



samk

Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

ANU LEHTINEN

Asuntosijoittajien taustat ja motiivit

Tutkimus 3-5 sijoitusasuntoon sijoittaneista
asuntosijoittajista

LIIKETALouden KOULUTUSOHJELMA
2020

Tekijä(t) Lehtinen, Anu	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä 06, 2020
	Sivumäärä 49	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi Asuntosijoittajien taustat ja motiivit		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
<p>Tässä opinnäytetyössä tutkittiin 3-5 sijoitusasuntoon sijoittaneita asuntosijoittajia. Työn tarkoitus oli selvittää kohderyhmän asuntosijoittajien motiivit asuntosijoittamiselle, alkuunlähtö asuntosijoittajina ja käytetty velkavipu. Tämän lisäksi opinnäytetyössä selvitettiin vastaajan ikään ja sijoitusaikaan liittyviä seikkoja. Työn yhteydessä on tehty kyselytutkimus kohderyhmän asuntosijoittajille.</p> <p>Opinnäytetyön kyselytutkimuksen avulla tutkittiin, onko lapsuudenkodin perhetaustalla merkitystä asuntosijoittajana toimimiselle. Lisäksi pääteltiin, millainen on tutkimukseen valitun kohderyhmän keskiarvo asuntosijoittaja ja onko naisten ja miesten välillä eroja.</p> <p>Opinnäytetyön tulosten perusteella voitiin todeta, että lapsuudenkodin perhetausta ei vaikuttanut kovinkaan suuresti kohderyhmän asuntosijoittajiin. Merkittävää oli, että yrittäjäperheistä lähtöisin olleet olivat käyttäneet suurinta velkavipua sijoitustoiminnassa. Vähemmän merkittävä ero tuli esille siinä, etteivät yrittäjätaustaiset asuntosijoittajat kokenee palkkatyön vähentämistä työikäisenä niin tärkeänä kuin vertailuryhmä. Yrittäjäperhetaustaisten asuntosijoittajien sijoitusasunnot ovat nopeammin velattomia kuin vertailuryhmissä.</p>		
Asiasanat Asuntosijoittaminen, velkavipu, uudelleenrahoitus		

Author(s) Lehtinen, Anu	Type of Publication Bachelor's thesis / Master's thesis	Date June, 2020
	Number of pages 49	Language of publication: Finnish
Title of publication Backgrounds and motives of apartment investors		
Degree program Degree program in business administration		
<p>A group of 82 small scale apartment investors (3-5 apartments) were reviewed regarding motives for apartment investing, the utilized gearing, age and investment time. An inquiry into these apartment investors has been carried out along with the task. Topics considered were the home environment and character of the investors, and whether or not there were any notable differences between women and men.</p> <p>According to the results of the review, it can be concluded that the apartment investors with an entrepreneurial family background didn't see the reduced paid labour at working age as important as the control group. They also utilized greater gearing, but their investment apartments were free from debt more rapidly than in the control groups.</p>		
<u>Key words</u> apartment investing, gearing, refinancing		

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
2 TUTKIMUSTAVOITTEET JA MENETELMÄT	6
3 KÄSITTEET	7
3.1 Asuntosijoittaminen	8
3.2 Velkavipu	8
3.3 Varat ja velat	8
3.4 Kassavirta	10
3.5 Passiivinen tulo	10
4 MIKSI ASUNTOSIJOITTAJAKSI	10
4.1 Hinta ja vuokrakehitys	11
4.2 Keskimääräiset tuotot asunto- ja pörssisijoittamisessa	13
4.3 Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa	14
4.4 Asuntosijoittamisen idea velkavivulla	16
4.5 Sijoitussuunnitelma	17
4.6 Sijoitusstrategia	17
4.7 Poliittiset riskit	20
4.8 Alle markkinahintaiset asunnot	21
5 SOSIOEKONOMINEN TAUSTA	22
5.1 Asuntosijoittajien taustat	22
6 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	23
7 TULOKSET	23
7.1 Vastaajien taustat	24
7.2 Taustat lapsuudenkodista	27
7.3 Asuntosijoittamisen aloittaminen	28
7.4 Syyt asuntosijoittamiseen	32
7.5 Asuntosijoittamisen tavoitteet	37
7.6 Rahoitus	43
8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO	45
8.1 Sukupuolten erot	46
8.2 Lapsuudenkodin taustaa vasten erot	46
8.3 Yhteenveto kyselyn tuloksista	48
LÄHTEET	
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on asuntosijoittaminen. Opinnäytetyössä tutkittiin, onko lapsuudenkodin perhetaustalla vaikutusta asuntosijoittajana toimimiseen. Tutkimuksen kohderyhmänä on 3-5 asuntoon sijoittaneet asuntosijoittajat. Tarkoituksena oli saada selville heidän motiivinsa, alkuunlähtönsä asuntosijoittajana ja käytetty velkavipu. Näiden lisäksi tutkittiin vastaajan ikään ja aikaan liittyviä tekijöitä. Opinnäytetyön toimeksiantajana on toiminut Suomen Vuokranantajat ry.

Henkilöt, joiden tavoitteena on päästä samaan asuntosijoitusten määrään voivat myös hyötyä tästä tutkimuksesta tehdessään omaa strategiaansa, miten saavuttaa tavoitteet. Myös henkilöt, joita asuntosijoittaminen kiinnostaa, mutta eivät ole itse vielä asuntosijoittajia, saavat tästä työstä näkemystä asuntosijoittamiseen.

Opinnäytetyössä käydään läpi käsitteitä, jotka ovat työn kannalta olennaisia ja jotka liittyvät keskeisesti asuntosijoittamiseen. Käsitteet avataan lyhyesti ja niihin palataan syvemmin siinä vaiheessa, kun ne tulevat opinnäytetyössä eteen. Käsitteitä, joita tässä osiossa käydään läpi, ovat asuntosijoittaminen, velkavipu, kassavirta, varat ja velat sekä passiivinen tulo. Käsitteiden jälkeen pohditaan, miksi asuntosijoitustoiminta kannattaa valita sijoitusmuodoksi sekä siihen läheisesti liittyviä poliittisia riskejä ja sosio-ekonomisen taustan vaikutusta.

Työn empiriaosassa esitetään asuntosijoittajille tehty kyselytutkimus. Ensiksi perehdytään siihen, miten kysely suoritettiin, milloin se tehtiin ja millaisella aikataululla vastauksia saatiin. Opinnäytetyö tehtiin yhteistyössä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa. Tämän jälkeen kolmannessa vaiheessa jatketaan kyselyn tulosten analysoinnilla.

2 TUTKIMUSTAVOITTEET JA MENETELMÄT

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää asuntosijoittajien, jotka ovat sijoittaneet 3-5 sijoitusasuntoon, taustat ja motiivit sijoittajaksi ryhtymiseksi. Lisäksi selvitettiin sijoitusasuntojen hankkimisen tavoitteet ja aikataulu sekä käytetty velkarahoitus ja uudelleenrahoitus.

Opinnäytetyöhön sisältyvä tutkimus tehtiin kohderyhmään kuuluville asuntosijoittajille jaetulla kyselyllä. Kysely toteutettiin e-lomakkeella ja se jaettiin Suomen Vuokranantajat ry:n asuntosijoittaja listan kautta. Tällä tavoin kyselylomake lähetettiin noin 1000 asuntosijoittajalle. Kyselyyn annettiin aikaa vastata 2 viikkoa. Kohderyhmään kuuluvat asuntosijoittajat voivat vastata kyselyyn. Kyselyn tulokset analysoitiin statistiikkaohjelmaa apuna käyttäen ja tulokset esitettiin grafiikkaa hyödyntäen.

Tilastollisen tutkimuksen avulla yhdistetään lukuisia yksittäisiä tapauksia ja saadaan aikaan näiden pohjalta yhteenveto. Määrällisessä tutkimuksessa otannan avulla pyritään saamaan riittävän suuri joukko perusjoukosta, jotta saadaan oikeassa suhteessa oleva pienoismalli ryhmään kuuluvista jäsenistä. Otannalle tärkeää on satunnaisuus, eli kuka tahansa otantaryhmään kuuluva saattaa tulla valituksi otannan ryhmään. Oikeaa kokoa otannan määrälle ei voida määrittää, vaan se riippuu perusjoukon koosta. Mikäli perusjoukko on suuri, voi otoksen koko olla alle prosentin. Yleensä otoksen koko on kuitenkin alle 20% perusjoukosta. (Valli 2015.) Tässä opinnäytetyössä tutkimuksen tuloksia käsiteltiin tilastollisen tutkimuksen avulla.

Mitta-asteikkona yleisimmin käytetään luokittelu-, järjestys-, välimatka ja suhdeasteikkoja. Luokitteluasteikon tuottama informaatio on vähäinen. Sen mukaan saatu informaatio eli alkiot jaetaan ryhmiin, jolloin voidaan erotella, ovatko ne samanlaisia vai erilaisia. Esimerkkinä luokitteluasteikosta voidaan pitää määrittelyä mies vai nainen. Järjestysasteikossa alkiot voidaan laittaa järjestykseen niiden ominaisuuksien mukaan. Esimerkkinä järjestysasteikosta on todistusarvosanat. Välimatka-asteikossa voidaan alkiolle määrittää järjestys. Esimerkkinä välimatka-asteikosta voidaan pitää esimerkiksi ikää, jolle voidaan laskea myös keskiarvo. Suhdeasteikko on kehittynein vertailuasteikko. Sen alkioiden muutosta voidaan verrata. Esimerkkinä tästä on paino, jonka muutosta voidaan verrata. (Valli 2015.)

Kysymyslomakkeen kysymykset tulee laatia pitäen mielessä tutkimuksen tavoitteet ja ongelma. Kysymyslomakkeen tulee olla vastaajalle mielekkään pituinen ja vastaamiseen kannustava. Vastausprosenttiin vaikuttaa myös lomakkeen selkeys ja sen täyttämisen helppous. Kysymykset tulee esittää loogisessa järjestyksessä. Kyselyn tilastointia helpottaakseen kannattaa kyselyn vastausvaihtoehdot numeroida jo kyselylomakkeen laatimisvaiheessa. (Valli 2015.)

Kyselylomakkeella tehdyn kysely hyviä puolia on, että kysymyksiä voidaan asettaa useampia kuin suullisessa kyselyssä. Myöskään kyselyn tekijän fyysinen läsnäolo ei vaikuta vastaajan vastauksiin. Kirjallisessa kyselyssä kaikki kysymykset esitetään vastaajille samanlaisina. Mikäli vastausvaihtoehdot on annettu valmiina, vie vastaaminen vähän aikaa. Vastaaminen tapahtuu vastaajalle sopivana ajankohtana. Kyselylomakkeen huonona puolena on väärinymmärtämisen mahdollisuus, koska väärinymmärrysten poistamiseksi vastaaja ei voi tehdä tarkentavia kysymyksiä kyselyn tekijälle reaaliaikaisesti vastausta tehdessään. (Valli 2015.)

Tehtäessä kysely sähköisenä verkkokyselynä sen vahvuutena on kyselyn toteuttamisen nopeus ja visuaalisuus. Verkkokysely on myös taloudellisesti edullinen toteuttaa. Koska vastaaminen verkkokyselyihin voi tapahtua erilaisilla laitteilla on tärkeää, että kysely on rakennettu siten, että siihen voi vastata tietokoneen lisäksi myös kännykällä tai tabletilla. Tehtäessä sähköinen kysely, tutkijan työmäärä vähenee, kun saatua aineistoa ei tarvitse erikseen syöttää tietokantaan. (Valli 2015.)

3 KÄSITTEET

Asuntosijoittamista ymmärtääkseen on oleellista tuntea muutamat käsitteet kuten asuntosijoittaminen, velkavipu, kassavirta ja passiivinen tulo. Alkavan sijoittajan on edellisten lisäksi tärkeää sisäistää ja ymmärtää käsitteet varat ja velat.

3.1 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisen perusideana on asunnon osto ja sen vuokrauksen kautta saatu vuokratuotto sekä mahdollinen arvonnousu. Ideaalitulanteessa vuokratuotoilla maksetaan asuntoon kohdistuvat lainat. Ajan saatossa vuokralainen on siis maksanut sijoitusasuntoa varten otetun lainan sekä asunnosta koituvat kulut kokonaan pois. (Kaarto 2015, 22.)

Asuntosijoittamisessa asuntojen avulla pyritään vähintäänkin säilyttämään rahan arvo (Pesonen 2018). Asuntosijoittamisesta saatu tuotto tulee sijoittajalle kuukausittaisena kassavirtana. Osakkeisiin sijoittava osakesijoittaja puolestaan saa tuoton sijoituksilleen pääsääntöisesti kerran vuodessa. (Hänninen 2016.)

3.2 Velkavipu

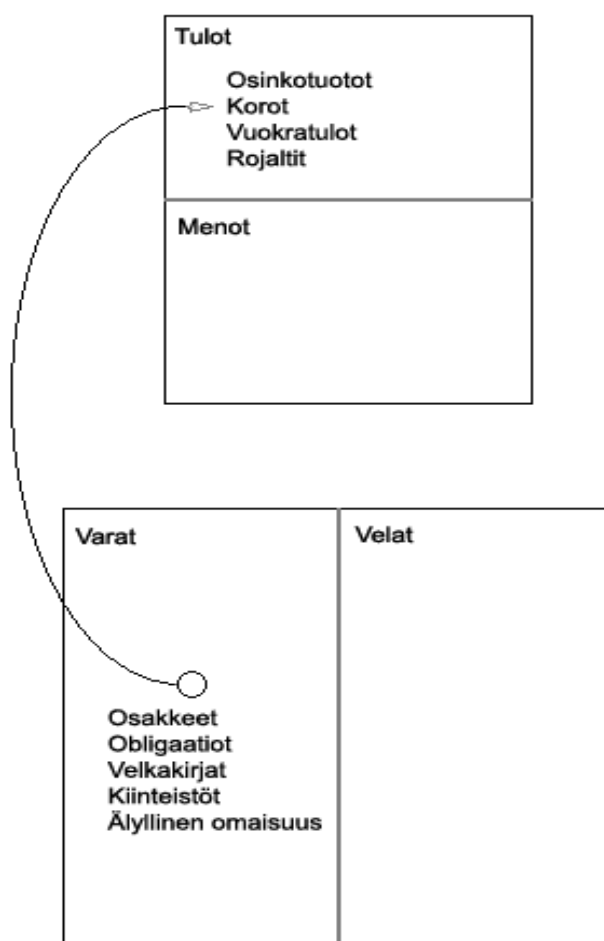
Velkavipu tarkoittaa sitä, että osa asunnon hinnasta rahoitetaan muulla kuin omalla pääomalla. Tämän ulkopuolisen rahoittajan, joka on useimmiten pankki, rahaa käytetään siis asunnon hankintaan. Käytettäessä esimerkiksi 50% velkavipua omaa rahaa käytetään sijoitusasunnon hankintaan vain puolet asunnon hinnasta ja toinen puoli on ulkopuoliselta rahoittajalta lainaksi saatua rahaa. Velkavipua käytettäessä oman sijoitetun pääoman tuotto saadaan nousemaan. Velkavipu on hyvä apukeino oman pääoman tuoton nostamiselle. (Sijoitusoven [www-sivut](http://www.sijoitusoven.fi). 2016.) Mikäli sijoituksen tuotto% on suurempi kuin lainarahasta maksettava korko% on velkavivun käyttö kannattavaa.

3.3 Varat ja velat

Mietittäessä omaisuutta voidaan se jakaa varoihin ja velkoihin eli tuottavaan omaisuuteen ja rasiitteisiin. Ne omaisuudet, jotka tuovat omistajalleen kuukausittaista kassavirtaa lasketaan varallisuuteen. Näitä ovat esimerkiksi asuntosijoitukset, pörssiosakkeet, rahastot ja yritystoiminta. Omaisuus, joka ei tuota tuloja, vaan ainoastaan menoja lasketaan velkoihin eli rasiitteisiin. Näitä ovat esimerkiksi omistusasunto, auto, vene ja kesämökki. Hankkimalla rasiitteita tuottavan omaisuuden sijaan, menetetään sijoittamisessa tarvittavaa aikaa ja pääomaa.

Pyrkimyksenä tulisikin olla se, että tuottavan omaisuuden sarake saadaan tuottamaan siten, että se kattaa menot. Tällä tavalla päästään kohti vakavaraisuutta eli tilannetta, jossa varat tuottavat sijoittajalle taloudellista selviytymiskykyä. Kun varojen tuotto ylittää kuukausittaisien menojen tasolle, tulee sijoittajasta vähitellen vakavarainen. (Kiyosaki 2004. 86.)

Varat työskentelevät sijoittajan puolesta, kun taas velkojen puolesta on tehtävä työtä (Kiyosaki 2008. 74-75). Kuvassa 1 on havainnollistettu tämä sama asia piirroksen avulla. Kuvasta voi nähdä kuinka varat tuottavat tuloja, kun taas mikäli tämän esimerkin henkilöllä olisi velat sarakkeessa esimerkiksi auto ja kesämökki, ne tuottaisivat menoja. Tässä tapauksessa menot sarakkeesta olisi nuoli velat sarakkeeseen.



Kuva 1. Varallisuuden kassavirta. (Taloudellinen riippumattomuus www-sivut 2009)

3.4 Kassavirta

Kassavirta asuntosijoittamisessa tarkoittaa sijoittajan pankkitilille tulevien maksujen eli vuokrien määrää vähennettynä sijoituksista koituvat kulut eli vastikkeet, lainan lyhennykset sekä korot ja pääomatulovero (Orava & Turunen 2013, 21). Kassavirta voi olla joko negatiivinen tai positiivinen. Positiivisen kassavirran ollessa kyseessä pankkitilille tulee sijoituksista joka kuukausi enemmän rahaa, kuin mitä sieltä lähtee. (Väänänen 2018.)

3.5 Passiivinen tulo

Passiivista tuloa on tulo, jonka eteen ei tarvitse tehdä aktiivisesti töitä tai sen eteen tehtävä työ on hyvin vähäistä. Työpanos on tehty aikaisemmin ja tämä työpanos tuottaa jatkossa tuloja ilman, että sen eteen tehdään enää aktiivisesti töitä. Passiivisiksi tuloiksi katsotaan esimerkiksi musiikin tekijän teostotulot, kirjailijan tekemän kirjan myyntituotot kirjan kirjoittamisen jälkeen, sijoitusasuntojen vuokratuotto ja pörssi-osakkeiden osingot. Nämä tulot eivät ole täysin varmoja vaan niiden saantiin liittyy aina riskejä. (Matkaopasvapauteen www-sivut. 2017.)

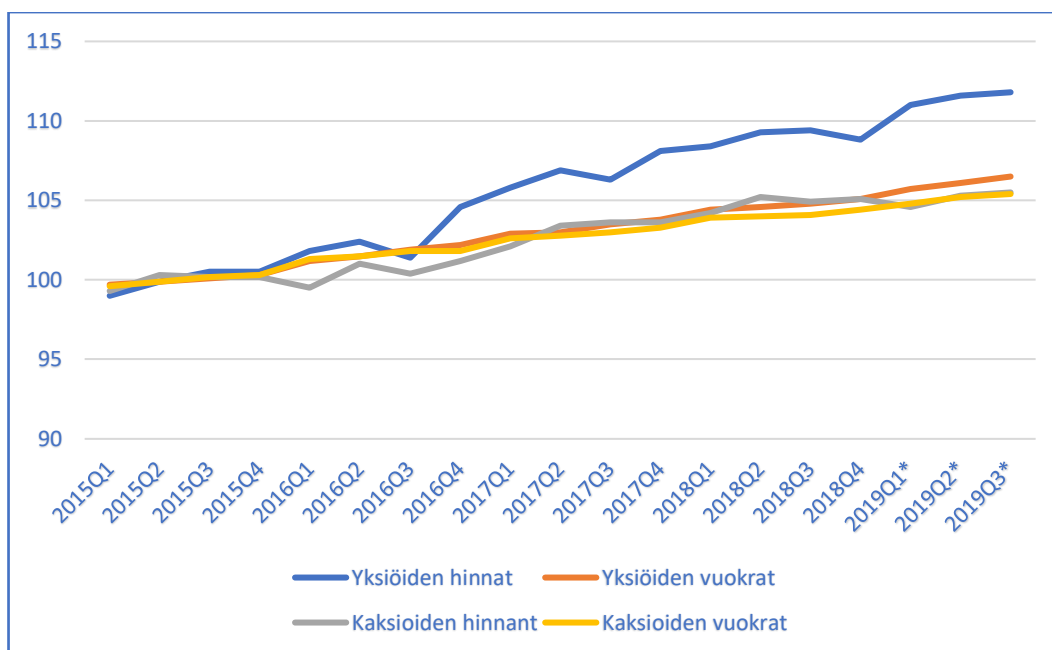
4 MIKSI ASUNTOSIJOITTAJAKSI

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu kuukausittaisista vuokranmaksuista ja mahdollisesta asunnon arvonnoususta. Asuntosijoittaminen on maltillisen riskin sijoitusmuoto, koska vuokra- ja asuntomarkkinat ovat suhteellisen vakaat. Koska pankit arvostavat kiinteää vakuutusta on velkarahan käyttö asuntosijoittamisessa matalariskistä. Velkaraaha käytettäessä asuntoon sijoitetun omanpääoman tuottoa saadaan nostettua huomattavasti. Asuntosijoittamisessa on mahdollisuus alle markkinahintaisten kohteiden ostoon, toisin kuin pörssi-osakkeita ostettaessa. Omalla työpanoksella eli remontoimalla asuntoa parempaan kuntoon, pystyy nostamaan sijoituksen kuukausittaisista tuottoa sekä arvoa. Asuntosijoitus on sijoitusmuoto, jossa sijoittaja voi vaikuttaa itse sijoi-

tuksen tuottoon ja arvoon remontoimalla sitä, ostohintaan neuvottelemalla itselle sopiva hinta, kohteen sijaintiin valittaessa sijoituskohdetta sekä vuokralaisvalintaan. (Väänänen 2016.)

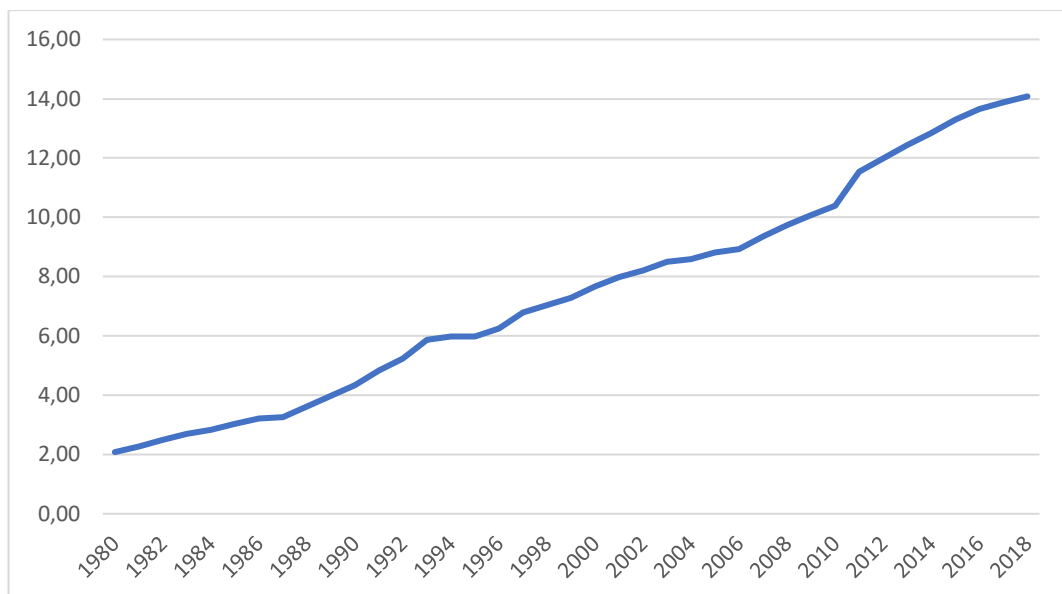
4.1 Hinta ja vuokrakehitys

Tilastokeskus on vuodesta 2015 alkaen kerännyt tietoja vanhojen kerrostaloasuntojen yksiöiden ja kaksioiden hinnoista suhteessa vapaarahoitteisien vuokrien kehitykseen. Ajalta ennen vuotta 2015 on hintakehityksen tietoja sekä tietoja vuokrien noususta, mutta ne on tilastoitu siten, ettei niitä voi verrata samassa kaaviossa. Alla oleva kuva 2 osoittaa, että yksiöiden hintojen nousu on ollut nopeampaa kuin kaksioiden ajanjaksolla 2015-2019. Yksiöiden vuokrat eivät kuitenkaan ole nousseet suhteessa niiden hintoihin. Kaksioiden osalta vuokrien ja hintojen kehitys on kulkenut pitkälti samassa.



Kuva 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ja vuokrien keitys 2015-2019 (Kettunen 2020).

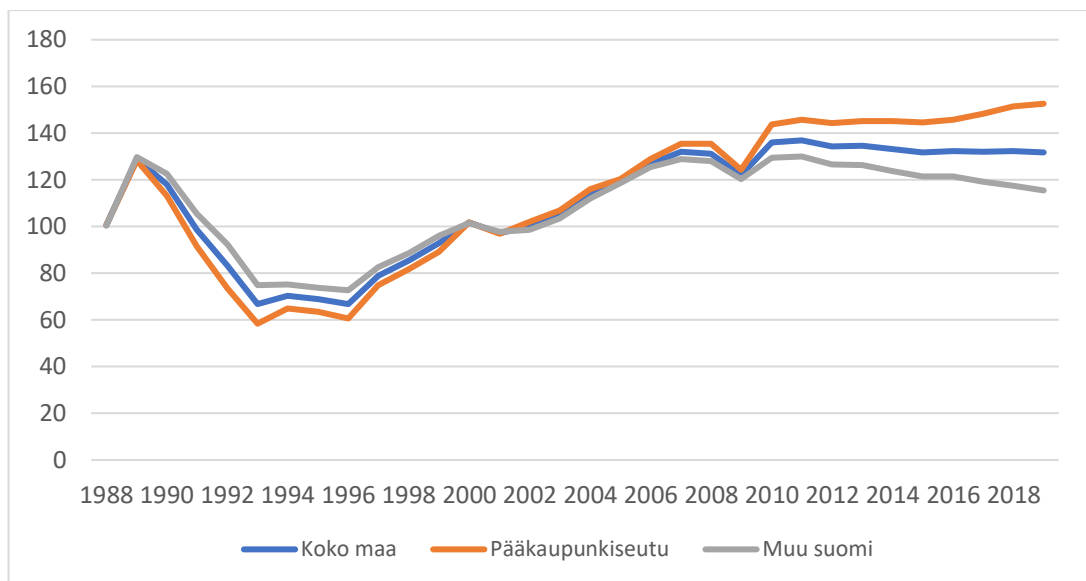
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitystä on seurattu pitkään ja alla oleva kuva 3 osoittaa vuokrien kehitystä vuosien 1980-2018 välillä. Kuten kuvasta voi päätellä, on vuokrien kehitys ollut tasaista.



Kuva 3. Koko maan neliövuokrien hintojen kehitys vuosien 1980-2018 välillä (Tilastokeskus 2020).

Myös asuntojen hintojen kehitystä on seurattu Tilastokeskuksen toimesta pitkään. Alla olevassa kuvassa 3 on asuntojen hintakehitys vuosien 1988-2019 välillä. Asuntojen hintoja on verrattu reaalihintaindeksiin. Indeksissä vuoden 2000 luku on 100. Kuva 3 kertoo asuntojen hintojen kehityksestä kaikki talotyypit yhteensä koko maan, pääkaupunkiseudun sekä muun Suomen osalta.

Kuvasta 4 voi nähdä asuntojen hintojen romahduksen 1990 luvun alussa. Tämän jälkeen hintakehitys on ollut nouseva aina vuoteen 2008, jolloin hinnat uudestaan laskivat. 2010-luvulla on asuntojen hintakehitys jatkunut pääkaupunkiseudulla nousevana. Muun suomen osalta hintakehitys on ollut 2010-luvulla laskeva.



Kuva 4. Asuntojen hintakehitys (Tilastokeskus 2020).

Marras-joulukuussa 2019 Realian teettämässä tutkimuksessa vuokralla asujien keskuudessa vuokran suuruus nousi tärkeimmäksi kriteeriksi 90% vastaajista vuokra-asuntoa valittaessa. Seuraavina kriteereinä tulivat asunnon ja asuinalueen viihtyvyys, sekä palveluiden läheisyys ja liikenneyhteydet. (Aaltonen. 2020.)

Realian tutkimuksen tieto tukee sitä, että kaikista kalleimmille asuinalueille ei myöskään asuntosijoittajan kannata lähteä. Asuntosijoittajan ei kannata lähteä kuitenkaan myöskään edullisimmalle alueelle etsimään sijoituskohdetta, koska todennäköisesti tämä alue, jossa on edullisimmat hinnat ei houkuta myöskään vuokralaisia. Kannattaa siis koittaa löytää asunto asuinalueelta, joka on arvostettu ja pidetty asuinalue lähellä palveluita ja jossa vuokran suuruus ei kuitenkaan nouse vuokralaisen näkökulmasta liian suureksi.

4.2 Keskimääräiset tuotot asunto- ja pörssisijoittamisessa

Suomen Vuokranantajien 2019 tuottotutkimuksen mukaan keskimääräinen vanhojen kerrostalojen pienten sijoitusasuntojen tuotot liikkuvat 3-6,6% välillä (Vuokranantajat www-sivut). Velkavipua käyttäen tuotot saadaan kuitenkin nousemaan huomattavasti suuremmiksi.

OMX-Helsinki indeksin mukaan Helsingin pörssin osakkeiden tuotto viimeisen 20 vuoden aikana on ollut 6,1% vuodessa. Tänä aikana on ollut suuria pudotuksia osakkeiden arvossa, 2008 osakkeiden tuotto oli -51,3% kun taas vuonna 1999 tuotto oli 167%. Tämä tuotto sisältää sekä yritysten maksaman osingon, että arvonnousun. (Heikkilä 2019.) Osakkeiden arvon vaihtelut voivat olla kovinkin suuria. Pörssiyrityksen kannalta negatiivinen uutinen yrityksestä, markkinoista tai markkina-alueesta voi vaikuttaa sijoittajiin ja sitä kautta osakkeen hintaan pienellä aikavälillä suuresti. Sama pätee myös toiseen suuntaan. Osakkeilla on siis suuri volatilitteetti suhteessa asuntojen arvoon tai rahastojen hinnan muutoksiin. Aktiivista päiväkauppaa käyttävät treidaajat käyttävät tätä osakkeiden volatilitteettia hyödykseen päiväkauppaa tehdessään.

Asuntosijoittamisen etuja on tasainen kassavirta verrattuna kerran vuodessa tuleviin osinkoihin. Myös asuntojen vakaa arvostus verrattuna pörssiosakkeiden arvostuksiin on asuntosijoittamisen etu. Pörssiosakkeiden vakuusarvo vaihtelee pankeittain 25-75%. (Salkunrakentajan www-sivut.)

4.3 Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa

Asuntosijoitusta voi harjoittaa jopa 100% velkavivua käyttäen. Tällöin asuntosijoittaja ei käytä omaa rahaa vaan hän antaa rahoituslaitokselle vakuutena sijoitusasunnon lisäksi muuta omaisuutta. Tällaisena vakuutena voi olla esimerkiksi oma yksityisasunto tai sukulaisen / perheenjäsenen asunto. (Orava & Turunen 2013. 38.) Luonnollisesti, mikäli käyttää toisen henkilön omistamaa asuntoa vakuutena, tulee tähän olla asunnon omistajan suostumus.

Rahoitusta haettaessa asuntosijoittamiseen, sijoitusasunto arvostetaan lainan vakuudeksi noin 70% osalta arvostaan, joten 30% osuus tarvitaan omaa pääomaa tai muuta vakuutta. Poikkeuksena on ensiasunto silloin kun asunnon ostaja on säästänyt käsirahan osuutta ASP-tilille. Tällöin omarahoitusosuutta vaaditaan ainoastaan 10% kauppahinnasta. (Osuuspankin www-sivut.) Käyttämällä velkavivua apunaan asuntosijoittaja pystyy nostamaan oman pääoman tuottoa.

Asuntosijoitus on pitkän aikavälin sijoituskohde. Kun sijoitusasuntoon kohdistuvan lainan lyhennykset ovat oikealla tasolla, pystyy asuntosijoittaja maksamaan lainanlyhennykset vuokratuloista ja asuntoon kohdistuvien kulujen (vastikkeet ja lainan korot) erotuksesta. Näin ollen vuokralainen maksaa asuntolainan vähitellen pois eikä asuntosijoittajan oma talous rasitu sijoitusasuntolainan takia. Hyödyntämällä velkavipua, on asuntosijoittaminen mahdollista myös pienemmällä pääomalla. Asuntosijoittamisesta saadut tulot ovat pääomatuloa, mutta asunon vuokraamiseen kohdistuvat kulut saa vähentää vuokratuotosta. (Säästöpankin www-sivut.)

Esimerkkinä 100 000€ asuntoon on otettu 70 000€ velkarahaa. Tästä maksetaan 1% korkoa ja asunnon kulujen jälkeinen nettovuokratuotto on 4%. Tällöin maksettavaksi tuleva korko on 700€ ja vuotuinen nettovuokratuotto on 4 000€. Eli korkokulujen maksun jälkeen asuntosijoittajalle jää 3 300€.

Vastaavasti mikäli velkarahan hinta nousee tuotto%:n yli muodostuu velkavivusta sijoittajalle tappiota. Tällöin omalle pääomalle saadusta tuotosta tulee maksettavaksi loppu velkapääoman koron osuus. Isoa velkavipua käytettäessä voi tällöin tulla tilanne, että omanpääoman tuotto ei enää kata velkavivun tappiota vaan koko sijoitustoiminta muodostuu tappiolliseksi.

Esimerkkinä tästä sama 100 000€ asuntoon otettu 70 000€ lainaa. Kun asunnon vuokratuotto on 4% ja asuntoon otetun velan korko nousee 6%:iin tarkoittaa tämä 4 200€ korkomenoja. Asunnosta saatava vuokratuotto on tällöin kuitenkin edelleen ainoastaan 4 000€. Näin ollen vuosittaista tappiota vuokratuotosta kertyy 200€.

Velkavipua käytettäessä, kannattaa sijoittajan tehdä kannattavuuslaskelmat myös tämän hetken korkotasoa isommalla korolla. Isoa velkavipua käytettäessä koron nousun tuomia riskejä voi sijoittaja pienentää sitomalla sijoitusasunnon lainan kiinteään korkoon. Tällöin korkotason noustessa lainan korko ei kuitenkaan nouse sovitun korkotason yläpuolelle. Velkavipu siis toimii myös vastakkaiseen suuntaan tuoden vipua tappioille, mikäli korkotaso nousee ja sen riskejä ei ota huomioon. (Kaarto 2015, 36-37.)

Velka voidaan jakaa siedettävään velkaan ja pahaan velkaan. Nämä kaksi erottaa toisistaan velan tarkoitus. Paha velka on velkaa, joka on otettu rahoittamaan hankintaa, jonka jälleenmyyntiarvo on pienempi kuin hankinta-arvo tai jopa lähes olematon.

Näitä pahoja lainoja on esimerkiksi autolaina ja kulutusluotto. Myös asuntolaina omaan asuntoon paikkakunnalla, jossa asuntojen hinnat laskevat on tällainen paha velka. Toinen velan vaihtoehto eli siedettävä velka on velkaa, jonka avulla on rahoitettu hankintaa, jonka arvon odotetaan kasvavan. Tällöin asuntolaina, joka on otettu asuntoon, jonka arvon oletetaan nousevan, voidaan katsoa siedettäväksi lainaksi. (Lehtipuu & Majasalmi 2018. 145.) Hyvän velan avulla kasvatetaan varallisuutta, joka antaa sijoittajalleen tuotto ja ajan mittaan keventää esimerkiksi palkkatyön tarvetta (Havia, Lappalainen & Rinta-Loppi 2014. 93). Kassavirtaa tai arvonnousua tuottavien sijoitusten velkaa voidaan kutsua myös siedettäväksi velaksi.

4.4 Asuntosijoittamisen idea velkavivulla

Asuntosijoittamisen yhtenä ideana on ottaa ostettavaa sijoitusasuntoa vastaan velkaa. Tuo sijoitusasunnon ostamiseen otettu velka maksetaan pois vuokralaisen maksamalla vuokratuotolla (Neuvonen, H. 2017.) Tilanteessa, jossa asunnon vuokratuotto kattaa asuntoon kohdistuvat kulut (vuokra, vastike, korkokulut, lainanlyhennykset, pääomatulovero sekä mahdolliset remonttikulut) ja näiden jälkeen asuntosijoittajalle jää vielä jokunen euro rahaa omaan taskuun, puhutaan positiivisen kassavirran asuntosijoituksesta (Hänninen 2018).

Mikäli vuokratuotto ei kata kaikkia sijoitusasunnosta aiheutuvia kuluja, puhutaan silloin negatiivisen kassavirran asuntosijoituksesta. Tällöin asuntosijoittajan täytyy muusta tulostaan kattaa tuo osuus kuluista, joka ei tule katetuksi sijoitusasunnon tuotolla. Negatiivisen kassavirran kohteet saattavat rasittaa asuntosijoittajan omaa taloutta, mikäli näitä on useampi yhdellä asuntosijoittajalla. Tilanteessa, jossa asuntosijoittaja haluaa mahdollisimman nopeasti liikkeelle kasvattaen asuntosijoitussalkkuaan voimakkaasti, voi negatiivinen kassavirta olla aluksi hyvä vaihtoehto. Samoin kuin silloin kun asuntosijoittajalla on negatiivisen kassavirran kohteen lisäksi myös positiivisen kassavirran kohteita. Tällöin muiden asuntojen tuotolla katetaan negatiivisen kassavirran kohteen loput kulut. (Väänänen 2018)

Asunnon kunnon lisäksi kannattaa kiinnittää erityistä huomiota taloyhtiön kuntoon. Asunnon sisäpintojen kunnostus on suhteessa edullista verrattuna isoihin peruskorjauksiin. Taloyhtiön tulevien vuosien peruskorjauskustannukset saattavat aiheuttaa

merkittävien kustannusten lisäksi myös tyhjiä kuukausia remonttien vuoksi. (Vuokraturvian [www-sivut](#).)

4.5 Sijoitussuunnitelma

Ennen sijoitustoiminnan alkamista kannattaa miettiä omalla kohdalla kysymyksiä miksi sijoitan, mikä on päämääräni ja kuinka pitkä aika minulla on päästä tuohon päämäärääni. Työ kannattaa aloittaa selvittämällä oma taloudellinen nykytilanne ja laskea omat kuukausittaiset menot ja tulot budjettiin. Näin saadaan selville minkä verran talous on ylijäämäinen ja minkä verran on mahdollista kuukausitasolla siirtää rahaa sijoitustoimintaan. Tämän jälkeen tulee miettiä omaa riskinsietokykyä. Tiedostamalla nämä asiat ihminen sitoutuu tavoitteisiinsa paremmin. Näitä syitä kannattaakin kirjata ylös ja tehdä samalla suunnitelma, miten tavoitteeseen pyrkii pääsemään ja millä aikataululla. Tällä tavoin saadaan aikaiseksi sijoitussuunnitelma. (Pörssisäätiön [www-sivut](#).)

4.6 Sijoitusstrategia

Kun päämäärä on selvillä eli sijoitussuunnitelma on saatu tehtyä, on aika miettiä, miten se toteutetaan eli sijoitusstrategiaa. Sijoitussuunnitelma vaikuttaa strategian valintaan. (Kaarto 2015, 136.) Strategiavaihtoehtoja on paljon. Pienet asunnot kasvukeskusten tai pientenpaikkakuntien ydinpaikoilta tai laitakaupungilta, arvoasuntoja ydinkeskustasta, flippaaminen, ison asunnon muuttaminen soluasunnoksi, myyjien hinnoitteluvirheellisten asuntojen etsiminen ja ostaminen, omakotitalojen vuokraus sekä uudiskohteet. Tässä muutamia esimerkkejä vaihtoehtoista, miten asuntosijoitustoimintaa voi lähteä harjoittamaan. (Kaarto 2015, 141-152.)

Kun asuntosijoitustoiminta on saatu alulle itselle sopivalla strategialla ja asunto on hankittu ja siihen kohdistuvaa tulonhankkimisvelkaa on jo jonkin verran maksettu, voi alkaa miettimään strategian seuraavaa vaihetta. Strategia vaihtoehtoja on tässä vaiheessa useita. Vaihtoehtona on olemassa olevan asunnon myynti ja myyntihinnan sekä mahdollisen asuntoon kohdistuvan velkaosuuden erotuksen käyttäminen uuteen sijoitustoimintaan. Tämä vaihtoehto on työläs ja siinä menetetään tulevat asunnosta saatavat vuokratuotot. (Kaarto 2015, 136.)

Sijoitusasunnon myynnille on olemassa vaihtoehto. Asunnot voidaan tällöin uudelleen rahoittaa. Uudelleen rahoitus on vaihtoehto asuntojen myymisen sijaan myös silloin, kun elämä tuo eteen yllätyksiä, jolloin tarvitaan yllättäen rahaa. Näitä tilanteita voi olla esimerkiksi asuntosijoittajan sairastuminen tai työttömyys. Sijoitusasuntoihin kiinnitetty raha voi olla tuolloin avainasemassa oman elämän kannalta. Tällöin mielessä käy sijoitusasunnon myynti ja siitä saatavien rahojen käyttäminen esimerkiksi omaan elämään.

Asunnon uudelleen rahoituksella tarkoitetaan tilannetta, jossa jo osittain tai kokonaan maksetun asunnon arvo arvioidaan uudelleen. Näin ollen asuntoa vastaan voidaan ottaa uudestaan lainaa. Enimmillään lainaa voidaan ottaa asunnon vakuusarvoon (70%) asti. (Kaarto 2015. 137-140.)

Esimerkkinä asunnosta, johon on jäljellä lainaa 30 000€. Pankin hyväksymä kiinteistövälittäjä arvioi asunnon tämänhetkiseksi arvoksi 100 000€. Asunnon vakuusarvo on 70% eli 70 000€. Näin ollen asuntoa uudelleen rahoitettaessa voidaan pankin kanssa neuvotella asunnon uudeksi lainaksi tuo 70 000€. Tämä vapautuva 40 000€ voidaan käyttää vaikka uuden 100 000€ maksavan sijoitusasunnon omarahoitusosuudeksi. Tällaisessa tapauksessa siis uuden asunnon ostoon ei tarvitse käyttää fyysisesti omaa rahaa, vaan omarahoitusosuus tulee uudelleenrahoituksen kautta.

Sijoitusasuntoa, johon on edelleen lainaa, voidaan uudelleen rahoittaa myös laina-aikaa pidentämällä. Olemassa olevasta lainasta kuukausittaiset lainanlyhennykset pienevät laina-ajan pidentyessä. Asunnosta sijoittajalle jäävä kassavirta puolestaan suurenee lainan lyhennyksen pienentymisen verran. (Kaarto 2015, 140.)

Uudelleen rahoituksen esimerkistä käytä tilanne, jossa halutaan saada positiivista kassavirtaa enemmän. Tällöin jäljellä olevaa 5 vuoden laina-aikaa lähdetään neuvottelemaan pidemmäksi esimerkiksi 10 vuodeksi kokonaislainamäärän pysyessä kuitenkin entisellään. Samalla kuukausittaisten lainanlyhennysten suuruus pienentyy oleellisesti. Asunnosta saadaan siis tällä tavalla enemmän kassavirtaa, tosin asuntoon kohdistuvan lainan takaisinmaksuaika pitenee ja kokonaisuudessa maksetun koron määrä suurenee.

Velattoman asunnon uudelleen rahoitus tarkoittaa sitä, että asuntoa vastaan otetaan uudestaan rahoituslaitokselta lainaa. Lainaa on mahdollisuus saada asuntoa vastaan enintään 70% sen vakuusarvosta. Mikäli asunnon arvo on vuosien aikana noussut, on siis mahdollista saada asuntoa vastaan enemmän lainaa kuin mitä asunnosta on aikoinaan ostettaessa maksettu. Tällaisessa tilanteessa pystytään kotiuttamaan asunnon arvon nousua. Lainasta maksetaan normaalisti siihen kohdistuvat kulut eli lyhennys ja korko. Sovittaessa laina-aika mahdollisimman pitkäksi jää asunnon vuokrasta vielä lyhennysten jälkeen asuntosijoittajalle positiivista kassavirtaa. (Kaarto 2015, 137-138.)

Esimerkkinä edellisestä voidaan pitää seuraavaa tilannetta, jossa uudelleen rahoitetaan asunto. Samalla kotiutetaan asunnon arvonnousu. Tästä esimerkkinä taulukko 1 tehty laskelma.

Taulukko 1. Laskelma uudelleen rahoituksesta.

Asunnon hankinta hinta on ollut aikoinaan	50 000€
Tämän hetken vakuusarvo on	100 000€
Arvonnousua siis tullut vuosien saatossa	50 000€
Lainaa nostetaan asuntoa vastaan	50 000€
Lainan takaisinmaksu vuosien määrä yhteensä	20
Lainan kiinteä korko% on	2
Lainan lyhennykset vuodessa	2 500€
Lainan korot ensimmäisenä vuonna	1 000€
Lainan lyhennys ja korko vuodessa	3 500€
Asunnon tuotto vastikkeen jälkeen 6% eli	6 000€
Pääomavero	1 500€
Positiivinen kassavirta vuodessa.	1 000€

Velatonta asuntoa vastaan otettiin siis uudestaan lainaa arvonnousun 50 000€ verran. Koska tämä on lainaa eikä tuloa, siitä ei makseta veroa. Asunto jää edelleen sijoittajan salkkuun, mutta sen tuotto pienenee tuottaen kuitenkin ensimmäisenäkin vuonna positiivista kassavirtaa sijoittajalle.

Tällainen esimerkki laskelma voisi olla esimerkiksi 20m² yksiöstä, joka on hankittu Helsingistä vuonna 2002. Tällöin vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat olivat keskimäärin 2 320€ (Helsingin kaupungin www-sivut). Vuoden 2019 kolmannella neljänneksellä asuntojen keskihinnat Helsingissä oli 5 055€ (Asuntojen hinnat www-sivut).

Mikäli strategiana on ollut tavoitella esimerkiksi 5 velatonta sijoitusasuntoa, voidaan tavoitteeseen pääsemiseksi käyttää esimerkiksi 10 sijoitusasuntoa. Tällöin asuntosijoittaja hankkii aina tilaisuuden tullen sijoitusasuntoja kaiken kaikkiaan enemmän kuin mitä hänen lopullinen tavoitteensa on. Mikäli asuntojen tulonhankkimislainojen lyhennysaika on keskimäärin 20 vuotta, myydään puolet asunnoista 10 vuoden sijoitus-toiminnan jälkeen. Näiden 5 myydyn sijoitusasunnon nettotuotolla lyhennetään itselle jääneiden 5 asunnon velkaa. Näin voidaan tällä tavoin nopeuttaa velattomien asuntojen saantia pitämällä 10 asuntoa 5 tavoiteasunnon sijaan. (Kaarto 2015, 139.)

4.7 Poliittiset riskit

Poliittiset päätökset niin paikkakuntatasolla kuin valtion tasolla vaikuttavat myös asuntosijoittajiin. Sekä kunta- että valtiontasolla tulevaisuuden poliittisilla päätöksillä on merkittävä vaikutus myös asuntosijoittajan elämään. Poliittiset riskit ovatkin yksi asuntosijoittamisen riskeistä.

Yksi tärkeimpiä poliittisia asioita on, että taloyhtiön kirjanpidossa tuloutetun rahoitusvastikkeen saa vähentää vuokratuloista. Tällöin veronmaksu rahoitusvastikkeiden osalta siirtyy asunnon myyntihetkeen, mikäli asunto ei ole ollut sijoittajan omassa käytössä vaadittavaa 2 vuotta, jotta myyntivoittovero ei tarvitsisi maksaa. (Keskinen 2019.) Julkisessa keskustelussa onkin viime vuosina puhuttu tuon vähennysedun poistamisesta. Tällä poliittisella verotuspäätöksellä olisi suoranaiset vaikutukset niiden asuntosijoittajien verotukseen, joiden asunnoissa on rahoitusvastiketta.

Pääomatuloja on alettu verottamaan vuonna 1993, josta alkaen pääomatulojen verotus on kiristynyt. Pääomatulojen verotusta on kiristetty edellisen kerran 2016. Verotus muuttui progressiiviseksi vuonna 2012. (Credigon www-sivut.) Pääomatulojen mahdollinen kiristäminen tulevaisuudessa on asuntosijoittajille poliittinen riski. Sijoitettaessa yhtiön kautta yhtiön maksama yhteisövero on 20%. Pääomatulojen mahdollinen kiristäminen saattaa ajaa asuntosijoittajia sijoittamaan enemmän yritysten kautta, jolloin verotus tapahtuu yhteisöverona.

Vaparaohoitteisten asuntojen vuokrasääntely purettiin Suomessa vuosien 1991-1995 aikana (Metsola 2016). Mahdollisena poliittisena riskinä voidaan pitää myös vuokrasääntelyn uudelleen aloittamista. Toistaiseksi vuokrasääntelyn uudelleen aloittamisesta ei ole kuitenkaan julkisuudessa keskusteltu.

Yleinen viitekoron nousu on mahdollinen poliittinen riski velkavipua käyttävälle asuntosijoittajalle. Tähän riskiin on kuitenkin mahdollista varautua hankkimalla sijoitusasuntojen lainoille korkosuojaus. Mahdollisuus suojautua korkoriskiltä on ostamalla sijoitusasunnon lainaan korkokatto tai korkoputki. Tällöin lainan korko ei nouse sovittun ylärajan yläpuolelle. Lainan voi sopia myös kiinteäkorkoiseksi, jolloin lainan korko pysyy koko laina-ajan samana. (Kerkkonen 2018.)

Alueellisia riskejä on niin maantieteellisesti kuin kuntatasolla. Paikkakunnan muuttua muuttotappiolliseksi asuntojen hinnat laskevat. Myös asuntojen vuokrattavuus muuttotappiopaikkakunnilla huononee.

Kuntatasolla alueellisena riskinä on jonkin asuinalueen vetovoimaisuuden väheneminen. Tällöin asuinalueen asuntojen hintataso laskee ja vuokralaisten saatavuus heikkenee. (Kerkkonen 2018.) Asuntosijoittajan selvitettäväksi ja mietittäväksi tulee, millaisia kaavamuutoksia on suunnitteilla ja miten ne vaikuttavat alueen asukkaiden viihtyvyyteen sekä palveluihin.

4.8 Alle markkinahintaiset asunnot

Kiinteistövälittäjien tai yksityisten asunnon myyjien hinnoitteluvirheet ovat yksi mahdollisuus ostaa asunto alle markkinahinnan. Tämä vaatii kuitenkin ostajalta tietoa niin alueen ja kyseisen talon hintatasosta kuin remonttien kustannuksista. Myyjä voi tietämättömyyttään arvioida yläkanttiin tulevan taloyhtiöremontin tai asunnon kunnostamiskustannukset. Tällöin aktiivisesti markkinoita seuraavalle asuntosijoittajalle saattaa tulla mahdollisuus ostaa asunto alle todellisen markkinahinnan. Asunto saattaa olla myös tarkoituksellisesti hinnoiteltu hieman muita edullisemmaksi, jotta asunto saataisiin myytyä nopeasti. Pitkään myynnissä olleet kohteet menettävät ostajien kannalta kiinnostuksen. Kun myyjällä on kuitenkin tarve myydä asunto pois ja ostajista on selvästi pulaa, saattaa myyjä myydä asunnon suurellakin alennuksella alkuperäiseen hintatyyntöön. (Kaarto 2015, 144-146.) Luomalla hyvät suhteet kiinteistövälittäjiin, on

mahdollisuus saada heiltä tietoa myyntiin tulevista kohteista, ennen niiden julkiseen myyntiin tulemistä (Hänninen 2016).

Jos on selvästi alle markkinahintaisen asunnon saanut ostettua, tulee asuntosijoittajalle mahdollisuus asunnon vakuusarvon nostoon. Rahoituslaitoksen hyväksymän kiinteistövälittäjän tekemän asunnon uudelleen arvioinnin kautta saadaan vakuusarvoa nostettua kauppasummaa suuremmaksi. Näitä tilanteita tulee eteen silloin kun asunnon arvo on väärin arvioitu ennen myyntiin laittoa tai asunnosta halutaan mahdollisimman pian eroon esimerkiksi perikunnan myydessä asuntoa tai avioero tilanteessa. Asunnon vakuusarvoa voi myös nostaa remontoimalla asuntoa parempaan kuntoon ja arvioimalla sen arvo uudestaan kiinteistövälittäjällä.

Julkisten markkinoiden ulkopuolella on myös myynnissä sijoitusasuntoja. Suomessa on useita yrityksiä, jotka ostavat kokonaisia kerrostaloja, saneravat ne, ja myyvät oman postituslistan välityksellä asunnot omalle sisäpiirilleen. (Hänninen 2016.) Verkostoitumalla ja liittymällä näiden toimijoiden postituslistalle, on asuntosijoittajalla mahdollisuus saada tietoa näistä hiljaisesti myytävistä asunnoista.

5 SOSIOEKONOMINEN TAUSTA

Vanhempien sosioekonomisen taustan vaikutusta on tutkittu monelta eri osa-alueelta. Esimerkiksi sosioekonomisella taustalla on merkitystä lasten koulumenestykseen ja kouluttautumiseen (Salmela-Aro 2019). Myös yrittäjien taustoja on tutkittu ja yksi vaikuttava tekijä yrittäjäksi ryhtymiseen on yrittäjän yleiset taustatekijät. Yrittäjävanhempien osuus korostuu yrittäjien taustoja tutkittaessa. (Osaava yrittäjä www-sivut.) Vuokranantajien sosioekonomista taustaa ei ole Suomessa tutkittu.

5.1 Asuntosijoittajien taustat

Asuntosijoittaminen on tasa-arvoista sukupuolten välillä Suomessa. Helsingin asuntosijoittajista noin 56% on naisia, kun koko maassa naisten osuus asuntosijoittajista on

50% (Laakso 2020). Pörssiosakkeisiin sijoittaneiden osalta naisten osuus on 34% ja miesten osuus 66% (Euroclear Finland www-sivut).

Sukupuolieroja verrattaessa voidaan siis helposti todeta, että asuntosijoittajien sukupuolella ei ole koko maata tarkasteltaessa merkitystä vaan asuntosijoittaminen on tasanaisesti yhtä lailla naisten ja miesten suosiossa. Pörssiin sijoittajien osalta sukupuolierot tulevat erittäin merkittävästi esille, miesten suosiessa pörssisijoittamista naisia enemmän.

6 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksella e-lomaketta käyttäen. Kysely jaettiin Suomen Vuokranantajat ry:n asuntosijoittajalistan kautta sähköpostilla. Jako suoritettiin kahdesti 4.3.2020 sekä 20.3.2020.

Kyselyn vastaajien tausta osiossa kysymykset olivat valintakysymyksiä. Poikkeuksena oli, että vastaajan tämän hetkistä ikää kysyttiin vuosina sekä vastaajan ikää ensimmäisen sijoitusasunnon hankkiessa. Nämä kysymykset tehtiin keskiarvon laskemisen takia tällä tavalla. Kyselyn toisessa osiossa kysyttiin mielipiteitä. Vastaukset näihin annettiin asteikolla 1-5 vetämällä palkki oikeaan kohtaan. Sijoitusasunnon hankkimisen tavoitteet ja aikataulu sekä rahoitukseen liittyvät kysymykset olivat jälleen monivalintakysymyksiä.

7 TULOKSET

Kyselyyn vastasi yhteensä 84 asuntosijoittajaa. Aikaa vastaamiseen annettiin 29.3.2020 asti eli kaksi viikkoa. Suomen Vuokranantajat ry:n Vuokranantaja 2020 kyselyssä 3-5 sijoitusasuntoa omistavia asuntosijoittajia oli vastaajien joukossa 733. Tähän lukuun verrattuna vastausprosentti oli 8,7. Tosiassillisesti maastamme löytyy kui-

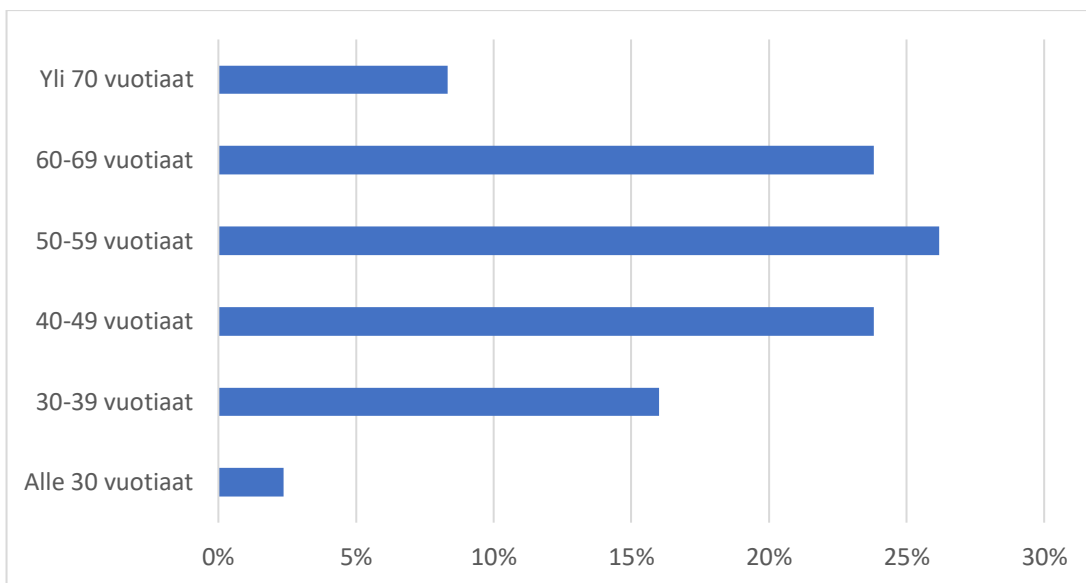
tenkin enemmän kohderyhmään kuuluvia asuntosijoittajia, koska kaikki asuntosijoittajat eivät ole Suomen Vuokranantajat ry:n jäseniä eivätkä kaikki jäsenet ole vastanneet Vuokranantaja 2020 kyselyyn.

7.1 Vastaajien taustat

Vastaajien taustoista kysyttiin vastaajan sukupuolta, ikää, ruokakuntaa ja ammattiasemaa. Kyselyyn vastanneista miesten osuus oli 76% ja naisten osuus oli 24%. Vastaajien keski-ikä oli 53 vuotta. Alla olevasta kuvasta näkee, että suurin vastaajien ikäryhmä oli 50-59 vuotiaat. Kaiken kaikkiaan vastaajista 74% oli iältään 40-69 vuotiaita. Tutkittaessa vastaajien ikäjakaumaa lapsuudenkodin perhetaustaa vastaan, ei saatu tilastollisesti merkittävää eroa eri perhetaustoista lähtöisin olevien vastaajien välillä. Naisten ja miesten ikäjakaumalla ei myöskään ollut eroa.

Taulukko 2. Vastaajien ikäjakauma.

	Vastaajien lukumäärä	%-osuus vastaajista
Alle 30 vuotiaat	2	2 %
30-39 vuotiaat	13	16 %
40-49 vuotiaat	20	24 %
50-59 vuotiaat	22	26 %
60-69 vuotiaat	20	24 %
Yli 70 vuotiaat	7	8 %

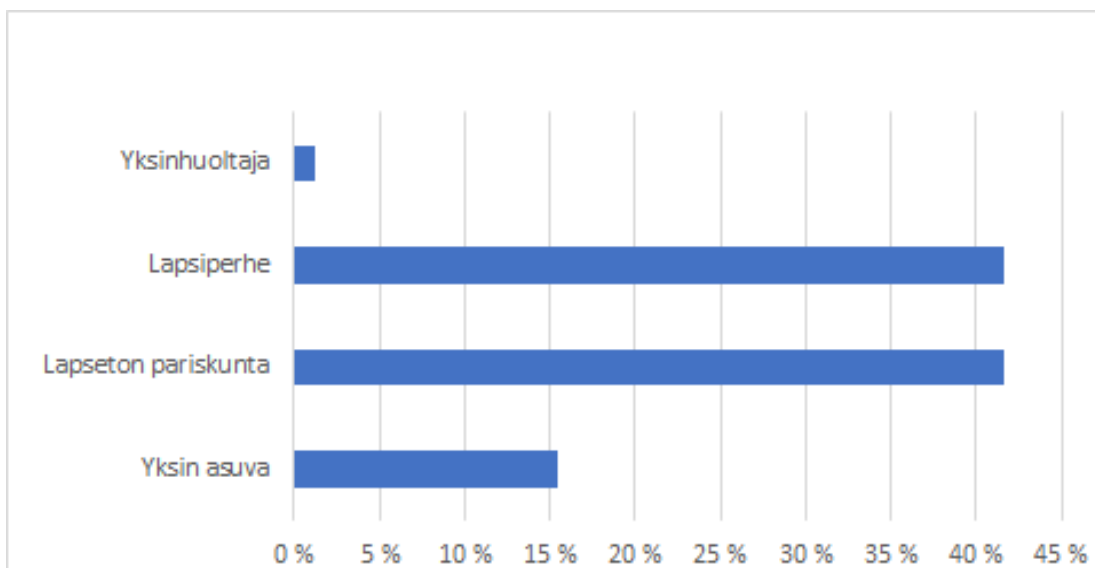


Kuva 5. Vastaajien ikäjakauma.

Ruokakunnittain enemmistö vastaajista oli joko lapsettomia pariskuntia tai lapsiperheitä. Alla olevasta taulukosta näkyy ruokakuntien jakauma. Lapsuudenkodin perheita vasten sekä sukupuolta vasten verrattaessa ruokakuntia, jakaumassa ei ollut tilastollisesti merkitsevää eroa.

Taulukko 3. Vastaajien jaottelu ruokakunnittain.

Ruokakunta	Lukumäärä	%-osuus vastan- neista
Yksin asuva	13	15 %
Lapseton pariskunta	35	42 %
Lapsiperhe	35	42 %
Yksinhuoltaja	1	1 %

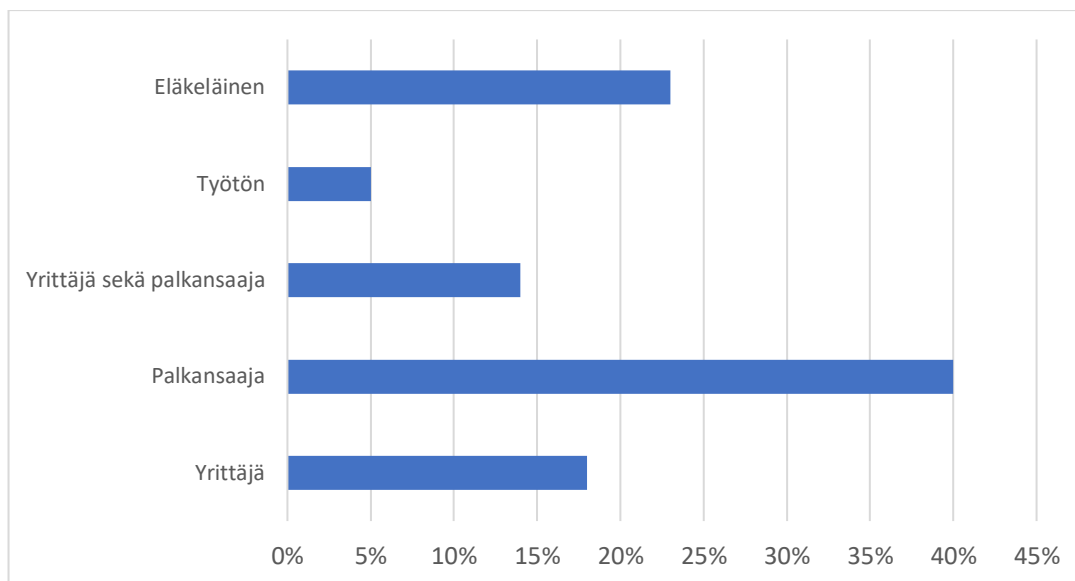


Kuva 6. Vastaajien jaottelu ruokakunnittain.

Vastaajien ammattiasemaa kysyttäessä eniten vastaajien joukossa oli palkansaajia 40%. Vähiten vastaajissa oli työttömiä. Alla näkyvästä kuvasta näkyy vastaajien ammattiasema lukumäärällisesti sekä %-osuuksina kaikista vastanneista.

Taulukko 4. Vastaajien ammatillinen tausta.

	Lukumäärä	%-osuus vastanneista
Yrittäjä	15	18 %
Palkansaaja	34	40 %
Yrittäjä sekä palkansaaja	12	14 %
Työtön	4	5 %
Eläkeläinen	19	23 %



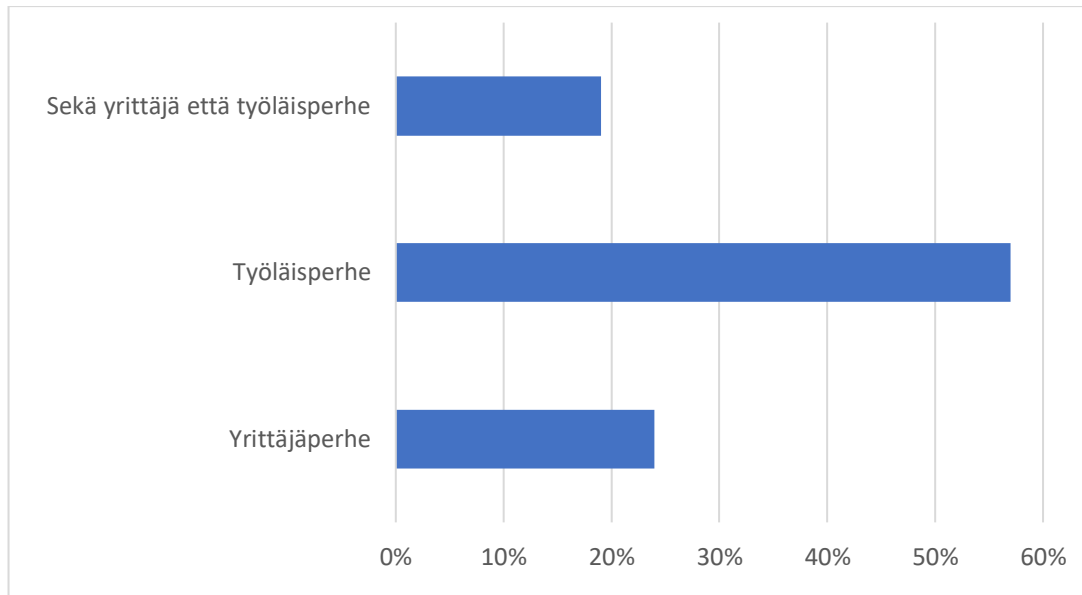
Kuva 7. Vastaajien ammatillinen tausta prosentteina.

7.2 Taustat lapsuudenkodista

Perhetaustoista kysyttiin lapsuudenkodin perhetaustaa, onko vanhemmilla ollut sijoitusasuntoja ja onko kotoa käsin kannustettu asuntosijoittamiseen pariin. Vastaajien perhetaustaa lapsuudenkodista selvitettäessä saatiin selville, että yli puolet vastaajista ovat lähtöisin työläisperheistä. Alla olevassa taulukossa ja kuvassa on havainnollistettu vastaajien lapsuudenkodin perhetaustat.

Taulukko 5. Lapsuudenkodin perhetausta.

	Lukumäärä	%-osuus vastan- neista
Yrittäjäperhe	20	24 %
Työläisperhe	48	57 %
Sekä yrittäjä että työläisperhe	16	19 %



Kuva 8. Lapsuudenkodin perhetausta.

Kysyttäessä onko vastaajien vanhemmilla ollut sijoitusasuntoja 70% vastasi, ettei vanhemmilla ole ollut sijoitusasuntoja. 30% vastaajien vanhemmista on ollut sijoitusasuntoja. Tutkittaessa, onko lapsuudenkodin perhetaustalla ollut vaikutusta siihen, onko vanhemmilla ollut sijoitusasuntoja ei saatu perhetaustaa vasten verrattuna tilastollisesti merkittävää eroa. Kysyttäessä onko lapsuudenkodissa kannustettu asuntosijoittamiseen pariin vastasi 77% kieltävästi ja 23% myöntävästi.

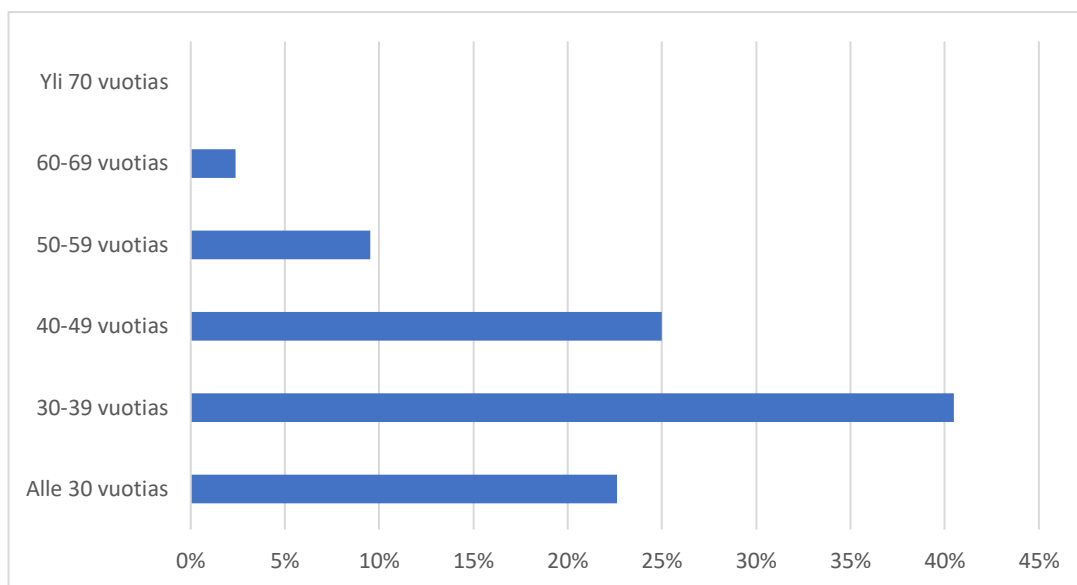
7.3 Asuntosijoittamisen aloittaminen

Asuntosijoittamisen aloittamisesta kysyttiin minkä ikäisenä vastaaja on ensimmäisen sijoitusasunnon hankkinut. Toisena asiana kysyttiin ensimmäisen sijoitusasunnon taustaa. Kolmantena kohtana kysyttiin mistä idea asuntosijoittamiseen on tullut.

Asuntosijoittamisen aloittamisen keskiarvo ikä oli vastaajilla 37 vuotta. Vastaajista 40% oli hankkinut ensimmäisen sijoitusasunnon 30-39 vuotiaana. Yli 60-vuotiaana ensimmäisen sijoitusasunnon hankkineita oli ainoastaan 2% vastaajista ja 50-59 vuotiaana ensimmäisen sijoitusasunnon oli hankkinut 10% vastaajista. Alla olevasta taulukosta ja kuvasta näkee minkä ikäisenä ensimmäisen sijoitusasunnon vastaajat olivat hankkineet.

Taulukko 6. Asuntosijoittamisen aloittamisen ikäjakauma.

	Lukumäärä	%-osuus vastanneista
Alle 30 vuotias	19	23 %
30-39 vuotias	34	40 %
40-49 vuotias	21	25 %
50-59 vuotias	8	10 %
60-69 vuotias	2	2 %
Yli 70 vuotias	0	0 %

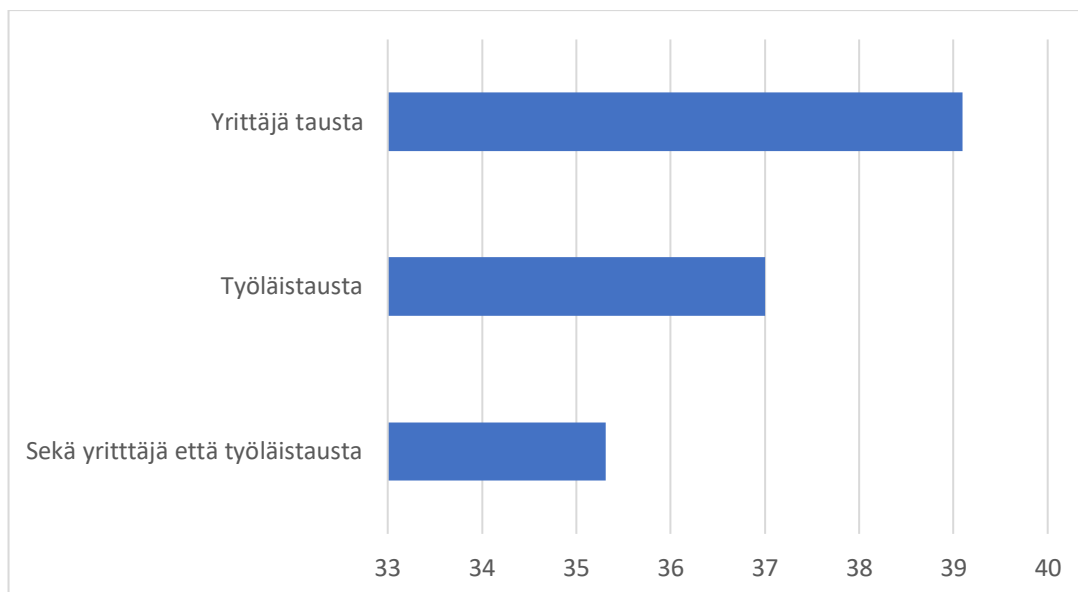


Kuva 9. Asuntosijoittamisen aloittamisen ikäjakauma.

Tutkittaessa onko lapsuuden kodin perhetaustalla vaikutusta ensimmäisen sijoitusasunnon ostoikään, henkilöt, joiden tausta on sekä yrittäjä että työläisperheestä olivat ostaneet ensimmäisen sijoitusasunnon keskimäärin kaikkein nuorimpina 35,3 vuotiaina. Yrittäjäperheistä lähtöisin olleet olivat hankkineet ensimmäisen sijoitusasunnon vanhimpina eli 39,1 vuotiaina. Tilastollisesti merkittävää ero ei kuitenkaan löydetty.

Taulukko 7. Lapsuudenkodin perhetaustan vaikutus aloittamisen keski-ikään.

Sekä yrittäjä että työläisperhe	35,3
Työläisperhe	37,0
Yrittäjäperhe	39,1



Kuva 10. Lapsuudenkodin perhetaustan asuntosiirtämisen vaikutus aloittamisen keski-ikään.

Sukupuolten välejä verrattaessa voitiin todeta miesten aloittaneen asuntosiirtämisen nuorempina kuin naisten. Ero on tilastollisesti lähes merkitsevä p-arvon ollessa 0,038. Alla olevasta taulukosta käy ilmi asuntosiirtämisen aloittamisen iät sukupuolittain.

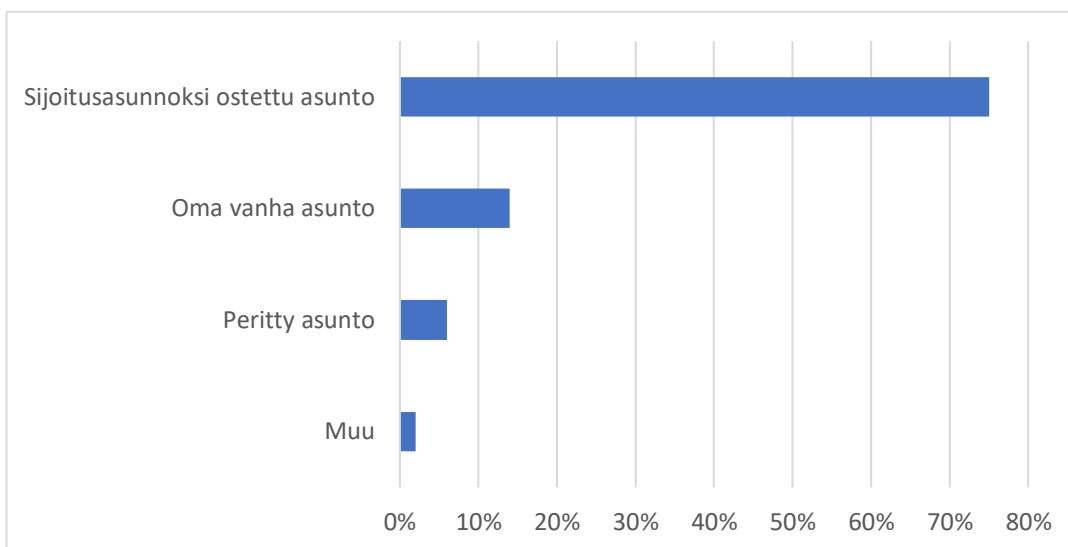
Taulukko 8. Sukupuolen vaikutus aloitusikään.

Nainen	40,6
Mies	36,1

Ensimmäinen sijoitusasunto oli ollut sijoitusasunnoksi ostettu asunto 75% vastanneista. Omalla vanhalla asunnolla asuntosiirtämisen on aloittanut 17% vastanneista. Lapsuudenkodin perhetaustaa sekä sukupuolta vasten verrattaessa ei ollut eroja siinä, miten asuntosiirtäminen oli aloitettu. Alla olevasta taulukosta ja kuvasta näkee, millaisella asunnolla asuntosiirtäminen on aloitettu.

Taulukko 9. Ensimmäinen sijoitusasunto.

	Lukumäärä	%-osuus vastanneista
Peritty asunto	5	6 %
Sijoitusasunnoksi ostettu asunto	63	75 %
Oma vanha asunto	14	17 %
Muu	2	2 %

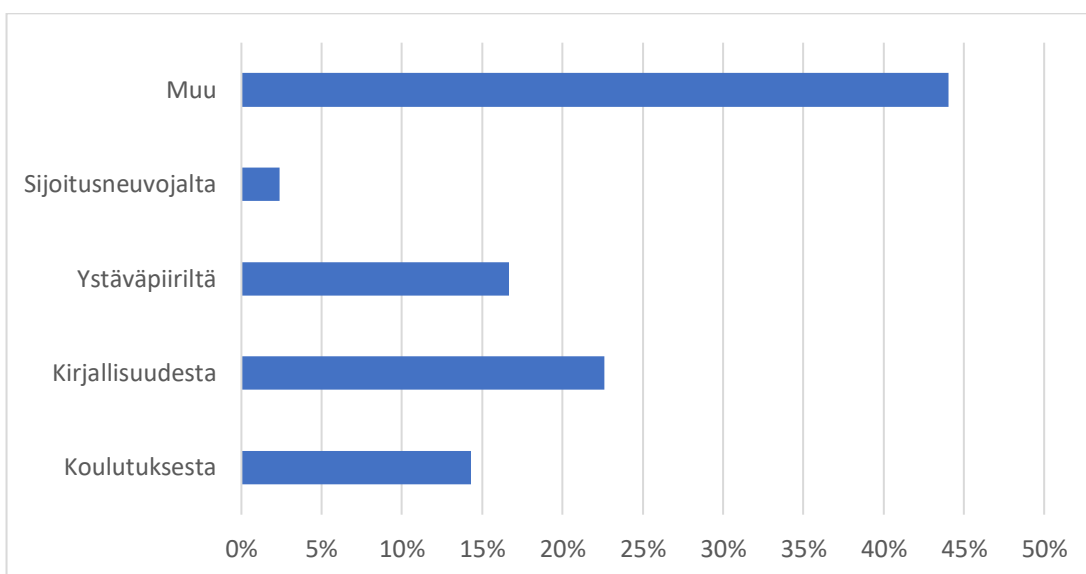


Kuva 11. Ensimmäinen sijoitusasunto.

Kysyttäessä, mistä idea asuntosijoittamiseen on alun perin tullut, vastasi 44% saaneensa idean muualta kuin annetuista vaihtoehdoista eli koulutuksesta, kirjallisuudesta, ystäväpiiriltä, sijoitusneuvojalta tai muu. Osa vastaajista, jotka olivat merkinneet idean lähteeksi muu, oli kertonut mistä idean oli saanut. Näistä vastauksista esiin nousi suurimpina ryhminä omilta vanhemmilta tullut ajatus asuntosijoittamisesta ja oma idea asuntosijoittamisesta. Lapsuudenkodin taustaa vasten verrattuna ei tilastollista eroa ollut siihen, miten idea asuntosijoittamiseen on saatu.

Taulukko 10. Idea asuntosijoittamisesta tullut.

	Lukumäärä	%-osuus vastanneista
Koulutuksesta	12	14 %
Kirjallisuudesta	19	23 %
Ystäväpiiriltä	14	17 %
Sijoitusneuvojalta	2	2 %
Muu	37	44 %



Kuva 12. Idea asuntosijoittamiseen tullut.

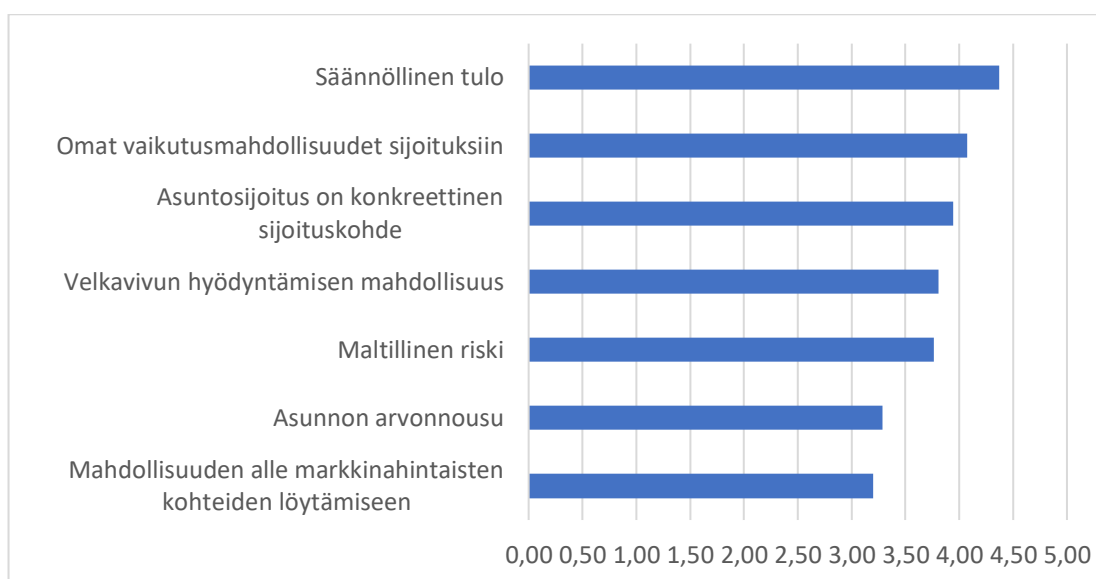
7.4 Syyt asuntosijoittamiseen

Tutkimuksessa kysyttiin, miten tärkeänä asuntosijoittajat pitävät asuntosijoittamisessa eri asioita. Vastaukset annettiin asteikolla 1-5 siten että, 1 oli ei niin tärkeä ja 5 erittäin tärkeä. Ensimmäisenä kysyttiin alle markkinahintaisten kohteiden löytämistä, asunnon arvonnousua, maltillista riskiä, velkavivun hyödyntämisen mahdollisuutta, konkreettista sijoituskohdetta, vaikutusmahdollisuutta sijoituksiin sekä säännöllistä tuloa.

Vastausten perusteella tärkeimmiksi asioiksi osoittautui säännöllinen tulo, vaikutusmahdollisuudet sijoituksiin sekä konkreettinen sijoituskohde. Alla olevasta taulukosta ja kuvasta voi nähdä miten vastaajat keskimäärin arvostivat asteikolla 1-5 eri vaihtoehtoja.

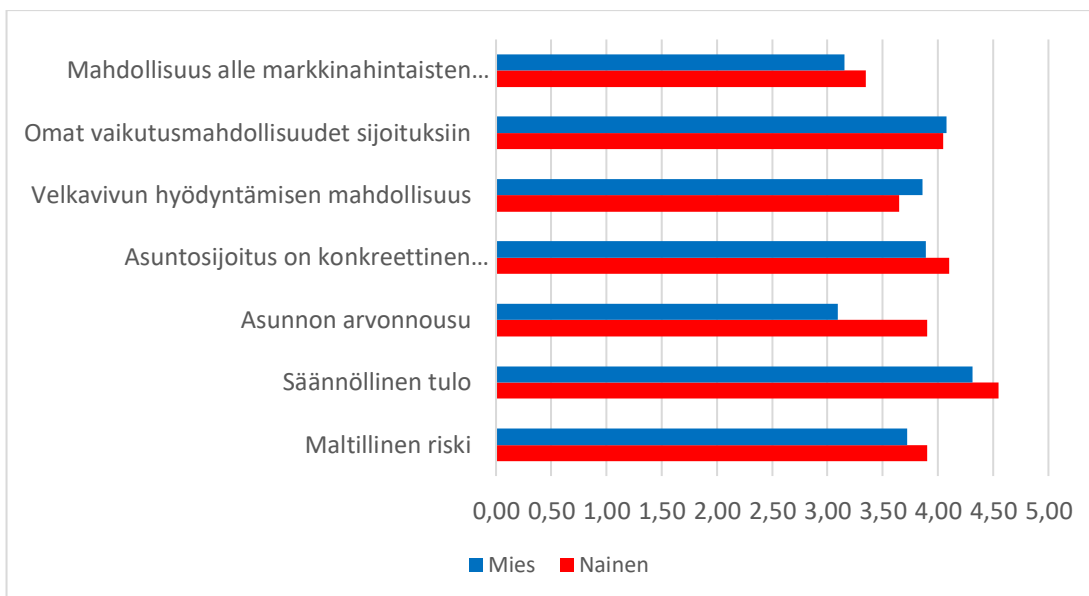
Taulukko 11. Miten tärkeänä koet seuraavat asiat

Mahdollisuuden alle markkinahintaisten kohteiden löytämiseen	3,20
Asunnon arvonnousu	3,29
Maltillinen riski	3,76
Velkavivun hyödyntämisen mahdollisuus	3,81
Asuntosijoitus on konkreettinen sijoituskohte	3,94
Omat vaikutusmahdollisuudet sijoitukseen	4,07
Säännöllinen tulo	4,37



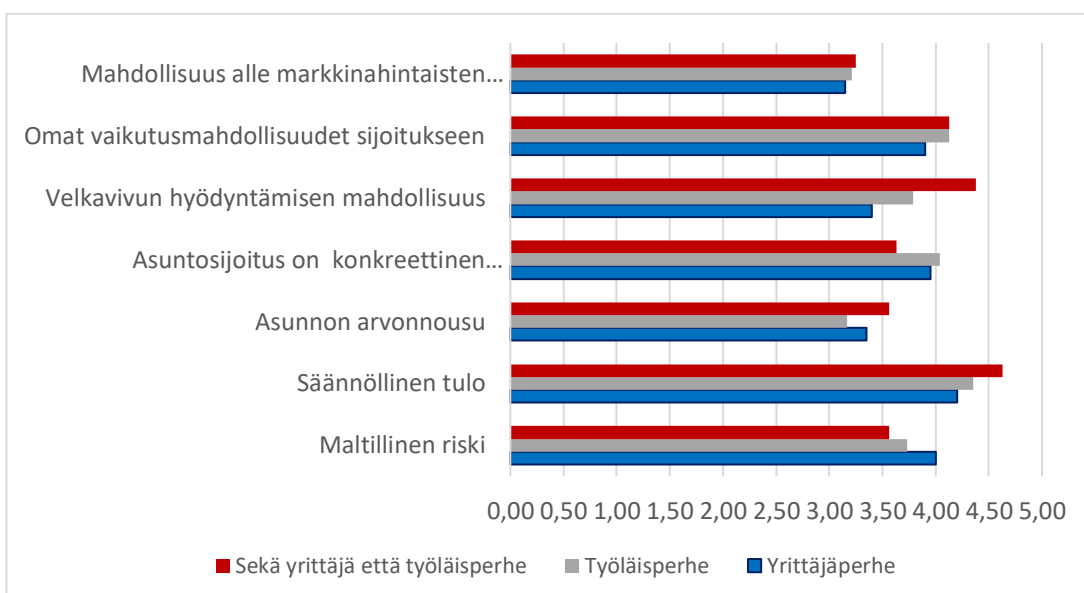
Kuva 13. Miten tärkeänä koet seuraavat asiat.

Verrattaessa vastauksia miesten ja naisten osalta voitiin todeta, että asunnon arvonnousun osalta ero oli tilastollisesti merkittävä p-arvolla 0,0025. Naisille asunnon arvonnousu oli tärkeämpää kuin miehille. Muiden osalta ei tilastollista eroa löytynyt sukupuolten välillä.



Kuva 14. Erot sukupuolten välillä.

Verrattaessa vastauksia lapsuudenkodin taustan osalta, voitiin todeta, että tilastollisesti merkittävää eroa ei saatu aikaiseksi. Alla olevassa taulukossa on lapsuuden kodin taustan mukaan jaoteltu saadut vastaukset. Suurin eroavaisuus saatiin tarkasteltaessa velkavivun hyödyntämisen mahdollisuutta. Asuntosijoittajat, joiden lapsuudenkoti oli sekä yrittäjä että työläisperheessä, kokivat tämän tärkeämpänä. Kuitenkaan tilastollisesti lähes merkittävää eroa ei tässäkään saatu p-arvon ollessa 0,15.

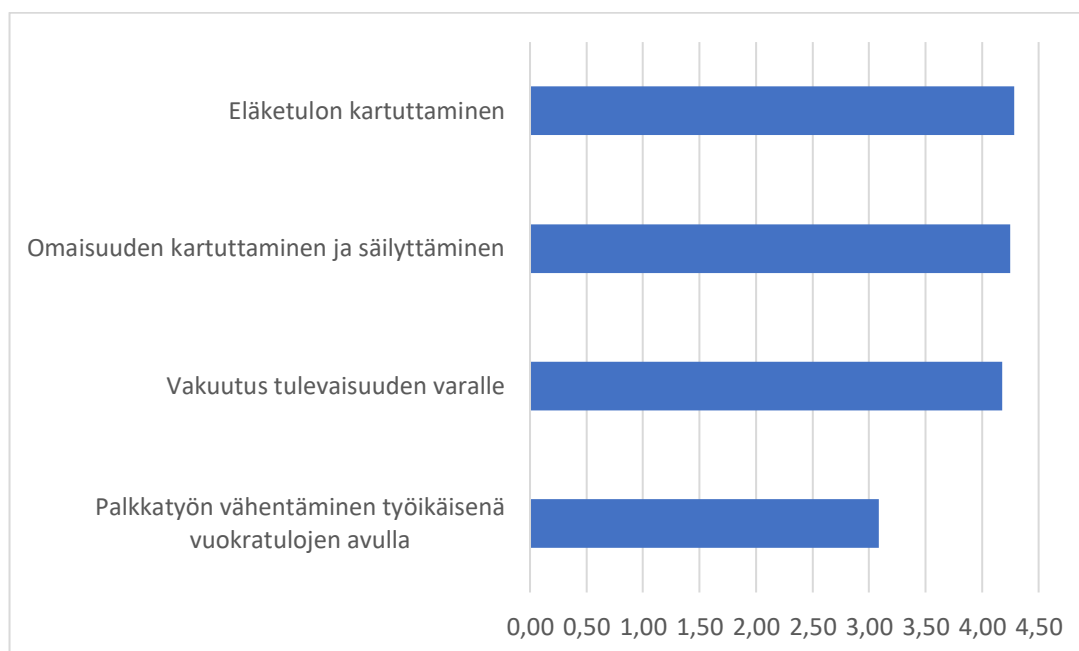


Kuva 15. Miten tärkeänä asuntosijoittamisessa pitää eri asioita eri lapsuuden perhetaustaa vasten verrattuna.

Toisessa osiossa kysyttiin, miten tärkeänä asiana asuntosijoittamisessa kokee palkkatyön vähentämisen työikäisenä, asuntosijoituksen vakuutena tulevaisuuden varalta, omaisuuden kartuttajana ja säilyttäjänä sekä eläketulon karttumisen asuntosijoitusten kautta. Vastauksissa tärkeimmäksi nousi eläketulon kartuttaminen, omaisuuden kartuttaminen sekä säilyttäminen ja vakuutus tulevaisuuden varalle. Palkkatyön vähentäminen työikäisenä vuokratulojen avulla ei koettu yhtä tärkeäksi kuin muut vaihtoehdot. Alla olevasta taulukosta ja kuvasta näkee, miten tärkeänä vastaajat kokivat kunkin annetun vaihtoehdon asteikolla 1-5. Vastauksissa 1 tarkoittaa ei niin tärkeä, kun taas 5 tarkoittaa erittäin tärkeä.

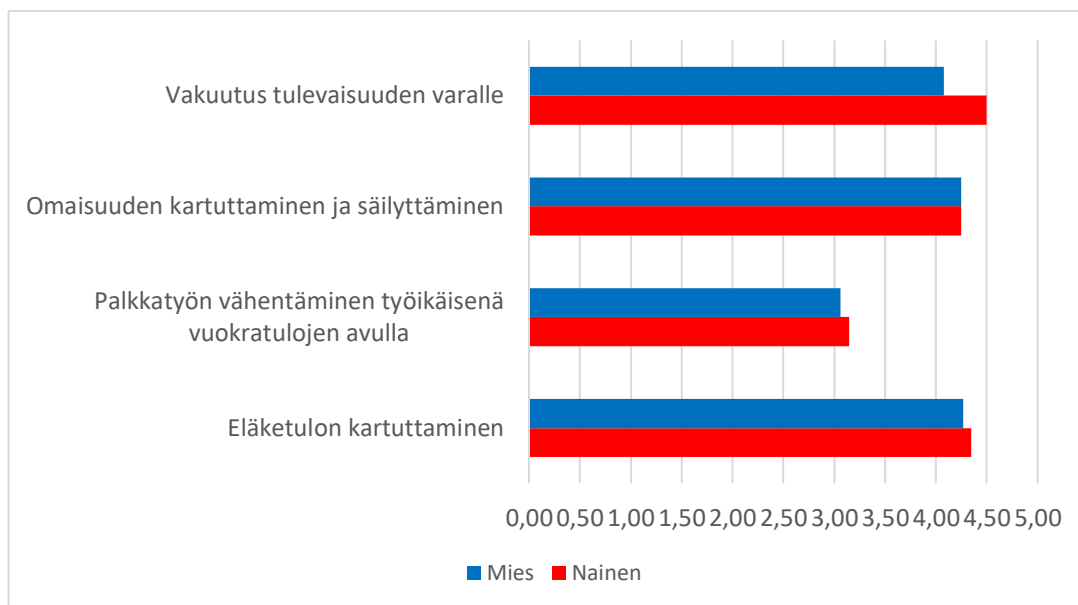
Taulukko 13. Miten tärkeänä koet seuraavat asiat.

Palkkatyön vähentäminen työikäisenä vuokratulojen avulla	3,08
Vakuutus tulevaisuuden varalle	4,18
Omaisuuden kartuttaminen ja säilyttäminen	4,25
Eläketulon kartuttaminen	4,29



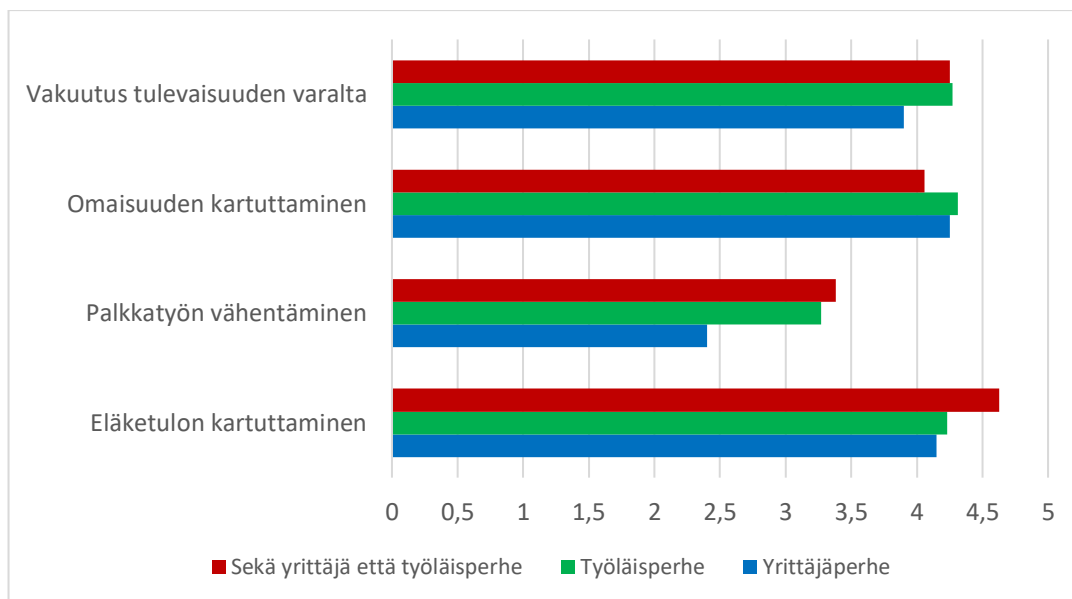
Kuva 16. Miten tärkeänä koet seuraavat asiat.

Verrattaessa vastauksia miesten ja naisten osalta voitiin todeta, että vakuutus tulevaisuuden osalta ero oli tilastollisesti lähes merkittävä, p-arvolla 0,017. Naisille sijoitusasuntojen merkitys vakuutena tulevaisuuden varalle oli tärkeämpää kuin miehille. Muiden osalta ei tilastollista eroa löytynyt sukupuolten välillä.



Kuva 17. Sukupuolten erot.

Verrattaessa lapsuuden kodin perhetaustaa vasten edellisiä kysymyksiä, todettiin että palkkatyön vähentämisen osalta saatiin tilastollisesti lähes merkittävä ero p-arvon ollessa 0,0463. Yrittäjäperheistä lähtöisin olevat eivät kokeneet palkkatyön vähentämistä yhtä tärkeäksi kuin muut. Muutenkin palkkatyön vähentämistä työkäisenä ei pidetty niin tärkeänä kuin muita kysymyksiä.



Kuva 18. Perhetaustan merkitys miten tärkeänä kokee asuntosijoittamisessa eri asiat.

7.5 Asuntosijoittamisen tavoitteet

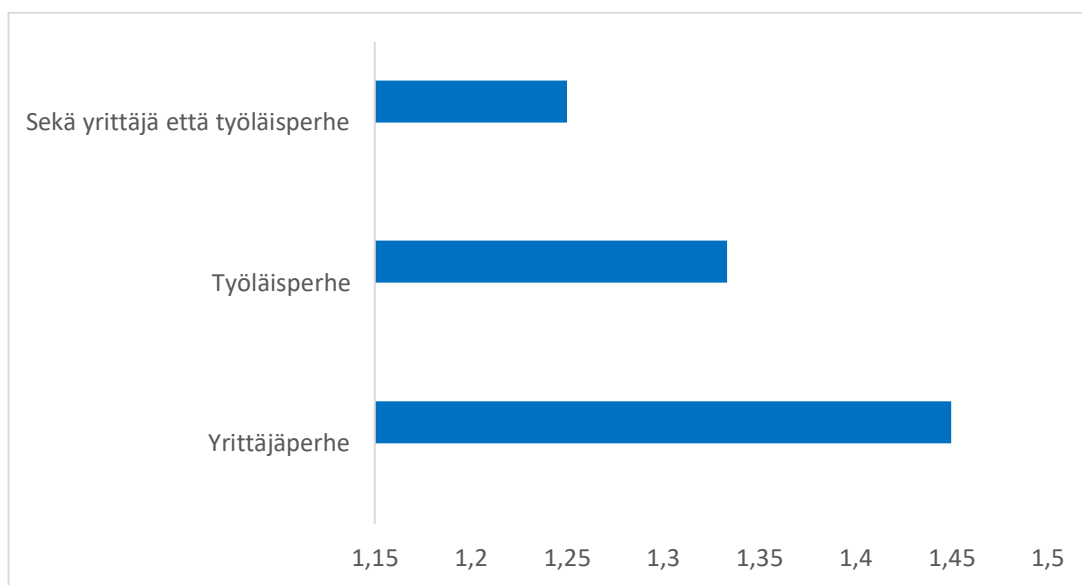
Tutkimuksessa kysyttiin asuntosijoittajien tämän hetken asuntosijoitusmäärää. Onko sijoittajalla ollut selkeä strategia sijoitusasuntojen hankkimiselle ja missä vaiheessa se on tehty. Lisäksi kysyttiin millä aikajänteellä sijoitusasunnot on hankittu ja kauanko kestää vielä, että ne ovat velattomia.

Vastaajista 35% omisti 3 sijoitusasuntoa, 21% omisti 4 sijoitusasuntoa ja 44% omisti 5 sijoitusasuntoa. Alla olevassa taulukossa on nähtävissä vastaajien asuntosijoitusten määrä.

Taulukko 14. Asuntosijoitusten määrä

Asuntojen lukumäärä	Lukumäärä	%-osuus vastaajista
3	29	35 %
4	18	21 %
5	37	44 %

Kysyttäessä, onko ollut selkeä strategia hankkia useampia sijoitusasuntoja vastasi 65% myönteisesti ja 35% kertoi, ettei heillä ole ollut selkeää strategiaa. Verrattaessa miesten ja naisten vastauksia ei strategian osalta löytynyt tilastollisesti merkittävää eroa. Verrattaessa lapsuudenkodin perhetaustaa vasten voitiin todeta, että henkilöillä, jotka ovat lähtöisin sekä yrittäjä että työläisperheistä oli useimmin strategia hankkia useampia sijoitusasuntoja. Ero ei kuitenkaan ollut tilastollisesti merkittävä p-arvolla 0,444. Alla olevassa kuvassa numero 1 tarkoittaa on ollut strategia ja numero 2 ei ole ollut strategiaa.

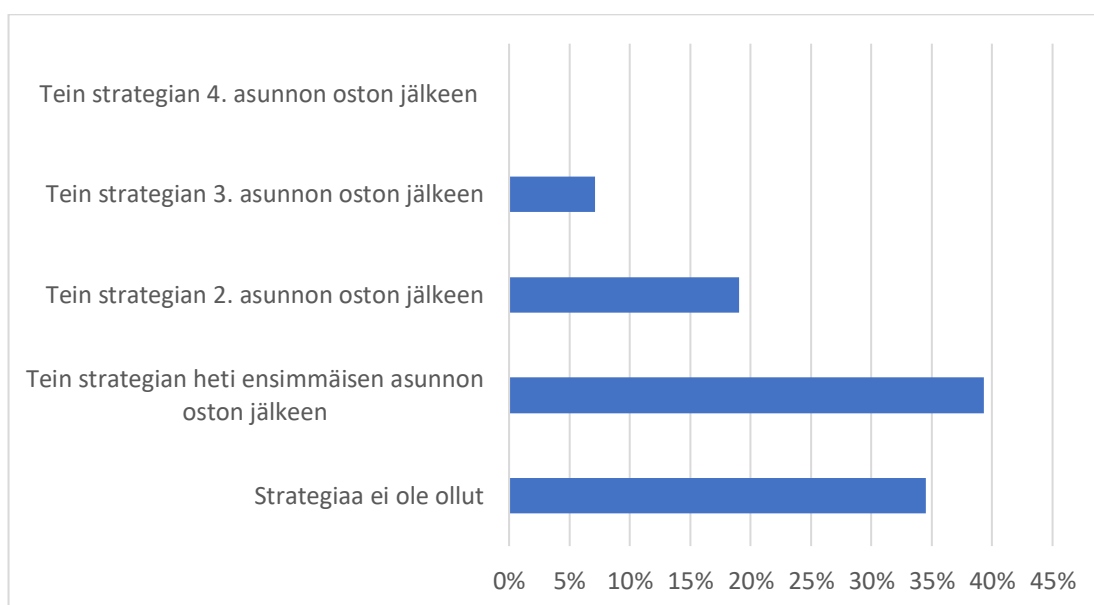


Kuva 19. Strategia useampien sijoitusasuntojen hankkimiselle.

Vastaajista 35% kertoi, ettei heillä ole ollut strategiaa hankkia useampia sijoitusasuntoja. 39% vastanneista kertoi tehneensä strategian heti ensimmäisen sijoitusasunnon oston jälkeen. Lapsuudenkodin perhetaustaa ja sukupuolta vasten verrattuna ei löytynyt tilastollisesti merkittäviä eroja. Alla olevasta taulukosta ja kuvasta näkee missä vaiheessa strategia hankkia useampia sijoitusasuntoja on tehty.

Taulukko 15. Missä vaiheessa strategia on tehty.

	Lukumäärä	%-osuus vastaajista
Strategiaa ei ole ollut	29	35 %
Tein strategian heti ensimmäisen asunnon oston jälkeen	33	39 %
Tein strategian 2. asunnon oston jälkeen	16	19 %
Tein strategian 3. asunnon oston jälkeen	6	7 %
Tein strategian 4. asunnon oston jälkeen		

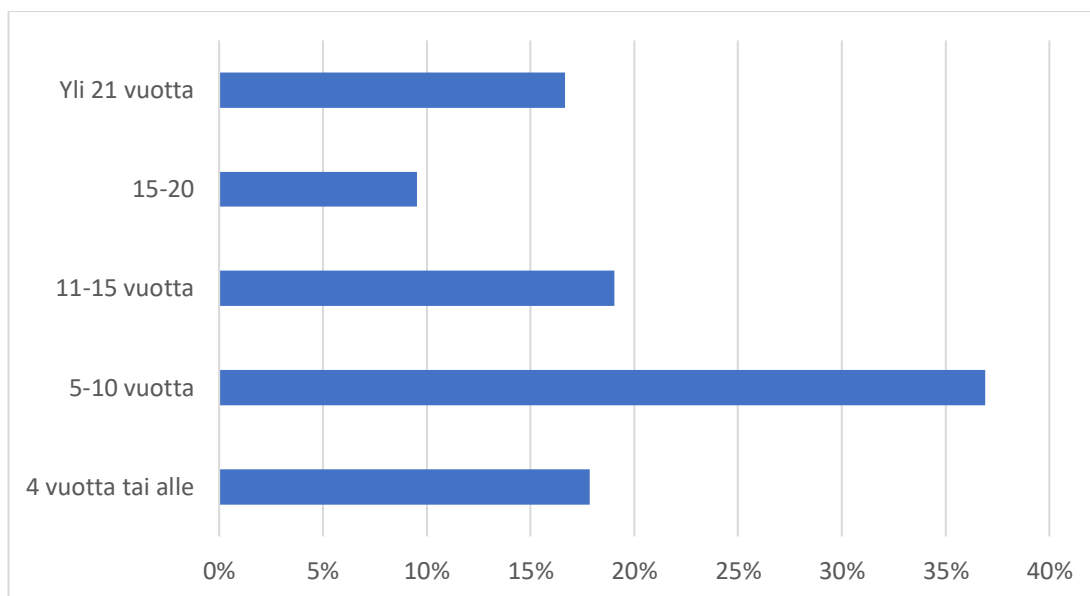


Kuva 20. Missä vaiheessa strategia on tehty.

Kysyttäessä millä aikajänteellä sijoitusasunnot oli hankittu 37% vastanneista kertoi hankkineensa asunnot 5-10 vuoden sisällä. Yli puolet vastaajista eli 55% oli hankkinut sijoitusasuntonsa alle 10 vuoden ajanjakson aikana. Verrattaessa keskiarvona miesten ja naisten sijoitusasuntojen hankinta aikajännettä, ei tilastollisesti merkittävää eroa löytynyt. Alla olevasta taulukosta ja kuvasta näkee millä aikajänteellä vastaajat olivat hankkineet sijoitusasuntonsa.

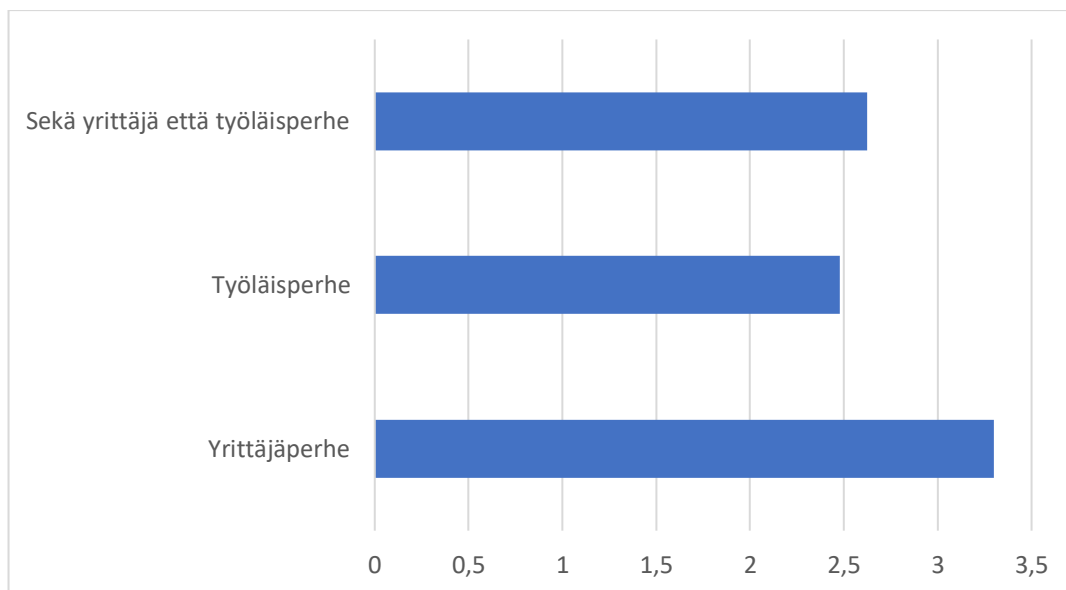
Taulukko 16. Millä aikajänteellä sijoitusasunnot on hankittu.

	Lukumäärä	%-osuus vastanneista
4 vuotta tai alle	15	18 %
5-10 vuotta	31	37 %
11-15 vuotta	16	19 %
15-20	8	10 %
Yli 21 vuotta	14	17 %



Kuva 21. Sijoitusasuntojen hankkimisen aikataulut.

Verrattaessa lapsuudenkodin taustaa vastaan, sijoitusasuntojen keskimääräisiä hankinta-aikatauluja voitiin huomata, että työläisperheistä lähtöisin olleet olivat hankineet asunnot nopeammin ja yrittäjäperheistä lähtöisin olleet asuntosijoittajat hitaamalla tahdilla. Alla olevassa kuvassa 1 tarkoittaa neljän vuoden hankinta-aikaa, 2 tarkoittaa 5-10 vuoden hankinta-aikaa, 3 tarkoittaa 11-15 vuoden hankinta-aikaa ja 4 tarkoittaa 15-20 vuoden hankinta-aikaa sijoitusasunnoille. Erot eivät kuitenkaan ole tilastollisesti edes lähes merkitseviä p-arvon ollessa 0,064.

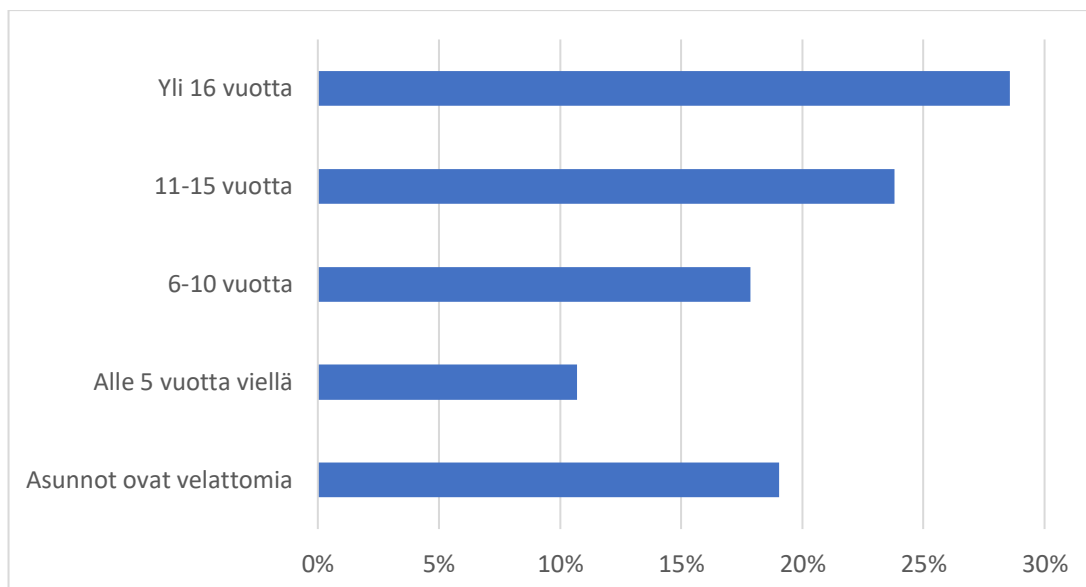


Kuva 22. Sijoitusasuntojen hankinta-aikataulu lapsuudenkodin taustan mukaan.

Tulevaisuuden osalta kysyttiin, kuinka kauan kestää vielä ennen kuin sijoitusasunnot ovat velattomia. Miesten ja naisten vastausten keskiarvoja verrattaessa toisiinsa ei tilastollisesti merkittävää eroa löytynyt. 53% vastaajista asuntojen saanti velattomaksi kestää vielä yli 11 vuotta. 19% vastaajista puolestaan kertoi sijoitusasuntojensa olevan täysin velattomia. Alla olevasta taulukosta ja kuvasta näkee kuinka kauan vastaajilla kestää vielä asuntojen saanti velattomaksi.

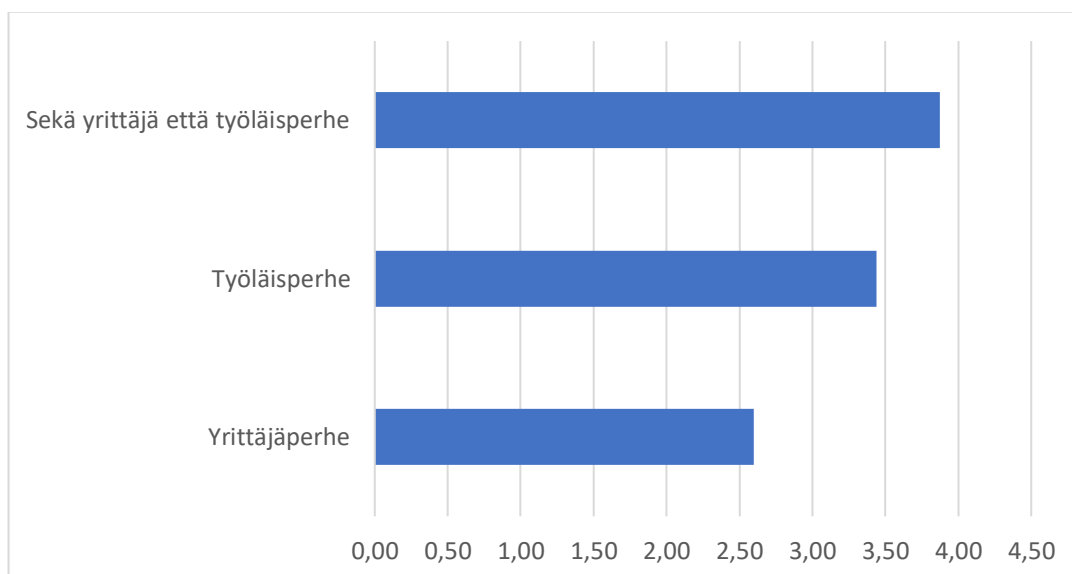
Taulukko 17. Kuinka kauan kestää vielä asuntojen saanti velattomaksi.

	Lukumäärä	%-osuus vastauksista
Asunnot ovat velattomia	16	19 %
Alle 5 vuotta vielä	9	11 %
6-10 vuotta	15	18 %
11-15 vuotta	20	24 %
Yli 16 vuotta	24	29 %



Kuva 23. Kuinka kauan kestää vielä asuntojen saanti velattomaksi.

Alla olevassa kuvassa on lapsuudenkodin perhetaustaa vasten verrattu, kuinka kauan kestää keskimäärin vielä, että asunnot ovat velattomia. Kuvasta voidaan todeta, että yrittäjäperheistä lähtöisin olevilla asuntosijoittajilla kestää saada sijoitusasunnot velattomaksi keskimäärin alle 5 vuotta. Työläisperheistä sekä työläis- ja yrittäjäperheistä lähtöisin olevilla keskimäärin velattomaksi saanti kestää 6-10 vuotta. Ero on tilastollisesti lähes merkitsevä p-arvolla 0,016. Sukupuolten välillä ei saatu tilastollisesti merkittäviä eroja aikaan.



Kuva 24. Kuinka kauan kestää vielä saada sijoitusasunnot velattomaksi lapsuudenkodin perhetaustaa vasten verrattuna.

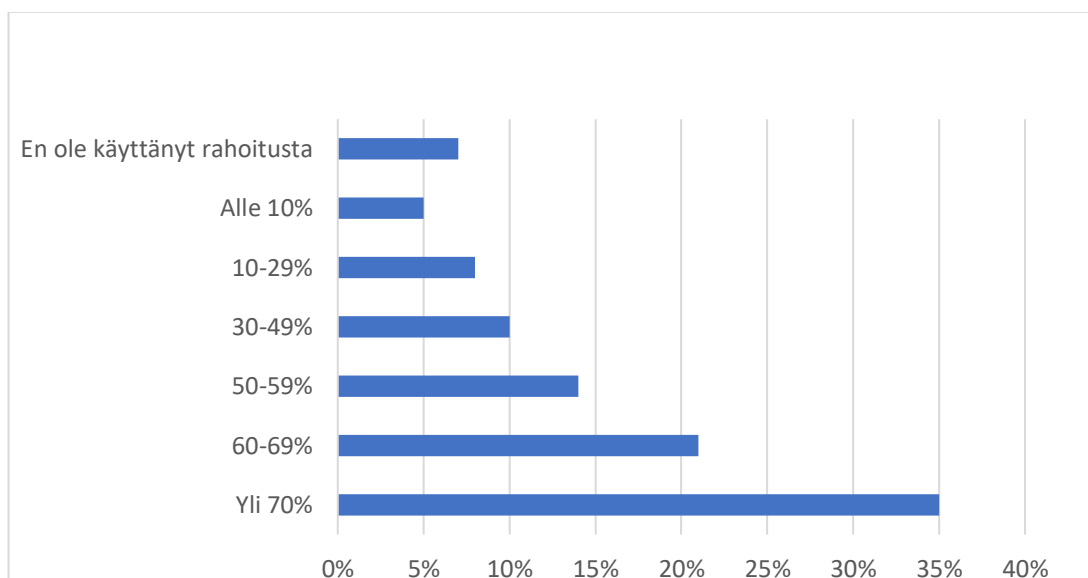
7.6 Rahoitus

Rahoituksen osalta kysyttiin minkä verran rahoitusta on käytetty suurimmillaan asuntosijoittamiseen. Vastajilta kysyttiin ovatko asuntosijoittajat uudelleenrahoittaneet sijoitusasuntojaan. Onko tavoitteeseen pääsemiseksi käytetty isompaa sijoitusasuntokantaa kuin mitä lopullinen tavoite on.

Yli 70% velkavipua taloyhtiölainat mukaan huomioiden on käyttänyt 35% kyselyyn vastanneista. 50-69% velkavipua oli käyttänyt sama % määrä vastaajia eli 35%. 12% vastaajista ilmoitti puolestaan, että on käyttänyt alle 10% tai ei ollenkaan rahoitusta asuntosijoitustoiminnassaan. Alla oleva taulukko ja kuva kertovat tarkemmin velkavivun käytöstä. Sukupuolten välillä ei ollut tilastollisesti merkittäviä eroja.

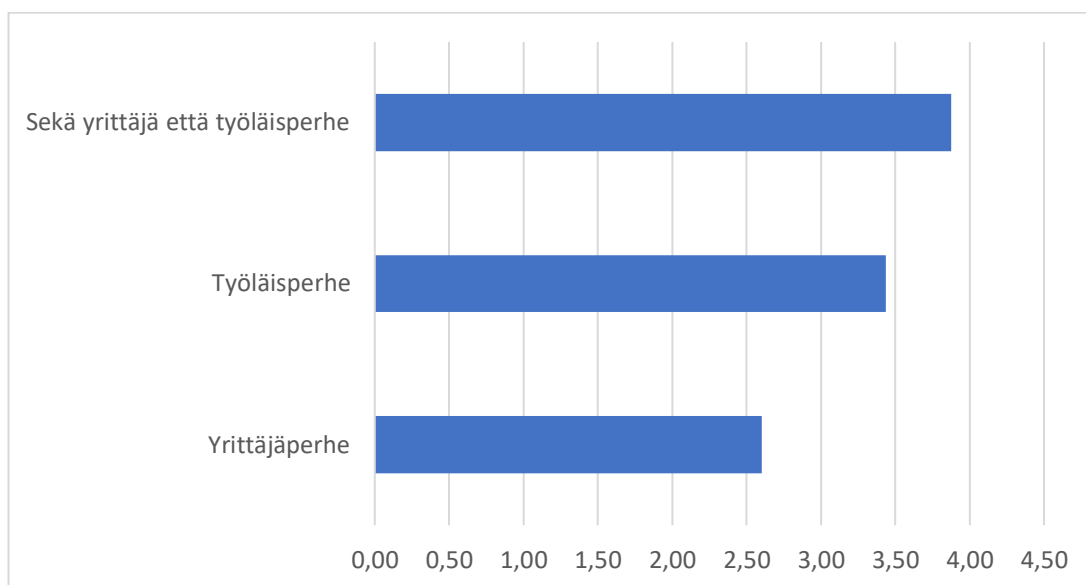
Taulukko 18. Velkavivun käyttö yhtiölainat mukaan huomioiden.

	Lukumäärä	%-osuus vastanneista
Yli 70%	29	35 %
60-69%	18	21 %
50-59%	12	14 %
30-49%	8	10 %
10-29%	7	8 %
Alle 10%	4	5 %
En ole käyttänyt rahoitusta	6	7 %



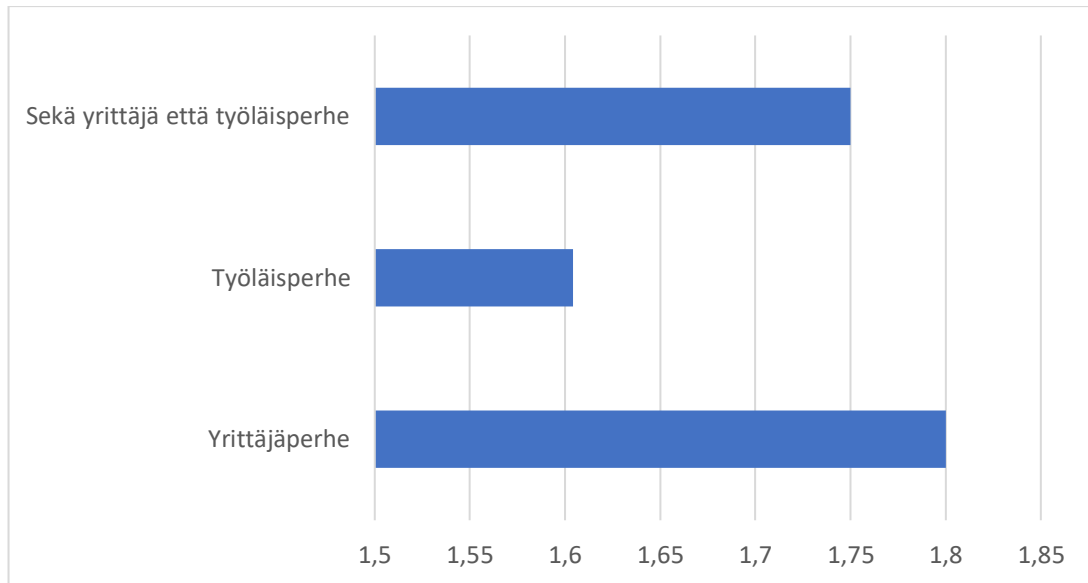
Kuva 25. Velkavivun käyttö yhtiölainat mukaan huomioiden.

Kun velkavivun käyttöä tarkastellaan lapsuudenkodin perhetaustan kannalta, voidaan huomata, että yrittäjäperheestä lähtöisin olevat asuntosijoittajat olivat käyttäneet suurinta velkavivua. Kun taas sekä yrittäjä että työläisperheestä lähtöisin olleet asuntosijoittajat olivat käyttäneet pienintä velkavivua. Ero on tilastollisesti merkitsevä p-arvolla 0,0044. Alla olevasta kuvasta voi nähdä velkavivun käyttö lapsuudenkodin perhetaustaa vasten tarkasteltuna.



Kuva 26. Velkavivun käyttö lapsuuden perheiden taustaa vasten verrattuna.

Sijoitusasuntojen uudelleen rahoittamista oli käyttänyt 32% vastaajista, kun taas uudelleen rahoitusta ei ollut käyttänyt 68%. Vastaajien sukupuolella ei ollut tilastollista merkitystä uudelleenrahoittamiseen. Lapsuudenkodin perhetaustaa vasten verrattaessa voitiin todeta, että yrittäjäperheistä lähtöisin olevat asuntosijoittajat olivat uudelleenrahoittaneet sijoitusasuntoja enemmän kuin muut. Vähiten uudelleenrahoitusta oli käyttänyt työläisperheestä lähtöisin olleet. Alla olevassa kuvassa on lapsuudenkodin perhetaustaa vasten tarkasteltu sijoitusasuntojen uudelleenrahoitusta. Erot eivät kuitenkaan ole tilastollisesti merkittäviä p-arvon ollessa 0,233.



Kuva 27. Lapsuuden kodin vaikutus uudelleen rahoittamiseen.

Kysyttäessä onko vastaaja käyttänyt suurempaa sijoitusasuntokantaa lopullisen tavoitteensa täyttämiseksi 36% vastaajista kertoi toimineensa näin. Loput 64% ei ollut käyttänyt lopullisen tavoitteen saavuttamiseksi isompaa asuntokantaa. Sekä lapsuudenkodin perhetaustaan, että sukupuolta vasten verrattaessa ei saatu tilastollisesti merkittävää eroa.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Kyselyn tuloksista voidaan tehdä useita johtopäätöksiä. Tärkeimpänä asiana oli kuitenkin selvittää, onko lapsuudenkodin perhetaustalla merkitystä asuntosijoittamiseen. Lisäksi kyselyn tuloksista tehtiin johtopäätös, millainen on keskimääräinen asuntosijoittaja tämän tutkimuksen mukaan, jolla on 3-5 sijoitusasuntoa. Edellisten lisäksi tutkittiin miesten ja naisten mahdollisia eroja.

Pohdittaessa voidaanko yleistää, minkälainen henkilö on asuntosijoittaja, jolla on 3-5 sijoitusasuntoa, voidaan todeta hänen tämän tutkimuksen mukaan olevan useimmiten mies, joka on iältään 40-69 vuotias. Hän on ruokakunnaltaan joko lapsiperheellinen tai lapseton pariskunta ja ammatillinen tausta on useimmiten palkansaaja tai eläkeläinen.

Lapsuudenkodin taustalta hän on lähtöisin työläisperheestä eikä vanhemmilla ole ollut sijoitusasuntoja. Asuntosijoittamisen hän on aloittanut 30-39 vuotiaana. Ensimmäinen sijoitusasunto on ollut sijoitusasunnoksi ostettu asunto. Sitä mistä idea asuntosijoittamiseen on tullut ei voida yleistää.

Keskiverto asuntosijoittaja kokee säännöllisen tulon tärkeimmäksi tekijäksi asuntosijoittamisessa. Puolestaan vähiten tärkeänä hän kokee mahdollisuuden alle markkina-hintaisten asuntojen löytämisen ja asunnon arvonnousun. Palkkatyön vähentämistä työikäisenä ei koettu niin tärkeänä tekijänä, kuin vakuutusta tulevaisuuden varalle ja omaisuuden sekä eläketulon karttumista.

Kohderyhmän asuntosijoittajalla on useimmiten 5 sijoitusasuntoa. Tavoitteiden osalta keskimääräinen asuntosijoittaja vastasi, että hänellä on ollut selkeä strategia hankkia useampia sijoitusasuntoja ja se on tehty ensimmäisen asunnon hankinnan jälkeen. Asunnot ovat hankittu alle 15 vuoden aikajänteellä.

Asuntojen saanti velattomaksi kestää yleisimmillään vielä yli 11 vuotta. Rahoitusta keskiverto asuntosijoittaja on käyttänyt yli 60% asuntojen arvosta. Sijoitusasuntoja hän ei ole uudelleen rahoittanut.

8.1 Sukupuolten erot

Saatuja vastauksia verrattiin myös vastaajan sukupuolen mukaan. Lähes merkitsevä ero saatiin asuntosijoittamisen aloittamisikää verrattaessa. Naiset olivat aloittaneet asuntosijoittamisen myöhäisemmällä iällä kuin miehet. Toinen tilastollisesti lähes merkitsevä ero oli siinä, että naiset kokivat asuntosijoittamisen vakuutena tulevaisuuden varalle tärkeämpänä kuin miehet. Asunnon arvonnousun osalta saatiin tilastollisesti merkittävä ero sen ollessa naisille tärkeämpää kuin miehille.

8.2 Lapsuudenkodin taustaa vasten erot

Verrattaessa vastauksia lapsuudenkodin taustaa vastaan ei saatu tilastollisesti merkittäviä eroja vastaajien iän, sukupuolen, ruokakunnan, ensimmäisen sijoitusasunnon osalta tai asuntosijoittamisen idean osalta. Yrittäjäperheestä lähtöisin olleet olivat

aloittaneet asuntosijoittamisen muita vanhempana 39,1 vuotiaina. Keskiarvoikä oli 37 vuotta asuntosijoittamisen aloittamiseen.

Kysyttäessä miten tärkeänä asuntosijoittamisessa kokee seuraavat tekijät asteikolla 1-5, ei saatu tilastollisesti merkittävää eroa lapsuudenkodin taustaa vasten vastauksia verrattaessa.

- Mahdollisuus alle markkinahintaisten kohteiden löytämiseen
- Omat vaikutusmahdollisuudet sijoitukseen
- Velkavivun hyödyntämisen mahdollisuuden
- Asuntosijoitus on konkreettinen sijoituskohde
- Asunnon arvonnousun
- Säännöllisen tulon
- Maltillisen riskin

Kyselyssä kysyttiin samalla asteikolla 1-5 miten tärkeänä asuntosijoittajat kokevat asuntosijoittamisessa tekijät:

- Palkkatyön vähentäminen työkäisenä vuokratulojen avulla
- Vakuutus tulevaisuuden varalle
- Omaisuuden kartuttaminen ja säilyttäminen
- Eläketulon kartuttaminen

Vastauksissa saatiin tilastollisesti lähes merkitsevä ero palkkatyön vähentämisen osalta. Yrittäjäperheistä lähtöisin olevat eivät kokeneet palkkatyön vähentämistä työkäisenä niin tärkeänä kuin muut. Muuten tilastollisesti merkitsevää eroa ei löytynyt lapsuudenkodin taustaa vasten vastauksia verrattaessa.

Verrattaessa sijoitusasuntojen määrää lapsuudenkodin taustaa vasten ei saatu tilastollisesti merkitsevää eroa. Henkilöillä, jotka ovat lähtöisin sekä työläis- ja yrittäjäperheistä oli selkeämpi strategia hankkia useampia sijoitusasuntoja. Tilastollisesti merkittävää eroa ei ollut siinä, milloin strategia oli tehty. Sijoitusasuntojen hankkimisen aikatauluja verrattaessa ei saatu lapsuuden kodin taustoja vasten verrattuna tilastollisesti merkittäviä eroja aikaiseksi.

Yrittäjäperheistä lähtöisin olevilla asuntosijoittajilla kestää saada sijoitusasunnot velattomaksi keskimäärin alle 5 vuotta. Työläisperheistä ja työläis- sekä yrittäjäperheistä lähtöisin olevilla keskimäärin sijoitusasuntojen velattomaksi saanti kestää 6-10 vuotta. Ero on tilastollisesti lähes merkitsevä.

Kun velkavivun käyttöä tarkastellaan lapsuudenkodin perhetaustan kannalta, voidaan huomata, että yrittäjäperheistä lähtöisin olevat asuntosijoittajat olivat käyttäneet suurinta velkavipua. Kun taas työläisperheistä ja työläis- sekä yrittäjäperheistä lähtöisin olleet asuntosijoittajat olivat käyttäneet pienintä velkavipua. Uudelleen rahoittamisen osalta ei saatu lapsuudenkodin taustojen osalta merkitsevää eroa.

8.3 Yhteenveto kyselyn tuloksista

Yhteenvetona voidaan todeta, että lapsuuden kodin tausta ei vaikuttanut kovinkaan suuresti kohderyhmän asuntosijoittajiin. Tilastollisesti lähes merkittävät erot löytyivät siinä, että yrittäjäperheistä lähtöisin olleet eivät kokeneet palkkatyön vähentämistä työikäisenä niin tärkeänä kuin muut. Heidän sijoitusasuntonsa saaminen velattomaksi ei kestä enää niin kauan kuin muiden. Tilastollisesti merkittävä ero oli siinä, että yrittäjäperheistä lähtöisin olevat asuntosijoittajat olivat käyttäneet suurinta velkavipua asuntosijoitustoiminnassa.

Vastausmäärän ollessa näin suuri, voidaan lapsuudenkodin taustaa vasten verrattuna tulosta pitää luotettavana ja tältä osin yleistettävänä. Lapsuudenkodin perhetaustan jaottelu toisella tavalla olisi saattanut tuoda eroja esille paremmin. Tulevaisuudessa olisi varmaan hyvä tutkia lapsuuden kodin taustan vaikutusta asuntosijoittajiin vielä tarkemmin taustat erotellen. Tätä työtä voidaan hyödyntää informatiivisena tietona asuntosijoittajista.

Vuokranantaja 2020 kyselyssä 3-5 sijoitusasuntoa omaavien naisten osuus vastauksista oli 44% kun taas miesten osuus oli 56% asuntosijoittajista (Viljamaa sähköposti 12.2.2020.) Tätä tietoa vasten sukupuolten välistä vertailua ei voida pitää mielestäni luotettavana, koska tässä tutkimuksessa naisten osuus vastaajista oli huomattavasti pienempi.

Mielenkiintoista olisikin tietää, miten lapsuudenkodin perhetausta on vaikuttanut asuntosijoittajana toimimiseen muidenkin kuin tämän kohderyhmän asuntosijoittajien keskuudessa. Löytyisikö isompia eroja, jos lapsuudenkodin perhetaustat jaoteltaisiin toisella tavalla. Näitä asioita tullaan varmasti tutkimaan tulevaisuudessa muiden toimesta.

LÄHTEET

Aaltonen, R. 2020. Vuokra-asunnon valintakriteerit yllättävät. Kauppalehti 20.1.2020

Asuntojen hinnat www-sivut. Viitattu 17.3.2020 <https://www.asuntojenhinnat.fi>

Credigo www-sivut. Viitattu 27.3.2020 www.credigo.fi

Euroclear Finland www-sivut. Viitattu 4.3.2020 www.euroclear.com

Havia, P. Kohti taloudellista riippumattomuutta. Ostatko varoja vai velkaa. 7.4.2009. Viitattu 16.6.2020. www.taloudellinenriippumattomuus.com

Havia, P., Lappalainen, V. & Rinta-Loppi, A. 2014. Erilainen ote omaan talouteen. Helsinki: Talentum

Heikkilä, T. 2019. Helsingin pörssin 20 vuoden tuotto ja johtopäätökset tuottokehityksestä. 9.1.2019. Viitattu 20.1.2020 www.sijoittaja.fi

Helsingin kaupungin www-sivut. Viitattu 17.3.2020 www.hel.fi

Hänninen, H. 2016. Asuntosijoittamisen perusteet: 6 syytä aloittamiseen. 18.1.2016. Viitattu 7.4.2020. www.sijoitusovi.com

Hänninen, H. 2016. Miten löytää hyvän sijoitusasunnon? 20.2.2016. Viitattu 23.1.2020 www.sijoitusovi.com

Hänninen, H. 2018. Positiivinen kassavirta asuntosijoittamisessa. 12.9.2018. Viitattu 24.3.2020 www.sijoitusovi.com

Juurinen, R. Passiivinen tulo pitkän matkan mahdollistajana? Matkaopasvapauteen. 22.3.2017. Viitattu 23.1.2020. www.matkaopasvapauteen.com/

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin. KM Growth Oy

Kerkkonen, A. 2018. Asuntosijoittamisen riskit – kuinka varaudut... 20.8.2018. Viitattu 27.3.2020 www.sijoitusasunnot.com

Keskinen, J. 2019. Osaatko hyödyntää sijoitusasunnon rahoitusvastikkeen verotuksessa. Itäväylä 3.11.2019

Kettunen, P. 2020. Tilastokeskus. www.tilastokeskus.fi

Kiyosaki, Kim. 2008. Rikas nainen. Kustannusosakeyhtiö Moreeni.

Kiyosaki, Robert. 2004. Rikas isä, köyhä isä. Kustannusosakeyhtiö Moreeni

Laakso, M. 2020. Enemmistö Helsingin vuokranantajista on naisia. Helsingin Sanomat 16.2.2020.

Lehtipuu, U. & Majasalmi, T. 2018. Elämäsi fiksuimmat rahapäätökset, Otava

Metsola, T. 2016. Vuokramarkkinoiden kolme suurta virhettä. 31.8.2016. Viitattu 27.3.2020 www.vuokraturva.fi

Neuvonen, H. 2017 Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ... 17.10.2017. Viitattu 24.3.2020 www.sijoitusasunnot.com

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

Osaavayrittäjä www-sivut. Viitattu 3.3.2020 www.tieto.osaavayrittaja.fi

Osuuspankin www-sivut. Viitattu 23.1.2020 www.op.fi

Pesonen, K. 2018. Talouden ja yhteiskunnan seuraaminen 22.8.2018. Viitattu 8.4.2020 www.vuokranantajat.fi

Pörssisäätiön www.sivut. Viitattu 2.3.2020 www.porssisaatio.fi

Salkunrakentajan www-sivut. Viitattu 3.3.2020 www.salkunrakentaja.fi

Salmela-Aro, K. 2019, Vanhempien sosioekonominen tausta on yhteydessä nuorten opintomenestykseen. 4.10.2019. Viitattu 2.3.2020 www.aka.fi

Sijoitusoven www-sivut. 2016. Viitattu 01.3.2020. www.sijoitusovi.com

Säästöpankin www-sivut. Viitattu 9.3.2020. www.saastopankki.fi/

Tilastokeskus 2020. Tilastokeskuksen tiedoista itse mukaillen. www.tilastokeskus.fi

Valli, R. 2015. Johdatus tilastolliseen tutkimukseen. PS-kustannus. Viitattu 15.4.2020 www.ellibslibrary.com/reader/9789524516761

Viljamaa, T. Kyselylomakkeen kysymykset kommentoitavaksi. Vastaanottaja: anu.lehtinen@student.samk.fi Lähetetty 12.2.2020 klo 12.45 Viitattu 10.6.2020

Vuokranantajat www-sivut. Viitattu 3.3.2020 <https://www.vuokranantajat.fi>

Vuokraturvan www-sivut. Viitattu 23.1.2020 www.vuokraturva.fi

Väänänen P. 2016. Sijoittajan ABC. 16.6.2016 Viitattu 26.3.2020 www.sijoittaja.fi

Väänänen, P. 2018. Positiivinen kassavirta – Sijoitusasunnon ehdoton kriteeri. 17.5.2018 Viitattu 23.1.2020. www.salkunrakentaja.fi/

Väänänen, P. 2018. Sijoitusasunto – pitääkö sen tuottaa ...26.7.2018. Viitattu 26.3.2020 www.salkunrakentaja.fi

SAATEKIRJE

Hyvä asuntosijoittaja!

Olen tradenomiopiskelija Satakunnan ammattikorkeakoulusta liiketalouden koulutusohjelmasta. Teen opinnäytetyötäni yhteistyössä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa. Osana opinnäytetyötäni teen selvitystä 3-5 sijoitusasunnon omistavien asuntosijoittajien sosioekonomisesta taustasta, vuokranantajaksi ryhtymisen aloittamisesta sekä motiiveista.

Tutkimus tehdään kyselytutkimuksena ja toivon että Sinulla on aikaa vastata siihen. Kyselyyn osallistuminen on vapaaehtoista ja luottamuksellista. Kaikki saadut tulokset käsitellään luottamuksellisesti eikä vastaajien henkilöllisyys paljastu missään vaiheessa.

Tutkimus valmistuu kevään 2020 aikana ja sen tulokset jäävät Suomen Vuokranantajat ry:n käyttöön. Opinnäytetyö on myös luettavissa Theseus julkaisuarkistosta.

Vastaan mielelläni tutkimusta koskeviin kysymyksiin anu.lehtinen@student.samk.fi.

Opinnäytetyöni ohjaajana toimii Marja-Leen Blomroos Satakunnan ammattikorkeakoulusta, puh xxx xxx xxxx.

Kiitos kun osallistut tutkimukseen!

Tämä kysely on osoitettu asuntosijoittajille, joilla on 3-5 sijoitusasuntoa. Kyselyn tarkoituksena on selvittää kohderyhmään kuuluvien vuokranantajien sosioekonomista taustaa, vuokranantajaksi ryhtymisen lähtökohtia ja motiiveilta. Edellisten lisäksi sijoitusasuntojen hankkimisen tavoitteita ja aikataulua sekä niihin käytettyä rahoitusta selvitetään myös tutkimuksessa. Tutkimus valmistuu kevään 2020 aikana. Kaikki tulokset käsitellään luottamuksellisesti ja vastaajien henkilöllisyys ei paljastu missään vaiheessa.

Lomake on ajastettu: julkisuus alkaa 24.2.2020 13.24 ja päättyy 29.3.2020 0.00

Kysely 3-5 asunnon vuokranantajille

Tutkimuksen tekijänä on Satakunnan ammattikorkeakoulun tradenomiopiskelija Anu Lehtinen. Tutkimus on osa opinnäytetyötä.

Vastaajien taustat

Vastaajan sukupuoli

- Nainen
- Mies

Vastaajan ikä vuosina _____

Vastaajan ruokakunta

- Yksin asuva
- Lapseton pariskunta
- Lapsiperhe
- Yksinhuoltaja

Ammattiasema

- Yrittäjä
- Palkansaaja
- Yrittäjä sekä palkansaaja

- Työtön
- Eläkeläinen

Perhetausta lapsuudenkodista

- Yrittäjäperhe
- Työläisperhe
- Sekä yrittäjiä että työläisiä

Onko vanhemmillasi ollut sijoitusasuntoja?

- Kyllä
- Ei

Onko vanhempasi / lapsuudenkodissasi kannustettu asuntosijoittamisen pariin?

- Kyllä
- Ei

Minkä ikäisenä hankit ensimmäisen sijoitusasunnon? ____

Ensimmäinen sijoitusasunto on ollut?

- Peritty asunto
- Sijoitusasunnoksi ostettu asunto
- Oma vanha asunto jäänyt sijoitusasunnoksi
- Muu

Idea asuntosijoittamiseen on tullut

- Koulutuksesta
- Kirjallisuudesta
- Ystäväpiiriltä
- Sijoitusneuvojalta
- Muu

Miten tärkeänä koet asuntosijoittamisessa seuraavat asiat asteikolla 1-5 asteikolla. 1 ei niin tärkeä, 5 erittäin tärkeä.

Maltillinen riski

1 2 3 4 5

Säännöllinen tulo

1 2 3 4 5

Asunnon arvonnousu

1 2 3 4 5

Asuntosijoitus on konkreettinen sijoituskohde

1 2 3 4 5

Velkavivun hyödyntämisen mahdollisuus

1 2 3 4 5

Omat vaikutusmahdollisuudet sijoitukseen

1 2 3 4 5

Mahdollisuuden alle markkinahintaisten kohteiden löytämiseen

1 2 3 4 5

Miten tärkeänä koet seuraavat tavoitteet asuntosijoittamisessa asteikolla 1-5. 1 ei niin tärkeä, 5 erittäin tärkeä.

Eläketulon kartuttaminen

1 2 3 4 5

Palkkatyön vähentäminen työkäisenä vuokratulojen avulla

1 2 3 4 5

Omaisuuksien kartuttaminen ja säilyttäminen

1 2 3 4 5

Vakuutus tulevaisuuden varalle

1 2 3 4 5

Sijoitusasuntojen hankkimisen tavoitteet ja aikataulu

Kuinka monta sijoitusasuntoa sinulla on tällä hetkellä?

- 3
- 4
- 5

Onko sinulla ollut selkeä strategia hankkia useampia sijoitusasuntoja?

- Kyllä
- Ei

Jos sinulla on ollut selkeä strategia niin missä vaiheessa asuntosijoittamista teit strategian?

- Strategiaa ei ole ollut
- Tein strategian heti ensimmäisen asunnon oston jälkeen
- Tein strategian 2 asunnon hankinnan jälkeen
- Tein strategian 3 asunnon hankinnan jälkeen
- Tein strategian 4 asunnon hankinnan jälkeen

Millä aikajänteellä sijoitusasunnot on hankittu?

- 4 vuotta tai alle
- 5-10 vuotta
- 11-15 vuotta
- 16-20 vuotta
- Yli 21 vuotta

Kauanko kestää vielä, että asunnot ovat velattomia?

- Asunnot ovat jo velattomia
- Alle 5 vuotta vielä
- 6-10 vuotta vielä
- 11-15 vuotta vielä

Rahoitus

Kuinka paljon Sinulla on suurimmillaan ollut rahoitusta, yhtiölainat mukaan laskien?

- Yli 70%
- 60-69%
- 50-59%
- 30-49%
- 10-29%
- en ole käyttänyt rahoitusta

Oletko uudelleen rahoittanut asuntoja?

- Kyllä
- Ei

Oletko käyttänyt / onko tarkoitus käyttää tavoitteeseen pääsemiseksi isompaa asuntomäärää kuin mitä lopullinen tavoite on?

- Kyllä
- Ei

Tietojen lähetys

Kiitos kun jaksot vastata kyselyyn ☺