi.com/korot-nousevat-miten-kay-asuntosijoittamisen/>

Santikko, A. (2022c). Korot nousevat, miten käy asuntosijoittamisen? Saatavilla 3.12.2024
<https://sijoitusovi.com/korot-nousevat-miten-kay-asuntosijoittamisen/>

Sijoitusasunnot.com. (N.d). Asuntosijoittaminen Oulussa. Saatavilla 28.11.2024
<https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-oulussa-lue/>

Sijoitusasunnot.com. (2023). Aloita asuntosijoittaminen: houkutteleva tapa kasvattaa omaa varallisuutta. Saatavilla 3.12.2024 <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/aloitaa-sijosijoittaminen/>

Sijoitusasunnot.com. (2024). Vuokratuottolaskuri: Sijoitusasunnon vuokratuoton laskeminen. Saatavilla 3.12.2024 <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/vuokratuottolaskuri-sijosijoitusasunnon-vuokratuoton-laskeminen/>

Sijoitusblogi. (N.d). Keskihajonta: Ymmärrä tilastollinen hajontamittari helposti. Saatavilla 27.11.2024 <https://sijoitusblogi.fi/sanasto/keskihajonta/>

Sijoitusovi. (2023). Osa 6: Asuntosijoittajan verotus. [audio]. Spotify.

Sijoitusovi. (N.d.a). Kumpi on parempi? Vuokratuotto vai arvonnousu. Saatavilla 3.12.2024
<https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>

Sijoitusovi. (N.d.b). Näin aloitat asuntosijoittamisen – opas aloitteleville asuntosijoittajille. Saatavilla 27.11.2024 <https://sijoitusovi.com/opas-nain-aloitat-asuntosijoittamisen-2/>

Sijoittaja.fi. (2024). Valitse sijoitusstrategiasi. Saatavilla 27.11.2024
<https://www.sijoittaja.fi/109359/parhaat-strategiat-osakesijoittamiseen/>

Suomen pankki. (2022). Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa -analyysi. Saatavilla 27.11.2024 <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kavussa/>

Suomen vuokranantajat. (N.d). Vuokranantajan tietopankki. Vuokratuotto ja kassavirta. Saatavilla 27.11.2024 <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/vuokratuotto/>

- Säästöpankkiliitto. (N.d). Sijoittamisen riskit. Saatavilla 27.11.2024
<https://www.saastopankki.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/vinkit/saastaminen-ja-sijoittaminen/sijoittamisen-riskit>
- Tasotalo. (2023). Tuloutus vai rahastointi? Merkitystä lähinnä asuntosijoittajalle. Saatavilla 2.12.2024
<https://www.tasotalo.fi/tietopankki/asuntosijoittaminen-tuloutus-vai-rahastointi/>
- Thurén, J. (2017). Velkavipu, uudiskohde ja vuokratuotto – seitsemän ohjetta aloittelevalla asuntosijoittajalle. OP Ryhmä. Saatavilla 27.11.2024
<https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/velkavipu-uudiskohde-ja-vuokratuotto--seitseman-ohjetta-aloittelevalla-asuntosijoittajalle/>
- Tilastokeskus. (N.d.a). Tietoa tilastoista – käsitteet – validiteetti. Saatavilla 28.11.2024
<https://stat.fi/meta/kas/validiteetti.html>
- Tilastokeskus. (N.d.b). Tietoa tilastoista – käsitteet – reliabiliteetti. Saatavilla 28.11.2024
<https://stat.fi/meta/kas/reliabiliteetti.html>
- University of San Diego. (2024). What is the BRRRR Method in Real Estate? Pros and Cons. Saatavilla 27.11.2024
<https://pce.sandiego.edu/brrrr-method/>
- Valjus, K. (2021). Oulu asuntosijoituskaupunkina. Saatavilla 28.11.2024
<https://rahamedia.fi/blogi/oulu-asuntosijoituskaupunkina>
- Valmennusyhtiö Varapuu. (2024). 7+4+1 Opas asuntosijoittamiseen. Saatavilla 11.12.2024
<https://online.varapuu.fi/asuntosijoittamisen-7+4+1>
- Verohallinto. (2024). Varainsiirtovero. Saatavilla 3.12.2024
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/>
- Viljanen, J. (2019). Miten aloittaa sijoittaminen? Saatavilla 2.12.2024
<https://www.viisasraha.fi/nakokulma/miten-aloittaa-sijoittaminen/>
- Viljanen, P. (2020). Paranna kassavirtaasi ja maksat vähemmän. Saatavilla 29.11.2024
<https://www.viisasraha.fi/nakokulma/paranna-kassavirtaasi-ja-maksat-vahemman/>
- Väänänen, P. (2024a). Asuntosijoittaminen vuonna 2024 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Asuntosalkunrakentaja.fi. Saatavilla 27.11.2024
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>

Väänänen, P. (2024b). Asuntosijoittaminen vuonna 2024 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Asuntosalkunrakentaja.fi. Saatavilla 27.11.2024
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>

Väänänen, P. (2024c). Osta ja pidä vs. osta ja myy [audio]. Asuntosalkunrakentaja.fi. Saatavilla 27.11.2024
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/osta-ja-pida-vs-osta-ja-myy-podcast/>

Vuokrat liikkuu LKV Oy Ab. (2023). Mitä tehdä jos asunto ei mene vuokralle? Saatavilla 3.12.2024
<https://vuokratliikkuu.fi/blogi/mita-tehda-jos-asunto-ei-mene-vuokralle/>

YIT Corporation. (2024a). Sijoitusasunnon tuotto – näin vuokratuotto lasketaan. Saatavilla 2.12.2024
<https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-tuotto>

YIT Corporation. (2024b). Sijoitusasunnon verotus. Saatavilla 3.12.2024
<https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus>

Kuvat:

Kuva 1. Peab Oy N.d. Asuntosijoittamisen tuoton laskukaava.

Kuva 2. Wikipedia. File: Oulu sijainti. Saatavilla 28.11.2024
<https://en.wikipedia.org/wiki/File:Oulu.sijainti.suomi.2013.svg>

Kuva 3. Oulun karttapalvelu. N.d.

Kuva 4. Hintaseurantapalvelu. (2024a).

Kuva 5. Hintaseurantapalvelu. (2024b).

Kuva 6. Hintaseurantapalvelu. (2024c).

Kuva 7. ChatGPT. (2023). OpenAI. GPT-3.5, May 2023. Käytetty visualisoimaan vuokratuoton laskukaava. 12/2024. <https://chat.openai.com>

Taulukko 1. Tutkimuksen postinumeroaluiden keskivuokrat (e/m²) elokuussa 2024.

Taulukko 2. Kassavirtalaskelma.

Taulukko 3. Vuokratuottoprosentti laskelma.

Työn tekemiseen on hyödynnetty seuraavia apuvälineitä:

ChatGPT. (2023). OpenAI. GPT-3.5, May 2023. Käytetty mm. korjaamaan virkkeitä kirjoitusvirheistä. 11/2024. <https://chat.openai.com>