

VUOKRAUSTOIMINNAN ALOITTAMINEN OULUSSA

Tietoa, vinkkejä ja kokemuksia asuntosijoittajaksi ryhtymisestä ja vuokranantajana toimimisesta

Emma Autioniemi
Opinnäytetyö (AMK)
Kevät 2025
Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Emma Autioniemi
Opinnäytetyön otsikko: VUOKRAUSTOIMINNAN ALOITTAMINEN OULUSSA
Työn ohjaaja: Matti Sippola
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2025
Sivumäärä: 51 + 2 liitettä

Tämä opinnäytetyö käsittelee asuntosijoittamista ja vuokraustoimintaa Oulun seudulla yksityishenkilöiden näkökulmasta. Työssä keskityttiin tarkastelemaan niitä kokemuksia ja erityispiirteitä, jotka liittyvät vuokraustoiminnan aloittamiseen sekä sen harjoittamiseen Oulun alueella. Tarkoituksena oli saada tietoa siitä, millaisia haasteita ja mahdollisuuksia yksityishenkilöt kohtaavat sijoitusasuntojen omistajina ja vuokranantajina. Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa.

Opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena, ja keskeistä tietoa aiheesta kerättiin haastatteleamalla Oulun alueella sijoitusasuntoja vuokraavia yksityishenkilöitä. Tutkimuskysymyksenä toimi: "Millaisia kokemuksia Oulun seudun yksityishenkilöillä on asuntosijoittamisesta ja vuokraustoiminnasta?" Lisäksi työssä pyrittiin vastaamaan kysymyksiin: "Mitkä tekijät vaikuttavat vuokranantajien tyytyväisyyteen ja sijoitustoiminnan onnistumiseen?", "Millaisia haasteita Oulun alueella toimivat vuokranantajat kohtaavat?"

Opinnäytetyön tietoperusta koostuu asuntosijoittamista ja vuokraustoimintaa käsittelevästä kirjallisuudesta sekä aiheesta tehdyistä blogikirjoituksista ja artikkeleista. Työssä tarkasteltiin myös Oulun alueen asuntomarkkinoiden erityispiirteitä. Laadullinen tutkimusmenetelmä valittiin, koska se mahdollistaa syvällisen perehtymisen yksityishenkilöiden kokemuksiin ja näkemyksiin asuntosijoittamisesta.

Haastatteluaineistosta selviää, että vuokraustoiminta asuntosijoittamisen muotona koetaan houkuttelevaksi ja pitkäaikaiseksi vaihtoehdoksi. Haastateltavat ovat valmiita jatkamaan ja kasvattamaan toimintaansa. Oulun alue nähdään potentiaalisena sijoituskohteena. Oulun seudulla ei nähdä suuria riskejä hyvien vuokralaisten löytymiselle ja vuokraustoiminta sujuu pääsääntöisesti hyvin ilman tyhjiä kuukausia. Vuokranantajien tyytyväisyyteen ja toiminnan onnistumiseen vaikuttavat erityisesti harkittu sijoituskohteen valinta, taloyhtiön tila, hyvät vuokralaiset, verkostot ja oma aktiivisuus.

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Program in Business Administration
Option of Financial Administration

Author(s): Emma Autioniemi
Title of thesis: STARTING RENTAL ACTIVITIES IN OULU AREA
Supervisor(s): Matti Sippola
Term and year when the thesis was submitted: Spring 2025
Number of pages: 51 + 2 appendices

This thesis examines real estate investment and rental activities in the Oulu area from the perspective of private landlords. The study focuses on experiences and unique aspects related to starting and conducting rental activities in the Oulu area. The aim was to gather knowledge of challenges and opportunities that private property owners and landlords counter. There is no commissioning party for this thesis.

Thesis was executed as a qualitative study. Key information was collected by interviewing private individuals who rent out investment properties in the Oulu area. Main research question was: "What kind of experiences private landlords have of real estate investment and rental activities in the Oulu area?" Aim was also to answer the following questions "Which factors influence the success of their investment activities?", "What challenges do landlords operating in the Oulu area face?"

The theoretical framework of the thesis consists of literature on real estate investment and rental activities, as well as blog posts and articles on the subject. Oulu area specific characters were examined. Qualitative research method was chosen because it allows for an in-depth exploration of the experiences of private landlords and views on real estate investment.

The interview data reveals that rental activities as a form of real estate investing are considered to be an attractive and long-term option. The interviewees are willing to continue and expand their operations. The Oulu area is considered as a potential investment target. There are no major risks perceived in finding good tenants. Rental activities mainly run smoothly without empty months. Satisfaction of the landlords and success of the activities have especially to do with careful selection of the properties, state of the condominium, good tenants, networks and personal involvement.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	2
ABSTRACT	3
SISÄLLYS	4
1 JOHDANTO	6
2 ASUNTOSIJOITTAJAKSI RYHTYMINEN	8
2.1 Mitä on asuntosijoittaminen?	9
2.2 Sijoitusasunnon hankkiminen vuokraustoimintaa varten	10
2.3 Asunnon ominaisuudet	11
2.4 Sijainti	12
2.5 Asuntomarkkina Oulussa	12
2.6 Sijoitusasunnon rahoittaminen	14
3 YKSITYISENÄ VUOKRANANTAJANA TOIMIMINEN	16
3.1 Vuokratulojen verotus	17
3.2 Vakuutukset vuokraustoiminnassa	18
3.3 Vuokraustoiminnan kannattavuus	19
4 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN: YKSITYISTEN VUOKRANANTAJIEN KOKEMUKSET VUOKRAUSTOIMINNASTA OULUSSA	21
4.1 Aineistonkeruumenetelmänä puolistrukturoitu teemahaastattelu	21
4.2 Aineistonkeruusuunnitelma	21
4.3 Haastattelukysymysten määrittely	22
4.4 Tietosuoja	23
4.5 Haastattelut	23
5 TULOSTEN ANALYSOINTI	24
5.1 Aineiston analysointi: Sisällönanalyysi	24
5.2 Taustatietoa haastatelluista yksityisistä vuokranantajista	28
5.3 Tulokset: Miten asuntosijoittaminen aloitettiin	28
5.4 Tulokset: Asuntosijoittamisen rahoitusratkaisut	29
5.5 Tulokset: Sijaintina Oulu	29
5.6 Tulokset: Taloyhtiön merkitys sijoitusasunnon valinnassa	30
5.7 Tulokset: Sijoitusasunnon valintakriteerit ja ostopäätös	31

5.8 Tulokset: Hyvän vuokraustoiminnan harjoittaminen	33
5.9 Tulokset: Kenelle asuntosijoittaminen ja vuokraustoiminta sopii?	35
5.10 Tulokset: Vuokraustoiminnan kannattavuuden näkökulmat	36
5.11 Tulokset: Asuntosijoitus- ja vuokraustoiminnan riskit ja niihin varautuminen.....	37
5.12 Tulokset: Asuntosijoitus- ja vuokraustoiminnan jatko	38
5.13 Johtopäätökset	38
6 POHDINTA	41
LÄHTEET	44
LIITTEET	47

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aihe valikoitui henkilökohtaisen kiinnostukseni ja lähipiirissä käytyjen keskustelujen pohjalta, joissa pohdittiin, voisiko vuokraustoiminta olla kannattava sijoitusmuoto. Vaikka minulla ei ole henkilökohtaista kokemusta asuntosijoittamisesta, se on kiehtonut minua pitkään sijoittamisen vaihtoehtona. Näin mahdollisuuden käytännönläheiselle tutkimukselle, joka tarjoaa kokemuksia ja vinkkejä vuokraustoiminnan hyvistä puolista ja haasteista.

Opinnäytteeni aihe määrittyi vuokraustoimintaan ja asuntosijoittamiseen. Opinnäytetyön tavoitteeksi tuli selvittää, millaisia kokemuksia ja haasteita yksityishenkilöt kohtaavat asuntosijoittajina ja vuokranantajina Oulun seudulla. Työssä keskitytään etenkin asuntosijoittamisen taustatyöhön sekä toiminnan aloittamiseen. Tutkimuksessa pyritään syventymään yksityishenkilöiden näkemyksiin vuokraustoiminnasta ja asuntosijoittamisesta sekä löytämään tekijöitä, jotka vaikuttavat vuokranantajien tyytyväisyyteen ja sijoitustoiminnan onnistumiseen. Hyötyä työstäni olisi käytännössä kaikille asuntosijoittajana toimiville, mutta etenkin myös asuntosijoittamista pohtiville, ja erityisesti heille, jotka pohtivat asuntosijoittamisen aloittamista juuri Oulun alueella.

Tutkimuksen alueellinen raja Oulun seudulle oli järkevää, sillä jokaisella alueella on omat ominaispiirteensä, jotka vaikuttavat asuntosijoittamiseen. Oulu elinvoimaisena suurkaupunkialueena on varmasti asuntosijoittajan näkökulmasta kiinnostava. Oulu on myös alueena laaja, joten tarkempaakin rajausta tutkimusalueeseen tuli pohdittua esimerkiksi Oulun keskusta tai Oulun kaupunkialue. Asuntomarkkinoissa on paljon eroavaisuuksia Oulun sisäisesti, jos vertaillaan eroja esimerkiksi kanta-Oulun ja Oulun kaupunkiin myöhemmin liittyneiden kehyskuntien (Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo, Yli-Ii) välillä. Tätä ei haastateltavia etsiessä tarkoituksella lähdetty rajaamaan enempää Oulun sisällä, mutta lopulta haastateltavat saatiin sattumalta juuri kanta-Oulun alueelta. Tavoitteena oli myös saada haastateltavaksi useita henkilöitä, jotka ovat toimineet eripituisia aikoja asuntosijoittajina. Tärkeintä oli kuitenkin saada ajankohtaisia kokemuksia asuntosijoittamisen ja vuokraustoiminnan aloittamisesta viime vuosina.

Tietopohjana on käytetty luotettavia lähteitä, kuten virallisten tahojen sivustoja, aiheeseen syventyneitä blogikirjoituksia ja artikkeleita sekä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta. Myös lähdeaineistoa on tarkasteltu kriittisesti sen mukaan, mihin ajankohtaan esimerkiksi artikkelit ovat julkaistu. Moni asia asuntosijoittamisessa on muuttunut ns. "Nollakorkoajoista" tähän päivään. Tietopohjassa pyritään avaamaan aiheeseen liittyviä käsitteitä, ja tutkimustuloksissa haastateltavat avaavat näitä asioita käytännön esimerkeillä. Tietopohja on siis pyritty pitämään melko ytimekkäänä. Opinnäytetyö toteutettiin laadullisena tutkimuksena aineistolähtöistä sisällönanalyysia hyödyntäen. Empiirinen aineisto on kerätty marraskuussa 2024 puolistrukturoiduin videohaastatteluin. Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa.

Opinnäytetyö rakentuu seuraavasti: toisessa luvussa käsitellään asuntosijoittamista, kolmannessa vuokranantajana toimimista, neljännessä kuvataan haastatteluprosessi, viidennessä luvussa analysoidaan tulokset ja esitetään johtopäätökset. Kokonaisuudessaan työ pyrkii tarjoamaan käytännönläheistä, hyödyllistä ja ajankohtaista tietoa yksityisille vuokranantajille ja asuntosijoittajille sekä tuomaan esiin keskeisiä kokemuksia ja haasteita.

2 ASUNTOSIJOITTAJAKSI RYHTYMINEN

Sijoittamisella tarkoitetaan, että omaa varallisuutta yritetään kartuttaa tai kerryttää hyödyntämällä korkoja tai saavuttamalla omaisuudelleen ajan myötä arvonnousua. Sijoittamisen muotoja on monia. Sijoittaa voi rahastoihin ja osakkeisiin, mutta myös kiinteistöihin ja asunto-osakkeisiin. Sijoittamisessa on tärkeää löytää itselle sopiva sijoittamisen muoto. Toiselle sopii isompi riskinotto kuin toisille. Sijoittamisessa hajauttaminen on hyödyllistä, eli voi yhtäaikaisesti harjoittaa useita eri sijoittamisen muotoja. Yksinkertaisimmillaan rahastot ovat valmiiksi asiantuntijoiden hajauttamia, ja näin hyvin vähäriskinen sijoittamisen ja säästämisen muoto. Osakesijoittamisessa riskisyys kasvaa, mutta myös tuotto-odotukset kasvavat. Osakesijoittamisessakin voi itse hajauttaa omia osakeomistuksiaan esimerkiksi yhtiöiden toimialoittain, maantieteellisesti, ja niin edelleen.

Oma toimeentulo on hyvä turvata siis usealla eri tulonlähteellä. Yleensä päätulo on oma päätoiminen työ. Voidaan ajatella, että tässä jatkuvasti muuttuvassa maailmassa omaa osaamistaankin on hyvä hajauttaa. Nykytyöelämässä monessa ammatissa vaaditaan moniosaamista. Ei ole siis haitaksi hankkia osaamista useammalla kuin yhdellä osa-alueella. Sen varalle, että oma päätulonlähde lakkaa, on hyvä olla muitakin tulovirtoja. Ne voivat koostua omien taitojen ja mielenkiinnon kohteiden mukaan eri projekteista kuten sivutoimisesta yrittäjyydestä, keikkatyöstä tai vaikkapa tuloista, jotka on saatu kirjojen, podcastien tai musiikin julkaisemisesta. Mitä useampi tulonlähde, sitä enemmän se pienentää riskiä omassa taloudessa. Jos joku tulonlähde heikkenee tai lakkaa, toiset tulonlähteet voivat paikata tätä. Tärkeintä on kuitenkin valita sijoituskohteet omien mielenkiintojen, vahvuuksien ja osaamisen mukaan. (Asuntosalkun rakentaja 2024)

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan nimenomaan asuntosijoittamista sijoittamisen muotona, joka on vaihtoehto yhtenä lisätulon lähteenä. Asuntosijoittaminen on yleisesti ajateltuna matalariskinen sijoituskohte, koska asuntojen hinnat ja vuokrat kehittyvät vakaasti. Mutta niin kuin kaikkiin sijoittamisen muotoihin, myös asuntosijoittamiseen liittyvät omat riskinsä. Riskit ovat maantieteellinen ja alueellinen riski, riski taloyhtiön ja asunnon remonteista, vuokralaiseen liittyvät riskit,

markkinariski, poliittiset riskit, rahoitus- ja kassavirtariski sekä korkoriski. Asuntosijoittamisessa hajauttamalla voi pienentää sijoitustoimintaan kohdistuvia riskejä, sijoitusasuntoja voi hajauttaa maantieteellisesti tai alueellisesti, sijoitusasunnoiksi voi valita erityyppisiä kohteita, jotka ovat suunnattu eri vuokralaiskohde-ryhmälle. Tässä opinnäytteessä käsitellään tarkemmin, mitä on hyvä huomioida näihin riskeihin varautuessa. (Asuntosalkun rakentaja 2023)

2.1 Mitä on asuntosijoittaminen?

Asuntosijoittamisessa strategiana voi olla vuokratuottoon keskittyminen, tai arvonnousuun keskittyminen. Asuntosijoittamista voi olla arvonnousuun keskittyessä asunnon osto ja myynti oikealla markkinahetkellä. Joskus puhutaan ”flip-pauksesta”, joka tarkoittaa joko asunnon ostoa ja myyntiä, tai asunnon ostoa ja sen jälkeen remontoimalla asunnon arvon nostamista ja asunnon myymistä arvonnousun jälkeen. Ajatuksena näissä sijoitusmuodoissa on hankkia tuotto ostamalla ja myymällä oikeaan aikaan, niin että saa myydessä ostohintaa korkeamman hinnan. Myös uudiskohteisiin tai kiinteistöhankeisiin, kiinteistörahastoihin tai kiinteistöyhtiöihin voi sijoittaa. Liikehuoneistoja voi vuokrata tai ostaa ja myydä. Asuinhuoneistoja tai loma-asuntoja voidaan vuokrata lyhytaikaisesti tai pitkäaikaisesti. Tässä työssä keskitytään tarkemmin asuinhuoneistojen pitkäaikaiseen vuokraustoimintaan yhtenä asuntosijoittamisen haarana, tällöin asunnon arvonnousulla toki on merkitystä pitemmällä tähtäimellä, mutta vuokraustoiminnassa keskitytään vuokratuottoon. (Sijoitusovi 2024)

Asuntosijoittamiseen voi päätyä monia reittejä. Asuntosijoittaminen voi olla alusta alkaen tietoista, niin että alun perin asunto on ostettu sijoitusmielessä. Mutta sijoittajaksi voi päätyä myös vaikkapa niin, että oman ensiasunnon pistää vuokralle oman elämäntilanteen muuttuessa, kun muuttaa itse seuraavaan osoitteeseen. Tässä kappaleessa käsitellään tarkemmin asuntosijoittajaksi ryhtymisessä huomioitavia seikkoja.

2.2 Sijoitusasunnon hankkiminen vuokraustoimintaa varten

Jos tarkoituksena on hankkia sijoitusasunto nimenomaan vuokraustoimintaa varten, on tärkeää harkita tarkkaan minkälaisen asunnon ostaa. Tärkeitä tekijöitä asuntoa ostaessa ovat sen sijainti, hinta, minkä tyyppinen huoneisto on kyseessä sekä minkälaisessa taloyhtiössä asunto on. Sijoitusasuntoa vuokraustoimintaa varten hankittaessa oston ajoituksella ei ole niin suurta merkitystä kuin silloin kun haetaan asunnon arvon nousua flippauksella. (Orava & Turunen 2016, luku 2)

Ennen sijoitusasunnon hankkimista on hyvä tehdä taustatyötä tutustumalla asun-
tosijoittamiseen liittyvään kirjallisuuteen, blogeihin ja podcasteihin. Verkostoitu-
misesta ja vinkkien kysymisestä kokeneemmilta sijoittajilta voi olla hyötyä. Sijoi-
tusasunnon hankintaan on useita eri strategioita. Uudiskohteen valitessa voi olla,
että vuokratuottoa ei saada niin korkeaksi kuin vanhemmissa kerrostaloasun-
noissa, sillä uudiskohteisiin ei ole heti alkuvuosina tulossa todennäköisesti isom-
pia remontteja. Uudiskohteiden etuna on yhtiölainan hyödyt. Uudiskohteissa on
usein suhteellisen paljon yhtiölainaa, n. 60–70 % velattomasta hinnasta. Tällöin
omaa pääomaa ei tarvitse sijoittaa kovin paljon. Voi olla, että taloyhtiön ottama
lainaan on saatu paremmat ehdot, kuin omaan pankista haettuun sijoituslajaan.
(Asuntosalkunrakentaja 2024)

Sijoitusasuntoa valitessa taloyhtiöllä on suuri merkitys. Kiinteistöliiton Taloyhtiön
hyvä hallintotapa – suosituksessa kerrotaan, että hyvän hallintotavan pääperiaat-
teet ovat osakkaiden yhdenvertaisuus, taloyhtiön johdon huolellinen ja yhtiön
edun mukainen toiminta, osakkaiden ja asukkaiden välinen huomaavaisuus ja
suvaitsevaisuus, avoimuus ja suunnitelmallisuus. Taloyhtiössä ylin päätösvalta
on yhtiökokouksessa, jossa valitaan taloyhtiön hallituksen jäsenet. Yhtiökokouk-
sessa tehdään päätöksiä yhtiövastikkeesta, korjaushankkeista, yhtiölainan otta-
misesta ja yhtiöjärjestykseen liittyvistä asioista. Lisäksi yhtiökokouksessa vali-
taan tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, mutta alle 30 huoneiston yhtiöissä se
ei lain mukaan ole pakollista. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tehtävänä on
huolehtia taloyhtiön hallinnosta sekä yhtiön kiinteistöistä ja rakennuksista. Heidän
tulee noudattaa hyvää hallintotapaa, asunto-osakeyhtiölakia ja yhtiöjärjestyä.
(Kiinteistöliitto 2016) Sijoitusasuntoa ostaessa on hyvä perehtyä taloyhtiöön.

Yhtiökokousten tilinpäätöksistä ja vuosikertomuksista selviää paljon hyödyllistä tietoa taloyhtiön tilanteesta.

Taloyhtiöllä on oltava isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä on niin määrätty tai yhtiökokouksessa on päätetty asiasta. Pienissä taloyhtiöissä tehtävät on voitu jakaa osakkaiden kesken, eikä välttämättä ole erillistä isännöitsijää. Isännöinti on isännöintiyrityksen ja isännöitsijän harjoittamaa asiantuntijapalvelua, asioiden valmistelua ja esittelyä taloyhtiön hallitukselle ja yhtiökokoukselle. Isännöitsijä on myös mukana päätösten toimeenpanossa. Isännöitsijä on taloyhtiön hallinnon ja talouden ytimessä, ja toimii linkkinä asukkaiden, hallituksen ja eri sidosryhmien välillä. Isännöintipalvelun laajuus määrittellään taloyhtiön ja isännöintiyrityksen solmimassa isännöintisopimuksessa. Vähimmäistehtävänä isännöitsijä huolehtii taloyhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöinti huolehtii kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidosta. (Kiinteistöliitto 2024) Isännöitsijän ja taloyhtiön hyvä yhteistyö ja asianmukainen taloyhtiön asioiden hoitaminen pienentävät taloudellisia riskejä ja näin ollen edistävät onnistunutta asuntosijoitusta.

2.3 Asunnon ominaisuudet

Sijoitusasunnoksi suositellaan pientä asuntoa esimerkiksi yksiötä keskeisellä sijainnilla kuten opiskelijakampuksen läheltä. Pienemmät asunnot voivat myös tuottaa paremmin, koska niiden kulut ja remonttitarpeet ovat alhaisemmat. (Orava & Turunen 2016, luku 2)

Yleinen strategia etenkin sijoitustoimintaa aloittaessa on keskittyä pieniin yksiöihin tai kaksioihin kasvukeskuksien lähetyvillä. Pienissä asunnoissa etuna on niiden alhaisempi hankintahinta ja suhteessa hyvä vuokratuotto. Vuokratuoton määrä ei siis suhteessa nouse asunnon koon kasvaessa. Myös remonttien hinnat jaetaan taloyhtiössä neliömäärän mukaan, eli yksiölle tulee remonteista vähemmän maksettavaa kuin isommille asunnolle. Pienille asunnoille on kysyntää, mutta käänköpuolena vaihtuvuuttakin on paljon, eli vuokralaista joutuu etsimään useammin. Mitä useammin vuokralaiset vaihtuvat ja muuttavat, asunnon pinnat voivat kokea muutoista johtuvaa kulumista. Pitkäaikaisemmat asukkaat saattavat

oman asumismukavuutensa parantamiseksi tehdä pieniä korjauksia tai parannuksia oma-aloitteisesti, tai he saattavat kohdella asuntoa paremmin kuin lyhyen aikaa viihtyvä vuokralainen. Sijoittajan on hyvä miettiä asuntoa valitessa monesta näkökulmasta. Yleisesti ottaen pienemmät asunnot voivat olla turvallisemmaksi koettu vaihtoehto aloittamiseen pienempien kustannusten ja vuokralaisten varmemman saannin vuoksi. (Asuntopehtoori 2021)

2.4 Sijainti

Sijoitusasunnon sijainti on erittäin tärkeä. Vuokraustoimintaan vaikuttaa, hankkiiko asunnon kasvavasta kaupungista vai muuttotappiollisesta maaseutukunnasta. Sijoitusasunnon sijaintia mietittäessä kotikenttäetu kannattaa hyödyntää, etenkin jos sijoittajalle tuttu kaupunki on kasvava kaupunki. (Orava & Turunen 2016, luku 2) Kotikenttäedulla tarkoitetaan, että asuntosijoittaja on vahvoilla itselleen tutulla alueella. Hän voi hyödyntää paikallistietämystä tai omakohtaisia asuiskokemuksia tietyillä alueilla.

Sijainnin määrittelyssä on tärkeää muistaa, että sijainnin valinnaksi ei riitä pelkkä kaupunki, vaan kaupungin sisällä pitää löytää hyviä asuinalueita. Hyviä asuinalueita löydettyään, täytyy niiden sisältä löytää vielä hyviä mikrosijainteja. Mikrosijainneista täytyy myös löytää hyviä taloyhtiöitä. Joten asuntosijoittamisessa sijainnin merkitystä voi ajatella monelta kantilta. Jopa samassa kaupungissa asuntomarkkinassa voi olla isoja eroja. Tässä työssä keskitymme Ouluun, josta seuraavassa luvussa tarkemmin.

2.5 Asuntomarkkina Oulussa

Oulun asukasluku 8/2024 on ollut 214 729. Oulun kaupunki arvioi vuonna 2030 asukasluvun olevan 230 000 asukasta. Oulun kaupunkialueen lisäksi siihen kuuluu 1.1.2013 siihen liittyneitä ympäröivä kuntia Haukipudas, Kiiminki, Oulu, Oulunsalo ja Yli-Ii. Oulun 2023–2024 tunnuslukujen perusteella Oulussa väestö kasvaa, matkailu lisääntyy ja syntyvien yritysten määrä on ollut kasvussa. Oulu on yritysmuotoinen kasvukeskus, joka pyrkii kestävyteen ja kansainvälisyyteen.

Tavoitteena on hiilineutraali Oulu vuonna 2035. Oulu on yliopisto- ja opiskelija-kaupunki, korkeakouluopiskelijoita on Oulussa 25 000. Joten asukkaissa on vaihtuvuutta ja paljon nuorta väestöä sillä asukkaiden keski-ikä Oulussa on 39,6 vuotta. (Oulun kaupunki 2024.)

Eri kansalaisuuksia Oulussa on n. 120. Oulussa on vuonna 2021 ollut 94 664 työpaikkaa, ja työllisyysaste on ollut 68,8 %. Oulussa työskennellään seuraavilla aloilla: palvelut 80,3 %, teollisuus 10,2 %, Rakentaminen 7,8 %, Muu 1,1 % ja alkutuotanto 0,6 %. Oulussa on kaupunginteatteri, kaupunginorkesteri, museoita ja kirjastoja. Ulkomailta Ouluun matkustettiin eniten Norjasta, Saksasta, Ruotsista, Virossa, Liettuasta ja Yhdysvalloista. Oulussa on hyvät liikuntamahdollisuudet mm. hiihtoon ja pyöräilyyn. Oulu on pyöräilykaupunki, keskimäärin Oululaiset pyöräilevät 584 km/hlö/vuosi, valtakunnallisen keskiarvon ollessa 255 km. Oulussa pyöräteitä on lähes 1000 km. (Oulun kaupunki 2023)

Oulun kärkihankkeet painottuvat kahteen alueeseen, urbaaniin ja merelliseen Ouluun. Kehityshankkeet parantavat kaupungin houkuttelevuutta ja asumismukavuutta, edistävät matkailua ja yritystoimintaa. Vuosina 2024–2030 Oulu kehittää yhtäaikaisesti elämysareenaa ja matkakeskusta, vesiliikuntakeskusta, uutta museo- ja tiedekeskusta. Lisäksi Virpiniemen liikuntakeskus, torialue ja merellinen Nallikari uudistuvat. Oulussa on vilkas kulttuurielämä. Kaupungissa järjestetään vuosittain kesällä Qstock- festivaali ja Ilmakitaran MM-kisat ja talvisin Lumovalofestivaali. Kesällä 2025 Oulussa järjestetään Kuninkuusravit sekä Suomen asuntomessut ja vuonna 2026 Oulu toimii Euroopan kulttuuripääkaupunkina. Kokonaisinvestoinnit Oulussa ovat lähes miljardi euroa. (Oulun kaupunki 2024)

Suomen Vuokranantajien kaupunkirankingissa vuotena 2024 Oulu sijoittui sijalle 4 jo toista vuotta putkeen. Kaupunkiranking perustuu Pellervon taloustutkimuksen (PTT) kaupunkikohtaisiin tietoihin. Tutkimus on tehty vuodesta 2013, mutta pisteytystä on muutettu vuonna 2021 joten uudet tulokset eivät ole vertailukelpoisia vuotta 2021 aiempiin tuloksiin. Kaupunkirankingissa otetaan huomioon tärkeimpinä tekijöinä arvonnousu, vuokratuotto ja markkinointiaika. Siinä huomioidaan myös vuokrakehitys, väestönkasvu, vuokralla asuvat ja kehitysnäkymät. Osalla tekijöistä painoarvo on 33 %, muuten painoarvo on 100 %. Ykkössijaa piti neljättä vuotta putkeen Tampere, samoin neljättä vuotta Turku oli toisena.

Kolmannelle sijalle nousi Rovaniemi. Suurimpina putoajina listalla olivat viime vuoden kolmosijaa pitänyt Kajaani, joka tippui sijalle 8, sekä Helsinki, joka tippui sijalta 6 sijalle 11. Kaupunkiranking osoittaa Oulun houkuttelevuutta asuntosijoittajille. Erityisesti vuokrakehitys toi Oululle pisteitä, kun vuokrat nousivat kaikkein eniten juuri Oulussa vuonna 2023. Markkinointiajat ovat Oulussa lyhentyneet. Kehitysnäkymien osalta Oulu on sijalla kaksi, ja edellä on ainoastaan Tampere. Hyvät tulokset rankingissa nostavat Oulun menestyvien joukkoon, kun taas pääkaupunkiseudun kaupungit ovat laskeneet yhä kauemmaksi kärkisijoilta. Oulussa on tasapainoisempi tilanne asuntotarjonnassa, kuin pääkaupunkiseudulla. Vuokra-asuntojen markkinointiajat olivat viime vuonna koko maan 4. alhaisimmat ja käyttöasteet ovat pysyneet hyvällä tasolla. (Suomen Vuokranantajat 2024)

T-Median kymmenen suurimman kaupungin Vetovoima&Pitovoima tutkimuksessa vuonna 2024 Oulu oli hieman menettänyt vetovoimaansa edellisvuoteen 2023 verrattuna. Vuonna 2023 Oulu nousi Suomen toiseksi vetovoimaisimmaksi kaupungiksi, ja oli tuolloin kasvattanut vetovoimaisuutta monella tutkimuksen osa-alueella. (Oulun kaupunki 2023) Vuonna 2024 sijoitus oli edelleen hyvä, mutta laski neljänneksi, eli Oulu oli hieman menettänyt vetovoimaisuuttaan. Tutkimuksessa vastaajat arvioivat kaupunkien vetovoimaa seuraavissa osa-alueissa: taloudellinen elinvoima, yhteisö, ympäristö, sijainti, palvelut ja kustannusrakenne. (Kaleva 2024)

2.6 Sijoitusasunnon rahoittaminen

Sijoitusasunto on mahdollista rahoittaa omien säästöjen, saadun perinnön tai muun omaisuuden avulla, mutta myös pankkilainalla. Sijoittamisen yhteydessä puhutaan myös velkavivusta tai vivuttamisesta. Tämä tarkoittaa oman pääoman kasvattamista lainan avulla. Velkavivun avulla pääoman kasvattaminen asuntosijoittamisessa on yleistä, ja alhaisten korkojen aikaan vivuttamisella oli vieläkin paremmat mahdollisuudet kasvattaa oman pääoman tuottoa. Korkotason noustessa oman pääoman tuotto laskee, mutta jos sijoitusasunnon vuokratuotto ylittää lainarahan korkotason, voidaan velkavivulla sijoittamisella parantaa oman pääoman tuottoa. (Asuntosalkun rakentaja 2023)

Tilanteessa, jossa aloittava sijoittaja on pohtimassa rahoitusta ensimmäiselle sijoitusasunnolle, vaihtoehtona on sijoitusasuntolaina, joka hieman poikkeaa tavallisesta asuntolainasta. Sijoituslainahakemuksen voi tehdä jo ennen, kuin varsinainen kohde on tiedossa, mutta lainaneuvotteluun on hyvä valmistautua miettimällä minkä tyyppistä kohdetta on etsimässä. Ennen lainaneuvotteluja on hyvä selvittää mahdollisen kohteen vuokratasoa, yhtiövastikkeita, veroja sekä lainanlyhennyksen suuruutta. Eli käytännössä pohditaan, mistä sijoitusasunnon kassavirta tulee koostumaan. Haetaanko sijoituslainaa vain myyntihintaan, vai onko tarkoitus maksaa myös mahdollinen yhtiölaina pois? Lisäksi lainaa ottaessa tulee aina pohtia lainan maksun turvaamista mahdollisilla korkosuojilla tai muilla vakuutuksilla. Pankki tietysti haluaa olla varma siitä, että lainaa pystytään lyhentämään ja mahdollisiin yllättäviin kuluihin on varauduttu. (Asuntosalkun rakentaja 2024)

On mahdollista, että sijoitusasunto on alun perin hankittu omaksi asunnoksi. Tällöin rahoituksessa on huomioitava muutamia seikkoja, sillä laina on voitu hankkia alun perin asuntolainaksi, ja nyt toiminta muuttuu normaalista asumisesta sijoitustoiminnaksi. Jos oma ensiasunto on hankittu valtion takaaman korkotuetun ASP eli asuntosäästö-palkkio- lainan avulla, on myös huomioitava muutamia seikkoja. ASP- laina on tarkoitettu ensiasunnon oston helpottamiseen, joten asunto tulee olla lainansaajan omaan käyttöön. ASP- lainalla hankittua asuntoa voi perustelluista syistä vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi. ASP-asunnon vuokrausta koskevat rajoitukset päättyvät silloin, kun ASP-korkotuki päättyy, eli 10 ensimmäisen lainavuoden jälkeen. Toki siinä tapauksessa, jos asunto on alun perin hankittu ASP-lainaa hyödyntäen omaksi asunnoksi, ja elämäntilanteiden muuttuessa halutaan käyttää asuntoa sijoituskäyttöön, kannattaa olla yhteydessä omaan pankkiin. ASP-laina on mahdollista muuttaa tavalliseksi asuntolainaksi tai sijoituslainaksi. Valtiokonttori valvoo ASP-lainalla ostettujen asuntojen käyttöä ja väärinkäytöstä voi tulla takaisinperintää. (Valtiokonttori 2023) Kannattaakin huomioida ensiasuntoa ostaessa, onko ASP-laina paras vaihtoehto, jos on jo ajatus siitä, että asunto tulisi jossain vaiheessa ennen 10 lainavuoden täyttymistä toimimaan sijoitusasuntona.

3 YKSITYISENÄ VUOKRANANTAJANA TOIMIMINEN

Tässä luvussa käsitellään vuokraustoiminnan aloittamista ja vuokranantajana toimimista. Kun yksityishenkilö valitsee sijoitusstrategiaksi vuokraustoiminnan ja ryhtyy vuokranantajaksi, hänen tulee ottaa selvää vuokraustoimintaa koskettavasta lainsäädännöstä ja yleisistä hyvistä toimintatavoista. Hyvä vuokratapa on Suomen Vuokranantajien laatima ohjeistus vuodelta 2018. Ohjeistus tarjoaa selkeät periaatteet käytännöt vuokraustoimintaan. Hyvän vuokratavan tarkoituksena on edistää hyvää, oikeudenmukaista ja vastuullista vuokraustoimintaa. Vuokralaisen valintaan on syytä kiinnittää huomiota. Tulee laatia kirjallinen vuokrasopimus, jossa on selkeästi kirjattuna vuokraehdot, maksuaikataulut ja vuokralaisen velvollisuudet. Vuokratason määrittelyssä tulee huomioida kohtuullisuus, ja mahdolliset korotukset tulee sopia selkeästi etukäteen vuokrasopimuksessa. (Suomen vuokranantajat 2018)

Vuokrasuhteen aikana molempien osapuolten, sekä vuokranantajan että vuokralaisen odotetaan toimivan vastuullisesti ja kunnioittavasti. Vuokranantajan tulee pitää huolta vuokra-asunnon hyvästä kunnosta ja asuttavuudesta. Myös vuokrasuhteen päättämiseen liittyvät asiat tulee huomioida, kuten kuinka pitkä irtisanomisaika vuokrasuhteessa on. Vuokranantajan tulee siis huolehtia koko vuokrasuhteen elinkaaresta vuokralaisen etsinnästä, valinnasta, vuokrasuhteen hoitamisesta sen päättämiseen. (Suomen vuokranantajat 2018)

Vuokranantajan tulee varautua erilaisiin mahdollisiin ongelmatilanteisiin. Tulevalta vuokralaiselta on hyvä tarkistaa luottotiedot ennen vuokrasuhteen solmimista. Näin voidaan varmistua vuokralaisen maksukykyä. Luottotietojen tarkistamiseen tarvitaan vuokralaisen lupa. Luottotietojen hakemista ja luovuttamista säätelee luottotietolaki. (Luottotietolaki 11.5.2007/527) Maksamattomia vuokria ei kannata päästää kertymään pitkään, sillä niiden takaisinperintä voi olla pitkä ja hankala prosessi. (Ulosottolaitos 2024.) Vuokranantajan tulee siis olla valmis ottaa vuokranmaksuun liittyvät asiat rohkeasti vuokralaisen kanssa puheeksi.

Vuokranantajan ja vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet ovat säädetty laissa. Vuokranantajan keskeisiä velvollisuuksia ovat huoneiston kunnan ylläpito,

kohtuullisen vuokran periminen, ja vuokrasopimuksen ehtojen noudattaminen. Vuokranantajalla on oikeus periä vahingonkorvausta, mikäli vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus laissa säädetyin perustein irtisanoa vuokrasopimus. Tällaisia tilanteita on esimerkiksi maksamatta jääneet vuokrat tai huoneiston käyttö sopimuksen vastaisesti. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995/481)

3.1 Vuokratulojen verotus

Vuokraustoiminnassa tulee huolehtia verotuksesta. Vuokratulot katsotaan pääomatuloksi, ja vuokratulot ja niihin kohdistuvat kulut pitää ilmoittaa verotuksessa. Vuokratuloja verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan, eli 30 000e asti 30 %, ja sen ylittävältä osalta 34 %. Veron ilmoittamista ennakoidaan ilmoittamalla etukäteen kuluvan vuoden vuokratuloista ja kuluista arvio. Kuluja ovat esimerkiksi yhtiövastike ja mahdollisen lainan korot. Veroja täytyy maksaa myös lyhytaikaisesta tai satunnaisestakin vuokrauksesta. (Verohallinto 2024)

Vuokratoiminnasta voi vähentää esimerkiksi hoitovastikkeen ja vesimaksut sekä remonttikuluja. Verojen maksu ja vähennyksien ilmoittaminen kannattaa tehdä huolella. Jos tehdään vähennyksiä, ne pienentävät verotettavan tulon määrää, eli veroja maksetaan tällöin vähemmän. Verohallintoon tulee ilmoittaa ajantasaiset tiedot ja huolehtia muutosilmoitukset myös vuokraustoimintaa lopettaessa. (Verohallinto 2024)

Uudiskohteessa voi hyödyntää yhtiölainan maksuerän, eli rahoitusvastikkeen vero hyötyä. Tällöin asuntosijoittaja voi vähentää sekä hoito- että rahoitusvastikkeen kokonaisuudessaan vuokratulosta, jos vastikkeet on tuloutettu taloyhtiössä. Voi käydä niin, että verotettavaa pääomatuloa ei synny ollenkaan. Sijoittaja maksaa veron vasta asunnon myyntitilanteessa mahdollisesta myyntivoitosta. (Asuntosalkun rakentaja 2024)

3.2 Vakuutukset vuokraustoiminnassa

Vakuutuksilla voi varautua mahdollisiin ongelmatilanteisiin. Taloyhtiöillä täytyy olla kiinteistövakuutus. Tällä vakuutetaan taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevat rakenteet, asunto-osakeyhtiön rakennukset ja talotekniikka. Taloyhtiön kiinteistö- vakuutuksella vakuutetaan mm. tulipalon, putkivuodon, ilkivallan tai vastaavan varalta. Osakkaan vakuutuksia ovat kotivakuutus ja vuokranantajan vakuutus, ja nämä vakuutukset ovat vapaaehtoisia. (Retta, 2019)

Vaikka kotivakuutus ja vuokranantajan vakuutus ovat vapaaehtoisia, yleinen toimintatapa on, että asukas ottaa itselleen kotivakuutuksen koko vuokrasuhteen ajaksi. Tämä kattaa yleensä pienempiä, esimerkiksi vuokralaisen irtaimistolle sattuvia vahinkoja. Lisäksi kotivakuutukseen voi sisältyä vastuu- ja oikeusturvavakuutukset. Nämä kattavat vuokralaisen omalla toiminnallaan aiheuttavia vahinkoja sekä mahdollisia riitatilanteita, joita pitäisi käsitellä oikeusteitse. Vakuutuksen kattavuus ja sisältö vaihtelee vakuutuksen tarjoajien ja sopimuksen laajuuden mukaan. Vakuutusehtoihin on hyvä tutustua tarkkaan. On hyvä tietää, että kotivakuutus ei kata lemmikkieläinten aiheuttamia tuhoja, tai omasta huolimattomuudesta aiheutuneita tuhoja. (Retta, 2023)

Lähtökohtaisesti siis pakollisena vakuutuksena on taloyhtiön vakuutus, ja hyvin yleistä on, että asukkaalla on kotivakuutus. Näiden lisäksi vuokranantajalla voi olla oma vuokranantajan vakuutus, ja se suojaa nimenomaan asuntoa eli vuokranantajan omaisuutta vielä tarkemmin. Vaikka vuokrasopimuksessa olisi sovittu, että vuokralainen ottaa itselleen kotivakuutuksen, laki ei kuitenkaan velvoita pitämään kotivakuutusta voimassa. Vuokranantaja ei välttämättä saa sitä tietoonsa, jos asukas vaikkapa irtisanoo kotivakuutuksen kesken vuokrasuhteen. Vuokranantajan vakuutuksella voi varmistaa sen, että asunto on varmasti vakuutettu. Vakuutus voi olla hyödyllinen, jos esimerkiksi sattuu sellainen vahinko, josta vuokralainen tai taloyhtiö eivät ole suoraan vastuussa. Tällainen vahinko voi olla esimerkiksi kylmälaitteen vuotovahinko, joka kastelee asunnon pintoja tai kalusteita, mutta ei talon rakenteita. Taloyhtiön kiinteistövakuutus korvaa vahinkoja yleensä esimerkiksi talon valmistumisvuoden tai peruskorjauksen varustelutason mukaan. Jos asuntoon on tehty parannuksia, vuokranantajan vakuutus voi korvata

näiden parannusten osuuden. Vuokranantajan vakuutuksen sopimusehdoissa voi olla lisäksi vuokratulon keskeytysturva sekä oikeus- ja vastuuturva riitatilanteisiin vuokralaisen, taloyhtiön tai urakoitsijan kanssa. (Suomen vuokranantajat, 2021)

3.3 Vuokraustoiminnan kannattavuus

Vuokratuotto on hyvä osata laskea. Silloin voidaan vertailla eri asunnoista saatavia vuokratuottoja ja saada siten varmuutta sijoitusasunnon ostopäätökseen. Pelkkään intuitioon luottaminen voi johtaa huonoihin päätöksiin. Vuokratuoton määrittelyssä voi noudattaa erilaisia strategioita, mutta tavoite on, että vuokratuotto asetetaan sille tasolle, että kassavirta saadaan pysymään positiivisena. Asuntosijoittamisen kannattavuuteen liittyy kassavirran lisäksi myös asunnon arvon kehittyminen. Asunnon ja taloyhtiön tulevat remonttitarpeet on hyvä varmistaa, sillä remontit vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Mahdollisten remonttikulujen vaikutuksen vuokratuottoon pystyy ottamaan huomioon laskukaavalla. Myös mahdolliset tyhjät kuukaudet, eli kuukaudet, joilta vuokratuottoa ei kerry, pienentävät tuottoa. (Orava & Turunen 2016, luku 2)

Alla esimerkkinä kuva vuokratuoton laskentakaavasta. Kaava löytyy Osta, vuokraa, vaurastu- kirjasta. (Orava & Turunen 2016, luku 2)

Kuva 1. Vuokratuoton laskentakaava

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

Esimerkki laskelma kaavalla lasketusta vuokratuotosta:

Asunnon velaton hinta: 85 000 euroa

Vuokratuotto: 525 euroa / kk

Hoitovastike: 100 euroa / kk

Varainsiirtovero asunto-osakkeesta 1,5%: 1275 euroa

$$(525e - 100e) * 12 / (85000e + 1275e) * 100 = 5,9 \%$$

Asunnon vuokratuotoksi saatiin tällä esimerkillä 5,9 %.

On syytä perehtyä tarkoin taloyhtiössä tuleviin remontteihin, sillä ne vaikuttavat hoitovastikkeisiin ja sitä kautta suoraan vuokratuottoon. Rakennuksen iän perusteella voi arvioida mahdollisten tulevien remonttien, kuten putki- tai julkisivuremonttien ajankohtia. Lähtökohtaisesti uusissa taloissa remontin tarpeita on vähemmän, ja vanhemmissa taloissa enemmän. Rakennuksen valmistumisvuosi ei suoraan kerro onko uudempi vai vanhempi asunto kannattavampi sijoitus, sillä myös asunnon hankintahinta vaikuttaa kannattavuuteen ja luonnollisesti täysin uusi asunto on kalliimpi hankkia kuin vanhempi. (Orava ja Turunen 2016, luku 2)

Hoitovastike kattaa taloyhtiön yhteisiä kuluja, joita syntyy mm. lämmityksestä, jätehuollosta, hallinnosta, vedestä ja ulkoalueiden hoidosta. Hoitovastiketta kannattaa arvioida vaikkapa vertaamalla markkinatasoon. Selvästi alhaisempi hoitovastike voi kertoa esimerkiksi siitä, että taloyhtiössä on viivytetty isojen korjauksien tekemistä. Korkea vastike taas voi kertoa vaikkapa kalliista vuokratontista. (Orava ja Turunen 2016, luku 2)

4 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN: YKSITYISTEN VUOKRANANTAJIEN KOKEMUKSET VUOKRAUSTOIMINNASTA OULUSSA

Tämä opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tätä opinnäytetyötä varten haastateltiin useita Oulun alueella toimivia yksityisiä vuokranantajia heidän kokemuksistaan. Haastattelut toteutettiin Teams- ohjelmalla videoneuvotteluina marraskuun 2024 aikana.

4.1 Aineistonkeruumenetelmänä puolistrukturoitu teemahaastattelu

Työn tavoitteena oli kerryttää mahdollisimman monipuolisesti kokemuksia ja piilossakin olevaa tietoa vuokraustoimintaa harjoittavilta yksityishenkilöiltä. Tuli pohtia minkälainen haastattelu palvelisi tarkoitusta parhaiten. Oli alusta alkaen selvää, että haastattelu tulisi toteuttaa joko puolistrukturoituna teemahaastatteluna tai täysin avoimena haastatteluna, jossa vain ilmiö on etukäteen määritelty.

Puolistrukturoitu menetelmä lopulta valikoitui käytettäväksi menetelmäksi. Puolistrukturoidun haastattelun etuna tässä tapauksessa on se, että laajaa aihetta saadaan jonkin verran jäseneltyä ja rajattua. Täysin avoimen haastattelun etuna taas olisi ollut se, että haastateltava ja hänen kokemuksensa voivat nousta vielä paremmin esiin. Etenkin, kun haastateltavia on vähän, voi olla joskus tarpeenmukaisempaa tehdä heidän kanssaan avoin syvähaastattelu. Tässä tapauksessa kuitenkin katsottiin järkeväksi, että tietty kysymysrunko olisi hyvä joka tapauksessa olla, jotta keskusteluilla on ohjattu suunta, ja tarvittaessa keskustelua voidaan ylläpitää kysymysrunгон avulla.

4.2 Aineistonkeruusuunnitelma

Haastateltavien saamiseksi kyselin tuttavapiiristäni jo tiedossani olevia henkilöitä, jotka harjoittavat vuokraustoimintaa Oulussa. Tein myös LinkedInissä julkaisun, jonka avulla kyselin haastateltavia verkostostani 5.11.2024 (Liite 1).

Aineistonkeruusuunnitelmana oli haastateltavien kartoittaminen, tarvittaessa rajaaminen, sekä haastattelujen toteuttaminen ensisijaisesti Microsoft Teams- videoneuvottelussa. Videoneuvottelut tuli tallentaa, jotta niihin pystyi vielä myöhemmin palaamaan. Teams valikoitui haastattelumenetelmäksi siksi, että samassa ohjelmassa onnistui sekä haastattelun tallentaminen, että sen litterointi. Aineistoa kerätessä tuli ottaa huomioon, että kaikki haastattelussa keskustellut asiat eivät välttämättä ole olennaisia opinnäytteen kannalta. Oli kuitenkin tärkeää kerryttää haastattelumateriaalia riittävästi, joten suunnitelmissani oli alun perin haastatella vähintään 3–5 henkilöä.

4.3 Haastattelukysymysten määrittely

Asuntosijoittaminen ja vuokraustoiminta on laaja aihe. Minun oli siis mietittävä tarkkaan mihin asioihin haastatteluissa keskitytään. Olennaista oli pyrkiä saamaan näistä haastatteluista kokonaisuus. Tutkimuskysymyksen tarkempi määrittely oli tärkeää, jotta haastateltaessa voidaan tarvittaessa palauttaa keskustelu asian ytimeen.

Haastattelussa oli tiedossa teema, jota varten loin haastattelurungon kysymyksistä (Liite 2). Tarkoituksena oli testata runkoa etukäteen, mutta tämä ei aikataulusyistä onnistunut. Kysymysrungon kysymykset ryhmiteltiin aikajärjestykseen, alkaen sijoitusasunnon hankintaan liittyvistä asioista, edeten vuokraustoimintaan, lopuksi vuokrasuhteiden elinkaariin ja sijoitustoiminnan mahdolliseen jatkoon tai lopettamiseen.

Rungossa on hyvä olla joustavuutta. Toisen haastateltavan kanssa keskustelua voi syntyä enemmän yhden kysymyksen kohdalla, ja toisella toisen kohdalla. Tavoitteena oli, että haastateltavat saisivat omin sanoin tuoda asioita esille. Siksi haastattelut etenivät kysymysrunkoa mukailleen, mutta myös osittain vapaamuotoisesti keskustellen.

4.4 Tietosuoja

Haastateltaville kerrottiin, että haastattelumateriaaleja tulen käsittelemään vain minä. Haastattelut on toteutettu MS 365 -opiskelijatunnuksia hyödyntäen, joten kaikki materiaalit ovat tallennettuna opiskelijatunnuksieni takana, ja materiaalit hävitetään, kun työ on valmis ja julkaistu. Kerrottu myös haastateltaville, että he säilyvät anonyymeina, ja luvattu kaikki tunnistettava tai arkaluontoinen tieto häivyttää lopullisesta työstä. Haastateltavien ollessa yksityishenkilöitä, on ymmärrettävää, että he haluavat pysyä anonyymina. Omaan talouteen liittyvät asiat saatetaan haluta pitää yksityisempänä. Myös vuokrasuhteiden hoidon kannalta on tärkeää, että vaikkapa vuokralainen ei tunnista vuokranantajaa lopullisesta työstä.

4.5 Haastattelut

Aineisto kerättiin marraskuussa 2024. Haastateltavana oli 4 kotitaloutta. Haastateltavat olivat omasta verkostostani, joista yksi löytyi LinkedIn postauksen avulla. Yhdistävät tekijät kaikissa haastateltavissa olivat sijoitusasunnon omistaminen ja sen käyttäminen vuokraustoiminnasta, eli kokemus vuokranantajana toimimisesta, sijoitusasunnon sijainti Oulussa. Yksi yhdistävä tekijä oli myös se, että haastateltavat toimivat tälläkin hetkellä aktiivisesti vuokranantajina, ja tässä tutkimuksessa on haluttu keskittyä nykyhetkeen, jotta saataisiin mahdollisimman ajankohtaista tietoa ja kokemuksia aiheesta. Eli tutkimusaineistoa on rajattu sekä ajallisesti, että paikallisesti.

Pyyntönä haastateltaville oli, että haastateltavat voisivat pitää etäneuvottelussa kamerat auki, jotta keskustelu olisi mahdollisimman luonnollista ja lähempänä kasvokkain käytävää keskustelua. Tällöin haastattelijana pystyy havainnoimaan myös ilmeitä ja eleitä. Tärkeää oli, että sain automaattisen litteroinnin lisäksi ottaa haastatteluista luvan kanssa tallenteen, jotta jälkikäteenkin haastattelutilanteeseen pystyi palaamaan. Teamsin tekoälyn tekemä automaattinen litterointi ei myöskään ole täydellistä, joten tallenteen avulla pystyi tarkistamaan mahdollisia epäselvyyksiä tekoälyn tuottamasta litteroinnista. Haastattelujen kesto vaihteli 35 minuutista kahteen tuntiin.

5 TULOSTEN ANALYSOINTI

5.1 Aineiston analysointi: Sisällönanalyysi

Sisällönanalyysi on perusanalyysimenetelmä, jota voidaan käyttää kaikissa laadullisissa tutkimuksissa. (Tuomi, 2018, 4) Sisällönanalyysiä käytin myös tässä tapauksessa. Sisällönanalyysissa päätetään, mikä aineistossa on kiinnostavinta ja oleellisinta. Aineisto käydään läpi, ja sieltä erotetaan ja merkitään ne asiat, jotka sisältyvät tuohon kiinnostukseen. Tutkimuksesta jätetään pois epäoleellinen tieto. Merkityt asiat kerätään yhteen, ja viedään erilleen muusta aineistosta. Aineisto tulee luokitella, teemoittaa ja tyypitellä. Tämän jälkeen voidaan kirjoittaa yhteenveto. (Tuomi, 2018, 4.1.)

Haastattelun aikana Teamsin tekoäly litteroi ja tuotti transkription eli tekstitalenteen. Kirjoitin tekstitalenteen puhtaaksi videotallennetta hyödyntäen. Näin varmistin, että asiasisällöt olivat tekstissä juuri niin kuin oli haastattelun aikana puhuttu, sillä tekoäly ei aina kirjoita kaikkea puhekielestä ymmärrettävään muotoon. Puhtaaksi kirjoitettuja tekstitalenteita oli useita kymmeniä sivuja Word-tiedostoissa. Tekstistä erottelin työn kannalta kiinnostavia ja olennaisia alkuperäisiä lausumia, joista tein pelkistyksiä. Aineiston redusointi, eli pelkistäminen on aineistolähtöisen sisällönanalyysin ensimmäinen vaihe. Pelkistäminen tarkoittaa aineiston pilkkomista siten, että nostaa tekstistä olennaisimmat ilmaukset esiin. (Tuomi, 2018, 4.4.3.)

Taulukko 1. Esimerkkejä haastatteluaineiston pelkistämisestä

Alkuperäiset ilmaukset	Pelkistetyt ilmaukset
”Tuli hyvä tilaisuus semmoisesta uudemmasta vastarakennetusta taloyhtiöstä. Sitten aika nopealla aikataululla vaan päätettiin, että otetaan siitä.”	Nopea ostopäätös sopivan asunnon tultua kohdalle

"Tuo oli nopein asuntokauppa mitä koskaan on tehty, että sehän tuli se tilaisuus niin nopeaa."	
--	--

Alkuperäiset ilmaukset	Pelkistetyt ilmaukset
<p>"Silloin toki olin jo siihen mennessä ensimmäisen vuokralaisen kohdalla tehnyt jo aika paljon sitä taustatyötä, googlannut tosi paljon, että mitä asioita pitää ottaa huomioon, kysellyt omasta lähipiiristä, että no miten te olette tehneet?</p> <p>Aika paljon oli just sitä, että piti sitten itse selvittää, että miten näitä asioita kuuluu hoitaa."</p>	Etenkin ensimmäisen vuokralaisen kohdalla ollut paljon taustatyötä ja selvittelyä vuokraustoimintaan liittyen

Kokosin pelkistetyt ilmaukset listaan, johon aloin luokitella ilmauksia alaluokkien alle. Tässä vaiheessa etsin ilmaisuista samankaltaisuuksia ja erilaisuuksia. Pelkistykksiä kertyi noin 18 Word-tiedoston sivua, joten haastatteluaineistoa oli tässä vaiheessa saatu hyvin tiivistettyä.

Taulukko 2: Esimerkkejä alaluokkien muodostamisesta

Pelkistetyt ilmaukset	Alaluokka
<p>Kiinnostus heräsi oman työn kautta joka liittyi kiinteistöalaan.</p> <p>Motiivina vuokraustoimintaan lähtemiseen oma kiinnostus.</p>	Toimintaan lähdettiin oman kiinnostuksen innostamana sekä oman sopivan elämäntilanteen myötä. Vuokraustoimintaan saatiin inspiraatiolta joko läheisiltä jotka olivat toimineet

<p>Oma elämäntilanne mahdollisti. oli tarve muuttaa isompaan asuntoon. Pankilta myös hyväksyntä vuokralle jättämisestä. Pohti myös myymistä, mutta kiinnostuksen vuoksi halusi lähteä kokeilemaan miltä vuokraustoiminta tuntuu.</p> <p>Lähipiirissä asuntosijoittajia, ja jo nuorena tuli ajatus siitä että itsekin haluaisi omistaa vaikkapa useamman sijoitusasunnon.</p> <p>Vaikuttajista seurattu mm. Maria Friströmiä ja Jenni Nymania. Podcasteista mainittu Mimmit sijoittaa. Kiinnostus heräsi näiden kautta voisiko tämä olla oma juttu.</p>	<p>asuntosijoittajina, podcasteista ja alan vaikuttajista.</p>
--	--

<p>Pelkistetyt ilmaukset</p>	<p>Alaluokka</p>
<p>Mitä tarkoittaa myyntihinta ja velaton hinta, mitä yhtiöjärjestys tarkoittaa ja esim. miten autopaikat määräytyvät ja miten se hankitaan.</p> <p>Hyvin perehtynyt aiheeseen ennen kuin vuokraustoiminta alkoi. Vuosien ajan tuli tutustuttua aiheeseen ja opiskeltua kirjojen, podcastien ja nettisivujen kautta mitä asuntosijoittaminen on ja miten vuokraustoiminta toimii.</p>	<p>Etukäteen alaan, termeihin ja käytäntöihin perehtyminen vaihteli paljon. Osa haastateltavista oli jopa vuosien ajan perehtynyt aiheeseen syvällisesti ennen toiminnan aloittamista. Osa haastateltavista taas oli tehnyt nopean päätöksen sopivan tilaisuuden tullen, jolloin selvittelyjä oli vain vähäisesti etukäteen.</p>

<p>Vähäisesti selvittelyjä etukäteen, perustiedot, avoimien ovien näyttö, jonka jälkeen päätös</p> <p>Tietoa haettu kirjallisuudesta, podcasteista ja nettisivustoilta. Mm. mitä tarkoittaa velkavipu ja mitä kannattaa ottaa huomioon kun alkaa asuntoa ostamaan.</p>	
--	--

Kun alaluokat oli muodostettu, aloin yhdistellä alaluokkia eri yläluokkien alle. Pyrkimyksenä saada asiasisältöä kiteytettyä ja tiivistettyä edelleen.

Taulukko 3: Esimerkki yläluokkien muodostamisesta

Alaluokat	Yläluokka
<p>Toimintaan lähdettiin oman kiinnostuksen innostamana sekä oman sopivan elämäntilanteen myötä. Vuokraustoimintaan saatiin inspiraatiolta joko läheisiltä, jotka olivat toimineet asuntosijoittajina, podcasteista ja alan vaikuttajista.</p> <p>Etukäteen alaan, termeihin ja käytäntöihin perehtyminen vaihteli. Osa haastateltavista oli jopa vuosien ajan perehtynyt aiheeseen syvällisesti ennen toiminnan aloittamista. Osa haastateltavista taas oli tehnyt nopean päätöksen sopivan tilaisuuden tullen, jolloin selvittelyjä oli vain vähäisesti etukäteen. Osa sijoittui tähän välille.</p>	<p>Asuntosijoittamisen aloittamiseen päädyttiin oman kiinnostuksen myötä. Etukäteen selvittelyjä tehtiin vaihtelevasti, joko erittäin perusteellisesti, tai hyvin pintapuolisesti sekä siltä väliltä.</p>

Muodostuneet yläluokat yhdistelin pääluokkien alle. Nimesin pääluokat, joita muodostui yhteensä 10. Seuraavassa kappaleessa alkuun hieman yleistä taustatietoa haastateltavista, jonka jälkeen avataan tulokset pääluokittain.

5.2 Taustatietoa haastatelluista yksityisistä vuokranantajista

Sain haastateltavakseni 4 kotitaloutta, jotka toimivat yksityisenä vuokranantajana Oulussa. Kaksi näistä kotitalouksista harjoitti asuntosijoittamista pariskuntana, kaksi harjoitti sitä yksin. Viittaan jatkossa aina jokaiseen kotitalouteen yhtenä vastaajana tai haastateltavana. Haastateltavat kotitaloudet olivat harjoittaneet vuokraustoimintaa 6kk – 7 vuotta. Kaikkien kokemukset sijoittuivat siis aikavälille 2017–2024. Kolme kotitalouksista asuu itse Oulussa, ja yksi kotitalous asuu toisella paikkakunnalla, kuitenkin kohtalaisen ajomatkan päässä Oulusta.

Kolmella haastateltavista sijoitusasuntona toimi uudiskohde. Yhdellä haastateltavalla sijoitusasuntona toimi remonttikohde. Kolmella haastateltavista oli 1 sijoitusasunto, yhdellä oli kaksi sijoitusasuntoa. Haastateltavilla oli kokemusta sekä tutulle, että entuudestaan tuntemattomalle asunnon vuokraamisesta. Yhdellä haastateltavista oli kokemusta vuokranvälityspalveluista. Muut haastateltavat olivat hoitaneet vuokralaisten hankinnat ja muut toimet lähtökohtaisesti itse.

5.3 Tulokset: Miten asuntosijoittaminen aloitettiin

Haastateltavien mukaan asuntosijoittaminen alkoi usein kiinnostuksesta, sopivasta elämäntilanteesta ja inspiraatiosta, jota saatiin joko läheisiltä, podcasteista kuten Mimmit sijoittaa, alan vaikuttajilta kuten Maria Friström ja Jenni Nyman. Osa haastateltavista oli aloittanut sijoittamisen osakkeista, ja päätynyt sitä kautta etsimään tietoa asuntosijoittamisesta. Asuntosijoittamisessa innosti mahdollisuus ”vivuttaa” pankilla itselleen omaisuutta.

Aloitustavat vaihtelivat: osa hankki sijoitusasunnon omistusasunnon jälkeen, yksi vuokrasi oman ensiasuntonsa myöhemmin ja yksi hankki sijoitusasunnon ennen oman asunnon ostamista. Yksi haastateltava tiesi jo ensiasuntoa ostaessa, että haluaa vuokrata asuntoa myöhemmin. Tällöin ASP-lainaa ei voitu hyödyntää, sen

vuokraustoiminnan rajoitteiden vuoksi. Valittiin siis normaali asuntolaina. ASP-tilille tehdyt säästöt käytettiin asuntoon.

5.4 Tulokset: Asuntosijoittamisen rahoitusratkaisut

Sijoitusasunnon hankinnan rahoittaminen koettiin yllättävän helpoksi, vaikka pankit usein vaativat enemmän käsirahaa tai lisävakuuksia, joita saatiin joissakin tapauksissa vanhemmilta kiinteistöpanntauksena. Sijoitusasunnoille lainanmaksuaikaa on lyhyempi kuin asumiseen tarkoitetuille omistusasunnoille. Yksi haasteltava pohti, onko asunnon hankintaa yrityksen nimiin, mutta tässä tapauksessa yksityishenkilöinä toimiminen osoittautui kannattavammaksi. Yrityksenä esteeksi tulivat lyhyemmät laina-ajat ja erilaiset maksut.

Uudiskohteissa mietitty, hyödynnetäänkö pankkilainaa vai yhtiölainaa. Osalla oli yhdistettynä pankki- ja taloyhtiölainaa. Yksi vältti pankkilainan maksamalla myyntihinnan säästöistään. Uudiskohteessa pankkilainaa hakiessa on kuitenkin tärkeää huomioida, että taloyhtiön suuri yhtiölainavastuu voi johtaa lainahakemuksen hylkäämiseen.

5.5 Tulokset: Sijaintina Oulu

Oulun alue nähtiin hyvin potentiaalisena asuntosijoittamiskohteena, muita vaihtoehtoja sijoituskohteelle ei juurikaan ollut harkittu. Oulun eduiksi nähtiin, että se on koko ajan kehittyvä ja iso yliopistokaupunki. Suunnitteilla olevat lähiliikenneuudistukset nähtiin hyvänä asiana asuntosijoittamisen kannalta. Riskit tyhjiin kuukausiin Oulun alueella nähtiin pieninä. Myös riski siihen, että asuntoa ei saisi tilanteen vaatiessa myytyä, nähtiin vähäisenä. Riskejä pienensivät ne asiat, että Oulussa on jatkuva tarve asunnoille, koska Oulussa on paljon opiskelu- ja työpaikkoja ja näin myös muuttoliikennettä. Pohdintaa heräsi siitä, että usein asuntosijoittajien keskusteluissa Oulun potentiaali saattaa joskus unohtua. Useilla oli ajatuksia siitä, että Oulussa saisi sijoittamalleen rahalleen paremmin vastinetta verrattuna pääkaupunkiseutuun, Turkuun ja Tampereeseen. Perusteluina olivat, että Oulussa asuntojen hintataso on maltillisempi, vuokratuottojen

kuitenkin ollessa samalla tasolla. Samoin katsottiin, että Oulussa pääsee vähemmällä varallisuudella omistusasumiseen kiinni, kuin näissä isommissa kaupungeissa.

Haastateltavien sijoitusasunnot sijaitsivat noin 10 km säteellä Oulun keskustasta. Haastateltavien mainitsemia heidän kokemuksestaan hyvämaineisia ja asuntosijoittamiseen potentiaalisia asuinalueita Oulussa olivat mm. keskustan alue ja Heinäpää, Linnanmaa ja Kontinkangas, Metsokangas, Mäntylä, Karjasilta, Etu-Lyötty, Taka-Lyötty, Tuira. Näiltä alueilta asuntosijoittajat olivat harkinneet kohteita, ja näistä alueista sijoitusasuntoja oli lopulta hankittu Heinäpäältä, Kontinkankaalta, Linnanmaalta, Metsokankaalta ja Mäntylästä. Sijainneissa katsottiin eduksi joko/tai opiskelupaikkojen sekä työpaikkojen läheisyys, palveluiden läheisyys ja hyvät kulkuyhteydet. Yhdeksi tärkeimmäksi kriteeriksi katsottiin alueen rauhallisuus ja maine hyvänä asuinalueena. Asuntosijoittajat eivät olleet halunneet harkita kohteiksi mm. Rajakylää tai Kaukovainiota. Näillä kohteilla katsottiin olevan mainehaittaa, ja isompi riski tarkemman sijainnin valinnan onnistumisessa, vaikkakin näissä kohteissa on myös hyvät kulkuyhteydet ja isoja opiskelijakampuksia lähellä.

Ne asuntosijoittajat, jotka asuivat itsekin Oulussa, kokivat saavansa ns. ”kotipaikkaetua” siitä, että asuvat samassa kaupungissa missä sijoitusasunto on. Kotipaikkaetu näkyi siten, että asuinalueista oli omakohtaisia kokemuksia tai muuten tietoa siitä missä päin kaupunkia on hyvä asua. Oman asuinpaikan läheisyys sijoitusasuntoon nähtiin tärkeänä, koska näin asunnolla on helppo itse mennä tarvittaessa käymään nopeastikin. Jos sijoitusasunnon hankkii kauempaa, voi joutua käyttämään enemmän palveluita tai turvautumaan muiden apuun. Ulkopuolisten palvelujen tai läheisten hyödyntämisen riskinä nähtiin, että kaikkia seikkoja asunnolla ei huomioida samalla tarkkuudella mitä itse huolehtisi.

5.6 Tulokset: Taloyhtiön merkitys sijoitusasunnon valinnassa

Osa haastateltavista tarkistivat taloyhtiön yhtiöjärjestystä, onko siellä jotakin erityismääräyksiä. Esimerkiksi taloyhtiön osakkailla voi olla oikeus ostaa asunto ennen kuin laitot sitä vapaille markkinoille myyntiin. Taloyhtiön tilinpäätöksiä

käytiin läpi, sillä saatiin paljon tietoa taloyhtiön tilasta. Korkean hoitovastikkeen ja huonojen lainaehdojen takia yksi sijoituskohde jätettiin hankkimatta.

Aina välittäjällä ei ollut kattavaa tietoa taloyhtiöstä. Joissain tapauksissa isännöitsijältä ei ollut saatu taloyhtiön papereiden lisäksi muuta tietoa. Haastateltavat suosittelivat soittamaan suoraan taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle ja isännöitsijälle, jotta taloyhtiön taloustilanne, tulevat suunnitelmat ja vuokralaistilanne selviävät paremmin. Vaihtuvuus ja lyhytaikaisten vuokralaisten käyttö voi kertoa jotakin taloyhtiön tilasta. On hyvä selvittää myös, onko taloyhtiössä myös omistajia, jotka itse asuvat talossa. Arvioitiin, että omistusasujat pitäisivät omalta osaltaan hyvää huolta talosta. Kokemuksia oli myös siitä, että toisten osakkaiden vuokralaisvalinnat olivat aiheuttaneet häiriöitä ja vaikuttaneet negatiivisesti oman asukkaan asumiseen. Mahdollisten tulevien isojen remonttien ajankohtia voi arvioida ja selvittää mitä remontteja on jo tehty. Ulkopuoleen ja pihaan kannattaa tutustua.

Taloyhtiön toimintaan osallistuminen nähtiin erittäin hyödyllisenä, vaikkakin miinuspuolena aikaa vievänä. Haastateltavat pohtivat, että jatkossakin harkitsisivat taloyhtiön hallitukseen mukaan menemistä vaikkapa uuden sijoitusasunnon kohdalla. Tällöin pystyy itse vaikuttamaan mitä remontoidaan ja milloin. Näin saatu oppia taloyhtiön talouden hallinnasta ja kilpailuttamisesta. Vastaajat kehottivat siis ostopäätöstä tehdessä perehtymään tarkemmin siihen, miten taloyhtiöstä pidetään huolta.

5.7 Tulokset: Sijoitusasunnon valintakriteerit ja ostopäätös

Sijoitusasunnon valinnassa korostuivat pohjaratkaisu, maisemat ja vuokrattavuutta edistävät ominaisuudet. Valittu kohderyhmä vaikutti valintaan: yksiöt houkuttelevat opiskelijoita ja niille ajateltiin olevan kysyntää, kun taas kaksioissa nähtiin potentiaalia pitkäaikaisempiin ja maksukykyisempiin vuokralaisiin. Haastateltavien sijoitusasunnot olivat yksiöitä tai kaksioita.

Remonttikohteen valinneet haastateltavat olivat sijoittaneet asunnon remontiin 10 000e, ja saaneet asunnon arvoa kasvatettua remontin jälkeen 30 000e. Alun perin remontiin oli ajateltu menevän 5000e, mutta korona-ajan hintojen nousukin

vaikutti, että lopulta remonttiin käytettiin 10 000e. Sijoittajat olivat hyödyntäneet omia remointitaitojaan, ja tehneet paljon itse. Keittiöremontin tilauksessa haasteena oli kesäajankohdan tehdassuluista johtuvat pitemmät toimitusajat. Tilausta hieman nopeutettiin ja pientä säästöä saatiin tilaamalla keittiön kaapit pohjamaalattuina, ja itse maalaamalla. Laajassa remontissa saatiin myös pohjaratkaisua muutettua toimivammaksi, sekä lisättyä säilytystilaa. Kun seinät revittiin auki, saatiin mielenrauhaa siitä, että rakenteet ovat terveet eikä seinien sisällä ollut kosteutta tai hometta.

Remonttikohdetta valitessa ajateltiin, että vanhoille puutaloille on kysyntää, ja että näille on oma kohderyhmänsä, jotka etsivät nimenomaan tällaisia kohteita. Heidän vuokralaisensa ovat tähän asti olleet melko samanlaisella profiililla. Remonttikohteen etuna oli, että hinnasta pääsi neuvottelemaan ja myyntihintaa saatiin näin alemmas. Nähtiin, että asuntoon oli vähemmän kilpailijoita, sillä asunto ei olisi ollut suoraan vuokrattavissa siinä kunnossa missä se myytiin.

Osalla haastateltavista sijoitusvaihtoehtona olivat uudiskohteet. Näissä haasteeksi nähtiin, ettei taloyhtiöstä ole ennakkoon tietoa mihin perehtyä, sillä rakennusajalle vasta perustetaan väliaikainen taloyhtiö. Rakennuttajasta voi kuitenkin selvittää etukäteen mainetta, ja kuinka pitkään on toiminut. Positiivisia yllätyksiä oli, että ostettu asunto olikin valmistunut etuajassa aikataulusta. Negatiivisia yllätyksiä oli, että taloyhtiö voi joutua selvittämään jälkeinpäin, jos rakennuttajalla on jäänyt hoitamatta asioita.

Sijoitusasunnon ostopäätökset tehtiin joissain tapauksissa hyvin nopeasti sopivan tilaisuuden tullen. Ostopäätöstä tehtäessä selvitettiin, onko tontti oma vai vuokra, sillä tällä on vaikutusta lainan suuruuteen ja vastikkeen määrään. Haastateltavat kertoivat, että kannattaa kysyä ja selvittää mahdollisimman paljon. Voi esimerkiksi kysyä syitä, miksi edellinen omistaja on myymässä.

Varsinaisen asuntokaupan teko nähtiin pääosin helppona ja nopeana. Nuori ostaja oli kohdannut ennakkoluuloja asuntokauppaan liittyvissä tilanteissa. Nuori aikuinen ostaja oli tilanteissa vanhempiensa kanssa, jolloin oletettiin, että vanhemmat olivat ostamassa asuntoa eikä nuori aikuinen itse. Osakekirjojen sähköistyminen nähtiin hyvänä asiana. Jos asunnon ostoon ei oteta pankkilainaa, ennen

tuli omalle vastuulle paperisen osakekirjan säilyttäminen, joka aiheutti päänvaihavaa. Tuntemukset sijoitusasunnon ostamisesta vaihtelivat sijoittajilla epävarmuuksista ja jännityksestä innostuneisuuteen.

Sijoitusasunnon arvon kehittymisestä saatiin suuntaa seuraamalla alueella olevia samankaltaisten kohteiden myyntiaikoja ja -hintoja. Myös välittäjää voi käyttää arvioimassa. Asunnon arvolaskureita myös hyödynnetty, jotka perustuvat alueen neliöhintoihin. Yhdessä kohteessa asunnon arvo oli omistusaikana noussut noin 10 000e. Toisessa kohteessa asunnon arvo oli pysynyt samalla tasolla.

5.8 Tulokset: Hyvän vuokraustoiminnan harjoittaminen

Etukäteen vuokraustoimintaan ja hyvänä vuokranantajana toimimiseen perehtyminen nähtiin tärkeänä. Liittymistä Suomen vuokranantajat ry:hyn suositeltiin. Koettiin, että 100e jäsenmaksu vuodessa oli jäsenyydestä saadun hyödyn arvoisen. Suomen vuokranantajien tietopankit, lakineuvonta ja valmiit sopimuspohjat nähtiin erityisen hyödyllisenä. Koettiin, että monia ongelmia pystyi välttämään etukäteisselvityksellä, tai ainakin niihin pystyi varautumaan. Kuitenkin käytännön kautta tuli tarkennuksia omaan toimintaan, kaikkea ei siis aina pystynyt ennakoimaan.

Tutkimuksessa mukana olleet asuntosijoittajat olivat löytäneet vuokralaisia pääsääntöisesti nopeasti, ja tyhjiltä kuukausilta oli lähes täysin vältytty. Osalla oli tuttavapiiristä tai sukulaisista vuokralaisia, joiden kanssa saattoi olla tiettyjä myönnetyksiä tai erityisjärjestelyjä. Yliopiston läheisyydessä sesongin merkitys vuokralaisen löytymiseen vaikutti huomattavasti. Kesällä uusien opiskelijoiden muuttaessa asunto on mennyt erittäin helposti vuokralle. Vuokrailmoitusta ei tarvinnut laittaa, kun pystyi selaamaan vuokralaisten omia ilmoituksia ja valitsemaan niistä sopivimmat. Facebookin ryhmiä hyödynnettiin vuokralaisten omien ilmoituksen seuraamiseen. Myös vuokrailmoituksia laittaneet asuntosijoittajat kokivat, että niihin tuli hyvin yhteydenottoja vuokralaisilta. Vuokralaisia oli hankittu Torin ja Qasan kautta. Qasasta mainittiin, että sinne saa ilmoituksen tehtyä pienellä vaivalla, mutta miinuksena nähtiin, että alusta ohjaa vuokrasopimusten solmimiseen alustan kautta ja osa toiminnoista on muuttunut maksulliseksi.

Laadukas ja hyvin kirjoitettu asuntoilmoitus hyvillä kuvilla nähtiin tärkeänä. Kauniisti sisustetusta asunnosta oli pyydetty asukkaalta voisiko ottaa kuvat ja saako hyödyntää asuntoilmoituksessa. Kun informatiiviseen vuokrailmoitukseen panostaa, houkuttelee toivottuja ja mahdollisesti vakavaramaisia asukkaita. Arveltiin, että tällaisilla asukkailla on myös isompi arvostus toisen omaisuutta kohtaan.

Hyvien vuokralaisten saamisessa pidettiin tärkeänä vuokranantajan omaa aktiivisuutta. Vuokranantajat menivät itse paikan päälle pitämään asunonäyttöjä ryhmille tai yksittäisille hakijoille. Näyttöjen myötä hakijoita on voinut karsiutua luonnollisesti ja jäljelle jäävistä valittu sopiva. Jos oli tehty päätöksiä mm. eläinten rajaamisesta pois vaikkapa herkkää lattiaa suojellakseen, nämä syyt avattiin asuntoa hakeville. Omaan intuitioon vuokralaisten valinnassa luotettiin. Hyvän ja luotettavan vuokralaisen merkinä nähtiin valmius kertoa avoimesti itsestään ja omasta tilanteestaan. Vuokralaisten luottotiedot oli lähtökohtaisesti aina tarkistettu, ellei kyseessä ollut tuttava. Pohdintaa oli siitäkin, että tutuiltakin voi olla järkevää tarkistaa tiedot ja vuokranantajalla on siihen oikeus. Palkkakuittien ja muiden tulotositteiden kysymistä ei ollut tehty. Osa ei nähnyt sille tarvetta, vaan näki sen hieman tungettelevana.

Vuokrasopimuksessa huomioitavia asioita oli, että vuokrasopimuksen yleispohjaan voi tehdä paljonkin tarkennuksia, jos haluaa sopia tietyistä asioista vuokralaisen kanssa jo etukäteen, esimerkkinä saako asunnon seinään tehdä reikiä tauluja kiinnittääkseen. Sopimusluonnoksen voi toimittaa vuokralaiselle etukäteen tutustuttavaksi ennen allekirjoitustilannetta. Näin asukas voi kommentoida, jos haluaa siihen muutoksia. Vuokrasopimukseen voi myös määritellä, minkälaiseen kuntoon vuokra-asunto pitää vuokrasuhteen päättyessä jättää. Lähtökohtaisesti vuokrasopimukset olivat laadittu niin, että ne olivat voimassa vähintään vuoden, ja sopimussakkona yhden kuukauden vuokra. Takuuvuokrana yleensä pyydettiin yhden kuukauden vuokraa. Vuokrasopimuksia tehdessä huomioitava, että jos sopimusta on solmimassa alaikäinen osapuoli, tarvitaan luvat huoltajalta.

Vastaajien mielestä hyvä vuokranantaja kertoo avoimesti asunnon ominaisuuksista tai puutteista sekä omista käytännöistään vuokralaiselle, sekä odotuksistaan vuokralaista kohtaan. Kannustaa vuokralaista yhteydenottoon matalalla kynnyksellä, ja tarvittaessa tarjoaa tietoa erityisesti ensi kertaa itsenäisesti asuville.

Asukkaiden opastaminen asunnon asianmukaiseen hoitamiseen nähtiin tärkeäksi ja ongelmia ehkäiseväksi. Ystävällinen ja opastava suhtautuminen silloinkin, jos asukkaalla on käynyt joku unohdus tai väärinymmärrys.

Vastaajat kertoivat heidän vuokralaissuhteidensa menneen pääsääntöisesti oikein hyvin. He antoivat vinkkejä hyvän vuokrasuhteen hoitoon. Asukkaalle voi pohtia asunnon käyttöoppaan laatimista tai asumisen vuosikellon tekemistä. Vuokranantaja voi välillä joustaa tai tulla vastaan vuokralaisen toiveissa. Kannattaa huomioida kokonaiskuva siinä, jos esimerkiksi vuokralainen toivoo eri vuokranmaksupäivää. Asukkaalle voi antaa pieniä muistamisia. Esimerkiksi muuttopäivänä asunnolla voi olla odottamassa tervetuliaiskortti tai kukka, tai asukkaalle voi tehdä joulumuistamisen. Muistamiset voivat olla pieniä asuntoon liittyviä asioita, kuten vaikka sammutuspeitto kauniilla kuosilla. Vuokralaiselle on tärkeää suoda asumisrauha, mutta kuulostella varsinkin vuokrasuhteen alussa, miten on mennyt. Esimerkiksi asukkaan ottaessa yhteyttä voi kysellä onko kaikki mennyt hyvin. Pakolliset korjaukseen tai muuhun liittyvät käynnit asunnolla hoidetaan asukkaan aikataulut huomioiden. Vuokrasuhteen päättymishetkelläkin on tärkeää huomioida asukkaan aikataulut.

5.9 Tulokset: Kenelle asentosijoittaminen ja vuokraustoiminta sopii?

Vastauksien mukaan menestyksekkään vuokraustoiminnan hoitaminen edellyttää halua olla hyvä vuokranantaja sekä omaa aikaa ja panostusta. Lähtökohtaisesti vuokraustoimintaa kannustettiin kokeilemaan, jos siihen on kiinnostusta. Ajateltiin, että asuntoja tarvitaan aina ja asunnot nähtiin lähtökohtaisesti hyvänä sijoitusomaisuutena oman varallisuuden kasvattamisen näkökulmasta. Asentosijoittaminen nähtiin hyvänä hajauttamisena, ja hyvän esimerkin ja mallin näyttämisenä ja talouskasvatuksen tukena omille lapsille. Ajateltiin, että sijoituksen arvo ei putoa helposti, mutta kuukausittaiset tuotot eivät ole isoja. Varsinainen asentosijoituksen arvo realisoituu vasta myyntihetkellä. Valmistautuminen tärkeää, mutta liian pitkäänkään aloittamista ei suositeltu jäädä miettimään, jotta pääsee alkuun. Koettiin, että asentosijoittamisessa on paljon passiivista tekemistä, ja toiminta pyörii taustalla.

Kuitenkin todettiin, että vuokraustoiminta ei sovi kaikille. Elämäntilanne tulee olla sellainen, että toimintaan on mahdollisuus käyttää vaihtelevissa tilanteissa paljonkin aikaa. Vuokranantajan tulee olla tavoitettavissa ja kiireellisiin tilanteisiin on pystyttävä reagoimaan heti. Riskien ymmärrystä ja riskinsietokykyä pitää olla. Vuokralaisten vaihtuessa aikaa menee toimintaan paljon. Todettiin myös, että vuokralaisen muuttoilmoitus voi usein tulla hetkeen, jolloin omassa elämässä olisi kaikkea muutakin meneillään. Tällöin joutuu priorisoimaan kuitenkin uuden asukkaan hankinnan ensimmäiseksi, jottei tulisi tulonmenetyksiä.

Vastaajat kertoivat vuokranantajalta vaadittavan tiettyjä henkilökohtaisia ominaisuuksia. Pitää olla hyvät vuorovaikutustaidot, kykyä ja halua asiakaspalveluun, riskinsietokykyä, joustavuutta ja tarvittaessa jämäkkyyttä. Vastaajat katsoivat, että vuokranantajan on hyvä olla aktiivinen, eikä sijoitusmuoto sovi välttämättä sellaiselle, joka haluaa vain kerryttää sijoitukselle arvoa, ellei sitten ole valmis ulkoistamaan paljon. Vuokranantajalta vaaditaan myös ammatillista suhtautumista, ja uskaltamista selvittelyyn sekä uskaltamista kysyä vuokralaisen toimeentuloon liittyvistä asioista. Vuokranantajan tulee sietää epävarmuutta. Vaaditaan myös ymmärrystä asukkaiden vuokrasuhteiden loppumiseen ja asukkaiden vaihtuviin tilanteisiin.

Suurin osa haastateltavista oli tehnyt kaiken vuokrasuhteisiin liittyen itse, mutta yhdellä haastateltavista oli kokemusta vuokravälityspalveluista. Tässä tapauksessa asuntosijoittamisen aloittaminen koettiin helpoksi, sillä asuntokaupan ehtoihin kuului, että rakennuttajan puolelta oli hankittu ensimmäinen vuokralainen vuokravälittäjän avulla. Sopimukseen kuului, että ongelmatilanteissa vuokravälitysfirma on käytettävissä. Vuokravälitys firma hoiti kaiken ilmoituksen laatimisesta näyttöihin ja vuokralaisen valintaan. Vuokravälityssopimuksessa katsottiin eduksi erityisesti ajansäästö sekä ammattilaisten kokemus ja näkemys luotettavasta ja sopivasta vuokralaisesta.

5.10 Tulokset: Vuokraustoiminnan kannattavuuden näkökulmat

Vuokratason määrittelyssä auttoi yleisen vuokratason seuraaminen. Joskus vuokran nostaminen koettiin vaikeaksi, mutta asiaa kyllä perusteltiin avoimesti

vuokralaisille. Vuokratason pysyessä maltillisena asukas voi olla tyytyväisempi ja pysyä pitempään. Vuokra määriteltäessä yläkanttiin tuottoa voi kertyä enemmän, mutta koettiin että riski tyhjille kuukausille voi tällöin kasvaa. Verotuksessa hyödynnettiin tulonhankkimislainan korkovähennystä.

Joillakin haastateltavilla kassavirta oli positiivinen, toisilla lähellä nollaa tai negatiivinen. Kassavirtaposiitivisuus nähtiin tärkeänä, mutta hetkellisiin huonompiinkin kausiin suhtauduttiin luottavaisesti. Katsottiin, että kassavirran negatiivisuus tai +-0 tilanne olivat hetkellisiä tai korkotasojen noususta johtuvaa. Koettiin, että sijoituksen kannattavuuteen vaikuttaa myös pitkällä aikavälillä asunnon arvon mahdollinen nousu. Positiivisena pidettiin sitä, että lainanlyhentämisen myötä oma varallisuus kasvaa, vaikka kuukausittaiset tuotot eivät olisi korkeita.

5.11 Tulokset: Asuntosijoitus- ja vuokraustoiminnan riskit ja niihin varautuminen

Haastateltavat suosittelivat pitämään kirjaa kaikesta rahaliikenteestä, ja tulojen ja menojen kirjanpitämiseen on olemassa valmiita vuokranseurantapohjia, joita voi hyödyntää. Kaikki haastateltavat olivat välttyneet useilta tyhjiltä kuukausilta. Pisin aika, mitä asunnot olivat olleet tyhjillään, oli alle kuukausi tai joitakin päiviä. Suurin osa oli hankkinut vuokranantajan vakuutuksen omaksi turvaksi, mutta kaikki eivät nähneet sitä tarpeelliseksi. Kaikki velvoittivat vuokralaisen kotivakuutuksen, mutta vuokranantajan vakuutus otettiin sen varalle, jos asukas onkin irtisanonut vakuutuksen.

Haastateltavat painottivat korkoriskin tiedostamista ja siihen varautumista. Osa sijoittajista ei ollut varautunut korkoriskiin pankin tuotteilla, mutta korkojen nousun myötä tuli omakohtaista kokemusta siitä, kuinka paljon korkojen yllättävä nousu vaikuttaa maksuihin. Tämän myötä aiottiin jatkossa harkita korkokattoa tai vastaavaa turvaa pankkilainalle. Hyvinä kuukausina oma säästäminen ja puskurin kerryttäminen nähtiin erityisen tärkeänä keinona myös korkoriskiltä suojautumiseen.

5.12 Tulokset: Asuntosijoitus- ja vuokraustoiminnan jatko

Kysyin haastateltavilta heidän ajatuksistaan asuntosijoitus- ja vuokraustoiminnan jatkosta. Osa suunnitteli kasvattavansa asuntosalkkua maltillisesti, hyödyntäen nykyisten asuntojen vakuuksia uusien hankinnoissa. Kokemukset vuokraustoi-
minnasta olivat pääsääntöisesti positiivisia, ja suurin osa haastateltavista halusi jatkaa. Kulujen nousu tulevaisuudessa voisi johtaa myös sijoitusasunnon myyn-
tipäätökseen, mutta toisaalta vuokraustoiminnan jatkaminen nähtiin myös hyvänä säästökeinona vakaassa tilanteessa.

Yksi haastateltavista kuitenkin koki, että asuntosijoittaminen ei ollut oma juttu ja osakkeet ja rahastot tuntuivat paremmalta vaihtoehdolta sijoittamiselle. Tässä ta-
pauksessa asuntosijoittamista ei ollut ajatuksena jatkaa tulevaisuudessa, ja aja-
tukseen vaikutti kokemus siitä, että asuntosijoittaminen oli työlästä ja aikaa vie-
vää sekä toi pelkoa siitä, että asunnolle aiheutuu vahinkoa. Myös työmarkkinoi-
den ja sitä myötä oman toimeentulon epävarmuus vaikuttivat taustalla halukkuu-
teen sitoutua toimintaan pitemmällä aikavälillä.

5.13 Johtopäätökset

Vastausten perusteella vuokraustoiminta asuntosijoittamisen muotona nähtiin
hyväksi vaihtoehdoksi, ja pääsääntöisesti sitä oltiin valmiita jatkamaan ja kasvat-
tamaan pitkällä aikavälillä.

Sijoitusasunnon hankkiminen omasta kotikaupungista koettiin parhaaksi vaihto-
ehdoksi. Yksi haastateltavista asui Oulun ulkopuolella, joten matkaa asunnolla
käynneistä kertyi jonkin verran. Silti nähtiin parhaana ratkaisuna sijoittaa Ouluun.
Oulun alue nähtiin houkuttelevampana ja potentiaalisempana vaihtoehtona kuin
Etelä-Suomen isot kaupungit. Näihin verrattuna haastateltavat kokivat asuntojen
hintojen olevan maltillisemmat vuokratuottojen silti ollessa hyvällä tasolla.

Voidaan sanoa, että vaikka asuntojen hinnat ovat korkeammat Oulussa kuin sen
lähialueilla ulkopuolella, Oulu kasvavana kaupunkina nähtiin turvallisempana si-
joituskohteena, jossa oman varallisuuden arvo säilyy. Oulun ulkopuolelle

pienempiin ja syrjäisempiin paikkakuntiin Pohjois-Suomessa lähdeettäessä riskit mm. tyhjille kuukausille kasvavat. Myös vuokralaisten löytämisessä voisi olla mahdollisesti haasteita. Riskinä myös asunnon myynti, löytyykö sopiva ostaja ja menettäkö asunnon arvoa myydessään. Tutkimustulosten perusteella vuokraustoimintaa harkitseville voisi suositella, että kannattaa perehtyä perusteellisesti sijoitusasunnon sijaintiin. Kohdetta valitessa korostuivat palveluiden ja työpaikkojen läheisyys, hyvät kulkuyhteydet sekä alueen hyvä maine ja rauhallisuus.

Tulosten perusteella vaikutti siltä, että asunnon hakijoista on ollut enemmän runsautta kuin pulaa. Haastateltavat kuvailivat potentiaalisia hakijoita olleen usein useampikin ja oli vaikeaa tehdä valintaa sopivimmasta asukkaasta. Tästä voisi päätellä, että Oulun seudulla ei ole isoa riskiä sille, että hyviä vuokralaisia ei kerta kaikkiaan löytyisi. Vuokraustoiminta oli sujunut pääsääntöisesti hyvin ja tyhjiltä kuukausilta oli vältytty, uudet vuokralaiset olivat löytyneet nopeasti.

Asunnon kohdevalinnassa kannattaa ottaa huomioon omat remointitaidot, sillä asuntoa remontoimalla sen arvo pystyy merkittävästi omalla työllä kasvattamaan. Remontoiminen on siis todella varteenotettava vaihtoehto silloin kun itsellä on siihen tietotaitoa, kykyjä, aikaa tai halukkuutta opetella itse. Remonttikohdetta valitessa oman elämäntilanteen täytyy olla sellainen, että on mahdollista viettää paljon aikaa asunnolla. Mitä nopeammin remontti valmistuu, sitä nopeammin sen saa vuokralle ja tuottamaan. Täytyy kuitenkin varautua remontin leviämiseen. Remonttikohteen sijoittajien remontti paisui alun perin arvioitua isommaksi, ja sitä myötä kustannukset ja remonttiin käytetty aika kasvoivat. Budjettia on mahdollisten yllätysten vuoksi hyvä varata yläkanttiin. Omat taidot on myös syytä arvioida, sillä ammattilainen hoitaa tietyt työt hyvin nopeasti verrattuna kokemattomampaan remontoijaan. Voi siis pohtia, milloin ulkopuolisen avun käyttö on järkevää. Täytyy myös olla selvillä rakennusmääräyksistä, ja remointiin vaikuttaa minkä ikäisen kohteen kanssa on tekemisissä. Esimerkkinä erityisesti 1960–1970-luvuilla Suomessa rakennetuissa taloissa on saatettu käyttää asbestia. Tietyn ikäinen asunto voi siis vaatia asbestikartoitusta ja jos asunnossa todetaan asbestia ja halutaan tehdä purkutöitä, pitää huomioida, että asbestipurku on luvanvaraista toimintaa. (Työsuojelu, 2025)

Omaa kohderyhmää on hyvä miettiä tarkkaan. Kenelle asuntoa tullaan vuokraamaan? Ajatellaan hänen näkökulmastaan, mitä palveluja hän tarvitsee ja millaisia asunnon ominaisuuksia hän arvostaa. Kuinka paljon juuri tämän kohderyhmän asukas on valmis maksamaan vuokraa? Sijoittajat olivat käyttäneet aikaa yksityiskohtien pohtimiseen ja kokonaiskuvan miettimiseen, se avitti toiminnassa onnistumista.

Vuokranantajien tyytyväisyyteen ja sijoitustoiminnan onnistumiseen vaikuttivat taloyhtiö, hyvät vuokralaiset ja vuokranantajan omatoimisuus. Taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta ja remonttihuoneesta kannustettiin ottamaan rohkeasti selvää, ja myös taloyhtiön hallituksen mukana olemiseen kannustettiin. Hyvien ja pitkäaikaisten vuokralaisten saaminen oli keskeinen tyytyväisyyteen vaikuttava tekijä. Vuokranantajan aktiivisuus, laadukkaat vuokrailmoitukset ja huolellinen vuokralaisten valinta edistivät hyviä kokemuksia. Omatoimisuutta, verkostoitumista ja aktiivisuutta korostettiin. Jäsenyys Suomen vuokranantajat ry:ssä, omien remonttitaitojen ja verkostojen hyödyntäminen tukivat onnistumista.

6 POHDINTA

Tutkimuksen aineisto oli erittäin laaja, ja suurimmaksi haasteeksi osoittautui oleellisimman tiedon esille nostaminen. Asuntosijoittaminen ja vuokraustoiminta ovat laajoja asiakokonaisuuksia. Työtä ei kuitenkaan halunnut tiivistää liian suppeaksi, sillä ajatuksena oli tuoda nimenomaan mahdollisimman kattavasti erilaisia kokemuksia ja vinkkejä asuntosijoittamista ja vuokraustoimintaa pohtiville. Jälkikäteen ajateltuna työ olisi saattanut hyötyä aihealueiden tarkemmasta rajauksesta. Esimerkiksi pelkästään vuokraustoimintaan keskittyminen olisi voinut olla hyvä vaihtoehto, mutta sijoitusasunnon hankinnan käsittely oli myös tärkeää, sillä se kytkeytyy vahvasti vuokraustoimintaan.

Mielestäni haastateltavien vastaukset mukailivat Suomen vuokranantajien kaupunkirankingin 2024 tuloksia. Haastateltavilla oli ajatus siitä, että Oulu on houkuttelevampi sijoituskohde kuin pääkaupunkiseutu, ja Oulu sijoittuikin näiden yläpuolelle ranking-listalla. Oulun houkuttelevuus perustui mm. kaupunkikehitykseen, vahvaan työmarkkinaan, alhaisiin vuokra-asuntojen markkinointiaikoihin ja käyttöasteiden hyvään tasoon. Haastateltavien vastaukset heijastelivat näitä kaupunkirankingin tuloksia. Oulussa asuntosijoittamiseen valittavana asuinalueena ovat asuntojen korkeammat hinnat verrattuna esimerkiksi syrjäisempiin muuttotappiokuntiin. Mutta asukkaita Oulussa on paljon, joten vuokra-asunnoille on aina tarvetta. Näin vältetään tyhjiltä kuukausilta.

Haastateltavien kanssa oli paljon puhetta riskinsietokyvystä, eli siitä kuinka paljon on valmis ottamaan ja sietämään riskinottoa ja taloudellista painetta. Viimeiset vuodet ovat olleet maailmassa epävarmempaa aikaa. Koronakriisi vuonna 2020 sekä muut lähivuosien tapahtumat ovat vaikuttaneet siihen, että talous on ollut monessa kotitaloudessa tiukalla. Vielä 2010- luvulle asti oli totuttu melko vakaiseen ja asteittain paranevaan elintasoon, kun taas 2020- luvulla monet kulutus- hyödykkeet ovat kallistuneet ja kuluttajilla jää näin vähemmän ostovoimaa. Nykyinen tilanne on selvästi epävarmempi taloudellisesti ja esimerkiksi asuntosijoittamisen aloittamiseen tänä päivänä voi olla korkeampi kynnys, kuin nollakorkojen ja muutenkin tasaisemman talouden ajan aikaan.

Yllättävää mielestäni olikin, että vaikka elämme epävakaita aikoja monessa mielessä, sijoittajat suhtautuivat lähtökohtaisesti luottavaisesti tulevaan ja toiminnan kannattavuuteen, vaikka hetkellisesti kassavirta olisi käynyt negatiivisena. Pohdin, että luottavaisuuteen mahdollisesti vaikutti erityisesti Oulun hyvä tilanne vuokralaisten löytymisessä. Vastajat myös luottivat siihen, että tarvittaessa Oulussa sijoitusasunnosta pääsee eroon, vaikka he pohtivat myös sitä, että jos asunnon joutuu myymään äkillisesti, eikä voi esimerkiksi odottaa hyvää markkinatilannetta, asunnon myyntihinnassa voi joutua hieman häviämään.

Tietyt taustatekijät vaikuttavat tutkimusten mukaan siihen, kuinka paljon riskiä henkilö on valmis ottamaan. Jäin pohtimaan tätä taustatekijöiden vaikutusta, sillä sosiaalipsykologiassa ja käyttäytymistaloustieteessä tehtyjen tutkimusten mukaan on voitu todeta lapsuuden vaikuttavan aikuisiän talouskäyttäytymiseen. (Bowles, S., Gintis, H., & Osborne, M. 2001) Haastattelumateriaaleja läpikäydessä heräsi ajatus siitä, kenellä on ylipäätään mahdollisuus asuntosijoittamisen aloittamiseen. Esimerkiksi asuntolainaa hakiessa vanhemmilta on saatettu saada tukea vakuuksien osalta, jos käsiraha ei ollut kokonaisuudessaan vielä säästetty. Varakkaista taustoista tulevilla on ymmärrettävästi etulyöntiasema omistusasumisen ja sijoittamisen aloituksessa. Jos nuorella henkilöllä ei ole säästöjä tai omaisuutta, vanhempien taloudellinen tuki voi olla ratkaisevaa. Haastattelut olisivat saattaneet hyötyä syvällisemmistä kysymyksistä, kuten siitä, miten säästöjä on kerätty ja kuinka paljon vanhemmat ovat auttaneet joko suoraan tai välillisesti, esimerkiksi tarjoamalla mahdollisuuden asua kotona ja säästää asumiskustannuksissa. Näin olisi päästy pureutumaan vielä syvemmälle asuntosijoitustoiminnan aloittamisen lähtökohtiin.

Jatkotutkimusmahdollisuutena voisi olla tutkimuksen toistaminen muilla kaupungeilla tai alueilla, ja tätä työtä voisi käyttää vertailukohtana. Asuntomarkkina voi olla hyvin erilainen saman kaupungin sisällä, riippuen puhutaanko kaupunkialueesta vai harvempaan asutusta reunakaupunginosasta. Olisi mielenkiintoista kerätä kokemuksia Oulun keskustan ulkopuolelta ja kehyskunnista, sillä tässä työssä kaikki haastateltavien sijoitusasunnot sijaitsivat 10 km säteellä Oulun keskustasta. Vastaisivatko kokemukset kehyskunnissa tai reilusti keskustan ulkopuolella tämän tutkimuksen haastateltavien kokemuksia?

Kaiken kaikkiaan tämä opinnäytetyö oli antoisaa tehdä ja toivon, että tästä työstä asuntosijoittamisen aloittamista miettivät saavat pohdinnan aihetta ja inspiraatiota. Pyrkimyksenä on ollut, että asuntosijoittamisesta saataisiin käytännölläheistä tietoa ja kuvaa, ja koen, että siinä onnistuttiin. Uskon, että työ hyödyttää asuntosijoittamista pohtivia, ja tuo arvokasta tietoa heille, jotka haluavat tarkemmin tutustua Ouluun sijoituskohteena.

LÄHTEET

Asuntopehtoori 2021. Sijoitusasunto – yksiö, kaksio vai kolmio? Luettavissa: <https://www.asuntopehtoori.fi/sijoitusasunto-yksio-kaksio-kolmio/> Luettu

17.1.2025

Asuntosalkun rakentaja 2023. Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2023. Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/> Luettu 17.1.2025

Asuntosalkun rakentaja 2023. Voima, joka 50 kertaistaa tuoton, mutta pienentää riskiä. Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/velka-vipu-asuntosijoittamisessa/> Luettu 17.1.2025

Asuntosalkun rakentaja 2024. Allokaatio – Hankala sana, mutta tärkeä asia! Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/vaurastuminen/allokointi-eli-hajauttaminen/> Luettu 17.1.2025

Asuntosalkun rakentaja 2024. Asuntosijoitusstrategiat osa 2 – Uudiskohteet. Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/uudiskohteet-asuntosijoittaminen/> Luettu 17.1.2025

Asuntosalkun rakentaja 2024. Sijoitusasunnon rahoitus – Opas aloittelevalla asuntosijoittajalle <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitus-asunnon-rahoitus/> Luettu 17.1.2025

Bowles, S., Gintis, H., & Osborne, M. 2001. "The Determinants of Earnings: A Behavioral Approach." Luettavissa: <https://research-ebSCO-com.ezp.oamk.fi:2047/c/m5hno2/viewer/pdf/grvbo4lxtz?route=details> Vaatii käyttöoikeuden. Luettu 17.1.2025

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L2P23> Luettu 18.10.2024

Luottotietolaki 11.5.2007/527. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070527#L4P19> Luettu 18.10.2024

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent. E-kirja. Luettu 18.10.2024

Oulun kaupunki 2023. Tietoa Oulusta 2022. Luettavissa: <https://www.ouka.fi/media/3067/download> Luettu 17.1.2025

Oulun kaupunki 2024. Tietoja ja tilastoja. Luettavissa: <https://www.ouka.fi/tietoja-ja-tilastoja> Luettu 18.10.2024

Oulun kaupunki 2024. Kärkihankkeet. Luettavissa: <https://www.ouka.fi/karkihankkeet> Luettu 17.1.2025

Oulun kaupunki 2024. Oulu investoi tulevaisuuteen. Luettavissa: <https://www.ouka.fi/media/11483/download> Luettu 17.1.2025

Retta 2019. Taloyhtiön vakuutukset ja osakkaan vakuutukset – mitä ne korvaavat? 23.7.2019. Luettavissa: <https://retta.fi/ajankohtaista/isannointi/taloyhtion-vakuutukset-ja-osakkaan-vakuutukset-mita-ne-korvaavat/> Luettu 30.11.2024

Retta 2023. Mitä vuokralaisen tulisi tietää kotivakuutuksesta? 19.10.2023. Luettavissa: <https://retta.fi/ajankohtaista/vuokra-asuminen/mita-vuokralaisen-tulisi-tietaa-kotivakuutuksesta/> Luettu 30.11.2024

Sijoitusovi 2024. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/> Luettu 17.1.2025

Suomen vuokranantajat 2018. Hyvä vuokratapa. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/hyva-vuokratapa/#591bb4fe> Luettu 18.10.2024

Suomen vuokranantajat 15.9.2021. Miksi vuokranantajan kannattaa itse vakuuttaa sijoitusasuntonsa? Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/2021/09/miksi-vuokranantajan-kannattaa-itse-vakuuttaa-sijoitusasuntonsa/> Luettu 30.11.2024.

Suomen vuokranantajat 2024. Kaupunkiranking ja tuottotutkimus. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/tuottotutkimus2024/> Luettu 17.1.2025

Suomen vuokranantajat 2.7.2024. Oulu toista vuotta putkeen kärjen tuntumassa sijalla neljä Suomen Vuokranantajien kaupunkirankingissa. Luettavissa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/70364442/oulu-toista-vuotta-putkeen-karjen-tuntu-massa-sijalla-nelja-suomen-vuokranantajien-kaupunkirankingissa?publishe-rlid=2345698&lang=fi> Luettu 17.1.2025

Ulosottolaitos 2024. Vuokravelkaan kannattaa puuttua. Luettavissa: <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/ennakoivatalousneuvonta/uutiskirjesidosryhmille/20241vuokravelkaankannattaapuuttua.html> Luettu 18.10.2024

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi. Luettavissa: https://oula.finna.fi/oamk/Record/oy_electronic_oamk.992170326206252 Luettu 24.11.2024

Työsuojelu 2025. Asbesti. Luettavissa: <https://tyosuojelu.fi/tyoolot/rakennus-ala/asbesti> Luettu 16.1.2025

Valtiokonttori 2023. Näin Valtiokonttori valvoo ASP-lainoitettun asunnon käyttöä. Luettavissa: <https://www.valtiokonttori.fi/uutinen/nain-valtiokonttori-valvoo-asp-lainoitettun-asunnon-kayttoa/> Luettu 1.12.2024.

Verohallinto 2024. Vuokratulot. Luettavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/> Luettu 3.11.2024

LIITTEET

Liite 1 LinkedIn- julkaisu haastateltavien saamiseksi

Liite 2 Haastattelun kysymysrunko

Etsinnässä haastateltavia opinnäytetyötä varten! 🔍

Liiketalouden Tradenomi (AMK)- opintoni ovat edenneet Oulun ammattikorkeakoulussa siihen pisteeseen, että olen aloittanut opinnäytetyöprosessin. Opinnäytteeni käsittelee asuntosijoittamisen ja vuokraustoiminnan aloittamista, sekä yksityishenkilöiden omia kokemuksia vuokraustoiminnasta Oulussa. Haastatteluiden avulla kartoitetaan tärkeää tietoa siitä, minkälaista vuokraustoiminnan aloittaminen ja sen harjoittaminen Oulussa on. Opinnäytteestä saatu tieto hyödyttää asuntosijoittamista ja vuokraustoimintaa harkitsevia, mutta voi myös tarjota vertaistukea vuokranantajana jo toimiville yksityishenkilöille. Haastatteluiden myötä voi myös nousta kehittämistarpeita tai -ideoita.

Minulla on nyt hakusessa haastateltavia opinnäytetyötäni varten. Olet etsimäni henkilö, jos:

- omistat yksityishenkilönä sijoitusasunnon Oulun kantakaupungin alueella ja toimit vuokranantajana tällä hetkellä
- haluat kertoa kokemuksistasi asuntosijoittamisesta etenkin vuokraustoiminnan näkökulmasta
- sinulla on noin tunnin verran aikaa Teams-haastattelua varten marraskuussa 2024 (vaihtoehtona sähköpostihaastattelu)

Etenkin minulla on hakusessa henkilöitä, jotka olisivat aloittaneet asuntosijoittamisen ja vuokraustoiminnan viime vuosina, jotta saisin kerättyä mahdollisimman ajankohtaisia kokemuksia.

Haastattelut toteutetaan Teamsin välityksellä joko arki-iltana tai viikonloppuna. Vaihtoehtoisesti haastattelu voidaan toteuttaa myös sähköpostitse, jos aikataulut eivät kohtaa, tai koet että kirjoittaminen tuntuu luontevammalta. Haastatteluista saatu aineisto on luottamuksellista, ja haastateltavat voivat pysyä anonyymeina. Videoneuvottelussa tehtävät haastattelut tallennetaan ja litteroidaan Teamsilla analysointia varten, ja vain minä käsittelen tätä aineistoa.

Jos kiinnostuit, sovit kriteereihin ja sinulla on mahdollisuus auttaa minua opinnäytetyöni toteutumisessa, laita minulle yksityisviestiä täällä LinkedIn:issä tai sähköpostia, niin sovitaan haastatteluaikaa! Jos et itse voi osallistua haastateltavana tähän työhön, mutta tiedät jonkun, jolla voisi olla kiinnostusta tähän, niin vinkkaa tutulle, tai tykkää ja jaa postaus, niin se saa näkyvyyttä. Kiitos! 😊

Tässä haastatteluihin käyttämäni kysymysrunko, jonka toimitin haastateltaville etukäteen ennen haastatteluja. Näin haastateltavat pääsivät orientoitumaan aiheeseen jo etukäteen.

Taustat, ennen sijoitusasunnon hankintaa:

1. Miten sinulla tuli kiinnostus aiheeseen/ Miten sinusta tuli asuntosijoittaja?
2. Miten päädyit juuri sijoitusasuntoosi tai asuntoihisi?
3. Mitä selvitit asunnosta, taloyhtiöstä ja sen taloustilanteesta etukäteen?

Varsinainen sijoitusasunnon hankkiminen:

4. Kerro sijoitusasunnostasi. Sijainti, muut speksit, yksiö, kaksio kolmio. Vapaa-ajan asunto vai vakituinen asunto?
5. Kuinka pitkään olet toiminut asuntosijoittajana? / Milloin hankit asunnon?
6. Mitä haasteita sijoitusasunnon hankkimiseen liittyi? Tai yllättikö joku asia positiivisesti?
7. Mitä tunteita asunnon hankintapäätös herätti?
8. Mistä rahoitus?
9. Mikä oli asunnon hinta?
10. Remontin tarpeet?

Vuokraustoiminnan aloittaminen:

11. Miten päädyit vuokraustoimintaan, oliko aluksikin tarkoitus suoraan vuokrata vai asuitko asunnossa ensin itse?
12. Mistä hankit taustatiedon vuokraustoimintaa varten?
13. Harjoitatko lyhytaikaista vai pitkäaikaista vuokrausta?
14. Miten löysit vuokralaisen, haastattelitko itse hakijoita?
15. Oletko käyttänyt vuokraustoimintaan tarkoitettuja palveluita, vuokralaisen välitystä yms?
16. Tarkistitko vuokralaisten luottotiedot?

Vuokraustoiminnan/asuntosijoittamisen jatkuessa pitempään:

17. Osallistutko aktiivisesti yhtiökokouksiin? Tuliko taloyhtiöstä selville asioita jälkeenpäin?
18. Onko asunto ollut vuokralaisten välissä tyhjillään pitkiä aikoja, onko ollut muita haasteita?
19. Kerro vuokralaissuhteista, ovatko olleet pitkiä vai lyhyitä?

20. Onko ollut ongelmia vuokralaisten kanssa?
21. Erityisen hyviä kokemuksia?
22. Vuokraustoiminnan tuotto/ kannattavuus?
23. Maailmantilanteen muutokset, korkotasojen vaihtelu, ovatko vaikuttaneet vuokraustoimintaasi?

Sijoitus/vuokraustoiminnan jatko/ päättyminen?:

24. Oletko seurannut sijoitusasuntojesi nykyarvoa/mahdollista arvonnousua?
25. Oletko suunnitellut jatkosuunnitelmia, jatkatko vuokrausta vai suunnitteletko asunnon myymistä? Suunnitteletko uusien sijoitusasuntojen hankkimista?
26. Mitä haasteita olet matkan varrella kohdannut?
27. Suositteletko kokemustesi perusteella sijoitusasunnon hankintaa ja vuokraustoiminnan harjoittamista Oulun seudulla sitä harkitseville?
28. Mitä ominaisuuksia vuokranantajalta sinun kokemuksesi perusteella vaaditaan?
29. Vinkkejä hyvän vuokralaissuhteen syntymiseen, sen ylläpitoon ja vuokralaissuhteen päättymiseen?