

## **Asuntosijoittaminen**

### **Vertailukohteena pankkien rahastot**

Kim Kähkönen

Opinnäytetyö

Toukokuu 2016

Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala

Tradenomi (AMK), liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tekijä(t) Kähkönen, Kim	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Toukokuu 2016
	Sivumäärä 78	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi <b>Asuntosijoittaminen</b> Vertailukohteena pankkien rahastot		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma		
Työn ohjaaja(t) Timo Värre		
Toimeksiantaja(t) OVV Asuntopalvelut Jyväskylä		
Tiivistelmä <p>Tutkimuksen toimeksiantajana toimi OVV Asuntopalvelut, joka on valtakunnallinen vuokranvälitysfirma. Toimeksiantaja halusi kerätä tietoa asuntosijoittamisesta Jyväskylän alueella. Tutkimuksen tavoitteena oli vertailla asuntosijoittamista ja pankkien markkinoimia sijoitusrahastoja painoarvon ollessa asuntosijoittamisessa. Tutkimuksessa selvitettiin myös, mitä tulee ottaa huomioon asunto- tai rahastosijoitusta tehtäessä.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena, koska lähtökohtana on ymmärtää ja kuvata todellista elämää. Haastattelumenetelmäksi valittiin teemahaastattelu, koska se sopi hyvin tutkittavaan aineistoon, asuntosijoittamiseen, jota tulee tutkia syvällisesti ja monipuolisesti. Haastattelut suoritettiin pääosin kasvotusten, paria puhelinhaastattelua lukuun ottamatta. Tutkimukseen osallistui seitsemän asuntosijoittajaa. Haastateltavat valittiin pääosin satunnaisesti pois lukien pankissa työskentelevät asuntosijoittajat.</p> <p>Tuloksista ilmeni, että sijoittajien suurin syy sijoittaa oli elintason parantaminen ja että tärkein syy valita sijoituskohde oli yleensä matala riskitaso. Asuntosijoittamisen suurimmat riskit olivat vuokralaisriski sekä remonttiriski, kun rahastoissa sen sijaan riskit liittyivät arvon laskuun. Sijoittajat käyttivät mielellään myös velkavipua hyväkseen hyödyntäen matalat korot. Tuloksista ilmeni myös, että Jyväskylä on kaikin puolin erinomainen sijoituskaupunki. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että asuntosijoittaminen antaa rahastosijoittamiselle hyvän vastuksen. Molemmissa on hyvät ja huonot puolensa, ja se, kumpi sijoitusmuoto kannattaa valita, riippuu täysin itsestä. Hajautus eri sijoitusten välillä kannattaa.</p> <p>Toimeksiantaja voi hyödyntää tuloksia jokapäiväisessä työssään, mm. lisäpalveluiden luomisessa, uusien asiakkaiden opastamisessa ja työntekijöiden perehdyttämisessä.</p>		
Avainsanat ( <a href="#">asiasanat</a> ) Asuntosijoittaminen, rahastosijoittaminen, sijoittaminen, riskienhallinta, velkavipu, asunnon osto ja vuokraus, Jyväskylä sijoituskaupunkina		
Muut tiedot		

Author(s) Kähkönen, Kim	Type of publication Bachelor's thesis	Date May 2016
	Number of pages 78	Language of publication: Finnish
		Permission for web publication: x
Title of publication <b>House investing</b> Benchmarking bank funds		
Degree programme Business Administration		
Supervisor(s) Värre, Timo		
Assigned by OVV Asuntopalvelut Jyväskylä		
<p>Description</p> <p>The commissioner of thesis was OVV Asuntopalvelut, which is a national rent brokerage company. OVV wanted to collect information about the investment in housing in the Jyväskylä area. The objective of the thesis was to compare the investment in housing to bank funds. The study also examined what should be taken into account when investing in housing or in funds house or fund investments.</p> <p>The study was qualitative because the starting point for the research was to understand and depict real life. The theme interview method was chosen because it is well suited to the material studied (investment in housing), which should be examined very deeply and comprehensively. The interviews were mostly conducted face to face but also on the phone. The study involved seven house investors. The interviewees were randomly selected excluding the investors working for banks.</p> <p>The results of the study show that investors' main reason for investing was to improve their standard of living, and the main reason for choosing an investment target was usually a low level of risk. The biggest risks with housing investments were the risks due to tenants and renovation, while the risk related to funds was devaluation. Investors also like to use leverage when the interest rates are low. The results of the study also show that Jyväskylä is an excellent place for house investing. As a conclusion, house investing is a good alternative to fund investing. Both forms of investment have their good and bad sides. It is entirely up to an investor to choose which alternative to use. Devolution between the different forms of investments are worth consideration.</p> <p>OVV Asuntopalvelut can take advantage of the research result in their everyday work, for example, when creating additional services, guiding new customers and in employee</p>		
<p>Keywords (<a href="#">subjects</a>) house investing, investing in funds, investing, risk management, leverage, buying and renting an apartment, Jyväskylä investing city</p>		
Miscellaneous		

## Sisältö

<b>1</b>	<b>Johdanto</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Tutkimusasetelma</b> .....	<b>5</b>
2.1	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset .....	9
2.2	Tutkimusmenetelmät .....	10
<b>3</b>	<b>Asunto- ja rahastosijoittaminen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Sijoittaja yleisesti .....	14
3.2	Asunto- ja rahastosijoittamisen peruseriaatteen.....	18
3.3	Velkavivun käyttö .....	20
3.4	Lainat ja korot.....	24
3.5	Sijoitusvaihtoehdot .....	27
3.6	Asuntosijoittaminen vs. rahastosijoittaminen .....	34
<b>4</b>	<b>Sijoitusasunnon hankkiminen</b> .....	<b>36</b>
4.1	Vinkkejä oikeanlaisen sijoitusasunnon löytämiseen .....	37
4.2	Verot.....	42
4.3	Asunnon ikä ja remonttitarpeet.....	44
4.4	Sijoitusasunnon vuokraus .....	47
<b>5</b>	<b>Tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset</b> .....	<b>50</b>
5.1	Tärkeimmät syyt sijoittaa .....	52
5.2	Sijoitusten tärkeimmät ominaisuudet.....	54
5.3	Velkavivun käyttäminen.....	57

5.4	Asuntosijoittaminen Jyväskylän alueella .....	58
5.5	Sijoittamisen aloittaminen.....	64
<b>6</b>	<b>Johtopäätökset.....</b>	<b>67</b>
<b>7</b>	<b>Pohdinta.....</b>	<b>70</b>
	<b>Lähteet.....</b>	<b>74</b>
	<b>Liitteet.....</b>	<b>78</b>
	Liite 1. Kysymyspohja .....	78
	<b>Kuviot</b>	
	Kuvio 1. Velkavipu .....	21
	Kuvio 2. Vuokratuottoprosentin laskukaava.....	41
	Kuvio 3. Sijoitetun pääomatuoton laskentakaava .....	42
	Kuvio 4. Sijoittajien tärkeimmät syyt sijoittaa asuntoihin/rahastoihin .....	52
	Kuvio 5. Sijoitusten tärkein ominaisuus.....	54
	Kuvio 6. Asuntorahasto vs. sijoitusasunto .....	56
	Kuvio 7. Sijoittajien velkavivun käyttö .....	57
	Kuvio 8. Mikä tekee Jyväskylästä hyvän sijoituskaupungin? .....	59
	Kuvio 9. Asuntosijoittamisen riskitaso Jyväskylässä .....	60
	Kuvio 10. Sijoittajien vuokratuotto tavoitteet .....	61
	Kuvio 11. Sijoituskäyttöön sopivimman asunnon koko .....	62
	Kuvio 12. Tärkeimmät syyt vuokranvälittäjän palkkaamiselle .....	63
	Kuvio 13. Haastateltavien syyt lähteä sijoittajiksi.....	64

**Taulukot**

Taulukko 1. Velkavivun aiheuttama kassavirtariski .....	22
Taulukko 2. Velkavivun vaikutus tuottoihin .....	23
Taulukko 3. Korkovaihtoehdot .....	25
Taulukko 4. Rahastojen kuvaus .....	29
Taulukko 5. Sijoitusasunnon ja rahastojen vertailu.....	36
Taulukko 6. Sijoitetun pääoman tuotto prosenttien viitteelliset normiarvot .....	42
Taulukko 7. Taloyhtiön suurimmat remontit ja hinta-arviot .....	46

# 1 Johdanto

Monet suomalaiset säästävät palkoista ansaitsemiaan rahoja pahan päivän varalle tai tehdäkseen suurempia hankintoja myöhemmin säästöjen kasvaessa. Moni myös miettii, miten varallisuutta voisi kasvattaa nopeammin ja enemmän. Sijoittaminen on yksi keino. Askel sijoittamisen maailmaan voi tuntua suurelta harppaukselta ja erilaiset sijoitusvaihtoehdot mietityttävät. Osaako sijoittaa juuri oikeaan aikaan ja oikeaan kohteeseen? Vaihtoehtoja on aivan valtavasti, osakkeista metsiin, asunnoista taiteeseen ja niin edelleen. Asuntosijoittaminen on yksi näistä sijoitusmuodoista, joka kiinnostaa ainakin kirjoittajaa itseään.

Asuntosijoittaminen itsessään on melko yksinkertaista, ja sen peruslogiikan pystyy oppimaan melko nopeasti. Sijoittajan tulee vain ostaa asunto ja vuokrata se. Näin kuukausittainen vuokratuotto kasvattaa sijoittajan lompakkoa mukavasti. Aivan näin helpolla sijoittaja ei kuitenkaan pääse, sillä on olemassa paljon riskejä, joita ammattimaisen sijoittajan tulee ottaa huomioon sijoituspäätöksiä tehdessään. Tämän opinnäytetyön aiheena on tutkia asuntosijoittamista aloittavan sijoittajan näkökulmasta sisältäen tietoa sijoitusasunnon hankinnasta aina vuokraamiseen asti. Tutkimuksessa käydään läpi sijoittajakuvaa, velkavivun käyttöä, laina- ja korkomahdollisuuksia ja erilaisia sijoitusmahdollisuuksia sekä asuntosijoittamisen riskejä ja mahdollisuuksia siihen, kuinka suuriin tuotto-odotuksiin sijoittamalla voi yltää.

Asuntosijoittamisen kanssa samantyyppisiin tuotto-odotuksiin on mahdollista päästä myös monia muita sijoitusvaihtoehtoja käyttäen. Esimerkiksi osakesijoittamisella voidaan päästä jopa korkeampiin tuottoprosentteihin kuin asuntosijoituksilla, mutta lähes poikkeuksetta suuremmat tuotto-odotukset pitävät sisällään suuremmat riskit. Jotta tutkimus ei olisi liian samankaltainen kuin aiemmin tehdyt tutkimukset, vertailuun on otettu pankkien tarjoamat sijoitusvaihtoehdot, jotka esitellään tarkemmin myöhemmässä vaiheessa. Pankit tarjoavat paljon loistavia palveluita sijoittamisesta kiinnostuneille, ja tähän opinnäytetyöhön on otettu mukaan suurimpien pankkien sellaisia

rahastoja, joiden tuotto-odotukset ja riskitasot ovat keskimäärin samassa mittakaavassa, kuin mihin asuntosijoittamisella voidaan päästä.

## 2 Tutkimusasetelma

Tässä luvussa esitellään tutkimuksen lähtökohdat, toimeksiantaja, tutkimusongelma, -kysymykset, -menetelmät sekä tutkimuksen tavoite. Myös aikaisemmin julkaistuja tutkimuksia avataan ja käydään läpi. Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena, joten tässä käsitellään myös sen luotettavuutta sekä avataan toteutusta. Aihetta on jouduttu myös rajaamaan melko paljon, joten rajausta perustellaan. Kokonaisuuden hahmottamiseksi opinnäytetyön rakenne selvitetään ennen tutkimuksen teoriaosuuden käsittelyä.

### Tutkimuksen lähtökohdat

Opinnäytetyön tarkoitus ja tavoitteet kertovat, mitä työssä aiotaan selvittää, kokeilla tai parantaa ja miksi. Hirsijärven, Remeksen ja Sajavaaran (2008, 134–135) mukaan tutkimusta voidaan luonnehtia yleensä neljän piirteen perusteella, jotka ovat kartoittava, kuvaileva, selittävä tai ennustava. Näistä ensimmäisessä, kartoittavassa, etsitään uusia näkökulmia ja/tai ilmiöitä, selittävä tutkimus etsii selitystä tilanteeseen tai ongelmaan, kuvaileva puolestaan esittää tarkkoja kuvauksia tapahtumista, tilanteista tai henkilöistä ja dokumentoi niistä keskeisiä piirteitä ja ennustava tutkimus ennustaa tulevia tapahtumia tai ihmisten toimintoja, jotka ovat seuraus ilmiöstä. Tutkimus kannattaa pitää selkeänä, jottei punainen lanka katoa käsistä. Kannattaa myös muistaa, ettei kaikkea voi tutkia yhden opinnäytetyön aikana. Opinnäytetyön tavoitteet ilmaisevat, mitä hyötyä tutkimuksesta on toimeksiantajalle sekä tutkijalle itselleen ammatillisen osaamisen kehittymisestä. Tavoitteet kertovat myös, millaista tietoa, hyötyä tai osaamista opinnäytetyön avulla saavutetaan. (Tutkimuksen – Opinnäytetyön tarkoitus ja tavoite n.d.)



Tutkimuksen toimeksiantajana toimii OVV Asuntopalvelut, jonka esimies Valtteri Varjoranta antoi tutkimuksen teolle melko vapaat kädet. Hän painotti, että tutkimuksen tulee koskea asuntojen vuokrausta, OVV:n toiminnan parantamista tai vuokra-/asuntomarkkinoita jollain tavalla. Myös asiakastyytyväisyyskysely tuli puheeksi, mutta se ei tullut kyseeseen. Suoritin oman työharjoitteluni OVV Asuntopalvelussa vuonna 2014, minkä jälkeen alasta kiinnostuneena jatkoin alalla. Oma työkokemus sekä kiinnostus (asunto)sijoittamisesta sai näin ollen tuulta siipien alle, ja ajatukseksi tuli tehdä opastava ja vertaileva tutkimus asuntosijoittamisen ja pankkien sijoituspalveluiden välille, jossa kuitenkin painoarvo on asuntosijoittamisessa. Työ tulisi käsittelemään sijoittamista yleisesti, sen riskejä ja mahdollisuuksia, sijoittajaprofiilia, velkavivun käyttöä, huomioitavia asioita sijoitusasunnon ostamisesta asunnon vuokraamiseen, sijoittajien näkökulmia sekä vertailua asuntosijoittamisen sekä pankkien tarjoamien sijoituspalveluiden välillä. Voidaan siis sanoa, että työn tarkoituksena on vahvistaa jo olemassa olevan tiedon paikkansapitävyys asunto- sekä rahastosijoittamisesta.

Opinnäytetyöstä saatua tietoa voitaisiin myöhemmin hyödyntää OVV Asuntopalvelussa tekemällä esimerkiksi opas asuntosijoittamisesta kiinnostuneille. Varjoranta tuki tätä ideaa. Tutkimuksen avulla Varjoranta pystyy kartuttamaan tietotaitoaan ja tarjoamaan näin ollen nykyisille asiakkailleen, sekä asuntosijoittamisesta kiinnostuneille (ei vielä asiakkaille) arvokasta lisätietoa aiheesta ja mahdollisesti lisäämään asiakaskuntaansa. Lisäksi Varjoranta pääsee opinnäytetyön, aikaisempien ja erityisesti tämän tutkimuksen tuloksien ansiosta käsiksi valmiiksi koottuun aineistoon, johon hänellä ei aikaisemmin ollut pääsyä, sillä aiheesta ei löydy paljoa kirjallisuutta.

### **Opinnäytetyön rakenne**

Opinnäytetyö alkaa tutkimusasetelman määrittämisellä. Siinä käsitellään se, mitä tutkitaan ja miten. Aluksi esitellään toimeksiantaja, josta siirrytään tutkimusongelman määrittelyyn. Tietoperustassa käsitellään ensin sijoittamista yleisesti, mistä siirrytään sijoittajaprofiilin määrittämiseen, riskinsietokyvyn arvioimiseen sekä riskienhallintaan tarkemmin. Seuraava osio käsittelee eri sijoitusvaihtoehdot pitäen sisällään asuntosijoittamisen sekä pankkien

tarjoamien sijoituspalveluiden esittelyn. Tämän jälkeen on vielä ns. huomioitavat asiat sijoitusasunnon ostamisesta sen vuokraamiseen. Itse tutkimusosiossa käydään läpi tutkimustulokset.

### **Toimeksiantajan esittely**

OVV Asuntopalvelut, entiseltä nimeltään Opiskelijoiden Vuokravälitys, on vuonna 1994 perustettu franchising-ketju. Yhtiöllä on tällä hetkellä toimipisteitä 13:lla eri paikkakunnalla ympäri Suomea: Helsingissä, Hyvinkäällä, Joensuussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa, Oulussa, Pieksämäellä, Porissa, Raumalla, Tampereella, Turussa sekä Vantaalla. (OVV Asuntopalvelut – Toimipisteemme 2014.)

Jyväskylän toimipiste on avattu vuonna 1998, ja sen nykyinen yrittäjä Valtteri Varjoranta on johtanut yritystä vuodesta 2010 saakka. Yrittäjän lisäksi toimipisteellä työskentelee tällä hetkellä yksi työntekijä, joka suorittaa työn ohella oppisopimuskoulutusta, sekä yksi työharjoittelija. Sesonkiaikoina, kuten kesäisin, yrityksessä työskentelee tämän lisäksi yksi tai mahdollisesti kaksi kausiapulaista asuntojen kovan kysynnän vuoksi. Yritys antaa erinomaiset lähtökohdat työharjoittelijoille, jotka pyrkivät alalle. Yritys vuokraa pääasiassa yksityishenkilöiden omistamia sijoitusasuntoja, mutta mukana on myös muutamien yritysten, säätiöiden sekä järjestöjen asuntoja. Vuokrattavien kohteiden asiakaskunta koostuu pääosin opiskelijoista, mutta joukkoon mahtuu myös aivan tavallisia työssäkäyviä ihmisiä, eläkeläisiä sekä yrityksiä, joiden työntekijöille etsitään työasuntoja. (Varjoranta, V. 2015.)

Valtteri Varjoranta (2015) toteaa, että OVV Asuntopalvelut on tällä hetkellä yksi suurimmista vuokranvälitysfirmoista Jyväskylässä. Pahimmiksi kilpailijoiksi hän mainitsee kuitenkin yksityiset asuntosijoittajat, jotka pyrkivät vuokraamaan asuntonsa itse. Myös kilpailevia vuokranvälityspalveluita tarjoavia yrityksiä löytyy, kuten esimerkiksi Realia, KS-Vuokraisännät sekä Sato ja VVO. Kaksi viimeiseksi mainittua toimivat kuitenkin hieman eri periaatteella, sillä ne vuokraavat vain omia kohteitaan. Vuonna 2014 asuntoja vuokrattiin noin 400, ja vuoden 2015 tavoitteesta Varjoranta totesi, että vähintään samaan tulisi päästä. Tavoite ylittyi, ja yrityksen seuraava tavoite on

vuokratoiminnan lisäksi aloittaa myös asuntojen myyntitoiminta vuoden 2016 aikana. Sen lisäksi, että OVV Asuntopalvelut on lähes suurin vuokranvälitysfirma, se on myös halvin. Tällä hetkellä vuokranvälityspalkkio on 100 % yhden kuukauden vuokrasta (minimissään 300 euroa) sisältäen arvonlisäveron (24 %). Vastaavasti suurimmalla osalla kilpailijoista palkkio on yhden kuukauden vuokra + arvonlisävero, josta tulee yhteensä 124 %.

OVV tarjoaa vuokra-asunnonvälityksen lisäksi lisäpalveluita vuokranantajille, kuten esimerkiksi pelkästään vuokrasopimuksien uusimisia, muuttotarkastuksia, konsultointia, vuokrankorotusilmoituksien tekoa jne. Tarjolla on myös uusi KokonaisPalvelu, joka sisältää mm. vuokratakauksen ja muuttotarkastuksen. (OVV Asuntopalvelut – Hinnasto 2014.) Varjoranta sanookin, että KokonaisPalvelu on ollut suosittu erityisesti kaukana, ulkopaikkakunnilla, asuvien sijoittajien sekä uusien sijoittajien keskuudessa. Tällä hetkellä KokonaisPalvelua käyttää noin 30 asiakasta, ja useimmilla heistä on useampi asunto vuokrattuna OVV:n kautta. Palvelu takaa heille huolettoman vuokrasuhteen. Edellytyksenä kuitenkin on, että palvelusta on sovittu etukäteen ja että vuokralainen on OVV:n valitsema. (Varjoranta, V. 2015; OVV Asuntopalvelut – Jyväskylä 2014.)

### **Aikaisemmat tutkimukset**

Sijoittamista eri muodoissa on tutkittu paljon, mutta suoranaisesti asuntosijoittamiseen liittyviä aikaisempia opinnäytetöitä tai pro graduja löytyy huomattavasti vähemmän. Hakusanalla ”asuntosijoittaminen” löytyy n. 50 aiheeseen liittyvää tutkimusta. Aihetta on tutkittu monesta eri näkökulmasta: löytyy oppaita sijoittamisesta kiinnostuneille, asuntosijoitusmuotojen vertailua, sijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta, kaupunkikohtaisia sijoitustutkimuksia jne. Yksi merkittävimmistä sekä laajimmista asuntosijoittamista koskevista tutkimuksista on kuitenkin Jyväskylän ammattikorkeakoulussa tehty Jussi Kaikkosen ja Matti Kivilammen (2010) kirjoittama Tie tuottoisaan asuntosijoittamiseen – Taulukkolaskentasovellus asuntosijoittajan työväliseenä. Kyseisen tutkimuksen pääpaino on asuntosijoittamisen tuoton laskemisessa, mutta mukaan on otettu lähes kaikki oleellinen asuntosijoittamiseen liittyen, kuten esimerkiksi sijoitusasunnon

rahoituksen ja velkavivun käyttö, sijoituskohteen valinta, taloyhtiön remonttien huomioiminen, verotus, vuokralaisen hankkiminen jne.

Tutkimuksien välisiä eroavaisuuksia löytyy jonkin verran mm. vertailuasetelman osalta. Kuitenkin lähes jokainen asuntosijoittamiseen liittyvä tutkimus käsittelee sijoittajaa, rahoitusta, velkavivua, vuokratuottoa, riskejä yms. Tämän tutkimuksen alussa tehdyistä havainnoista kuitenkin selvitettiin, että yhtään ainutta asuntosijoittamisen tutkimusta ei löytynyt, jossa olisi vertailtu asuntosijoittamista pankkien tarjoamiin sijoituspalveluihin. Tämä tekee tutkimuksesta erilaisen, verrattuna aikaisemmin tehtyihin tutkimuksiin. Lisäksi Varjoranta pitää arvokkaana saada perusteita asuntosijoittamiselle, sillä usein asuntosijoittamisen kanssa kilpailevat esimerkiksi juuri rahastot. Vaikka tutkimuksia yhdistää asuntosijoittaminen ja yhtäläisyyksiä tulee olemaan aikaisempien tutkimuksien kanssa, toimeksiantaja sekä kohdekaupunki ovat kuitenkin erilaiset, mikä osaltaan muuttaa tutkimuksen näkökulmaa.

## 2.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Tutkimusongelman määrittäminen opinnäytetyössä saattaa usein olla hankalaa. Sen muodostaminen saattaa syntyä vasta viimeisenä johdannon ja pohdinnan kanssa. Näin ei kuitenkaan kannata toimia, sillä tutkimusongelmassa kiteytyy koko tutkimuksen aihe. Tutkimusongelmasta käy ilmi, mitä tutkimuksessa on tarkoitus käsitellä ja millaisiin lopputuloksiin eli tavoitteisiin halutaan päästä. Tutkimusongelma on hyvä myös rajata, ettei aihe paisu liian suureksi. Kuitenkaan liika rajaaminen ei myöskään kannata, jotta tutkimusongelma ei irtoa asiayhteydestään. (Kananen 2008, 51.)

Tutkimusongelma puretaan tutkimuskysymyksiin, joita voi olla useampia kuin yksi. Tutkimuskysymyksiin vastaamalla tulee samalla vastattua tutkimusongelmaan. Hyvillä tutkimuskysymyksillä pystytään luomaan runko opinnäytetyölle, jota kannattaa hyödyntää sisällysluetteloa laadittaessa. Sisällysluettelolla on myös suuri merkitys opinnäytetyötä tehtäessä, sillä sitä

katsomalla selviää suoraan, mistä koko työssä on kyse, eli se antaa kokonaiskuvan työstä. (Kananen 2008, 51.)

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelmaksi muodostui vertailu asuntosijoittamisen ja pankkien sijoituspalveluiden kesken riskit huomioon ottaen siten, että tutkimuksen painoarvo on asuntosijoittamisessa. Tutkimuskysymykseksi muodostui ”Mitä tulee ottaa huomioon asunto- tai rahastosijoitusta tehtäessä?”. Tutkimuskysymys on purettu useampaan alakysymykseen, joita ovat:

- 1) Millaisia riskejä sijoittajat arvioivat sijoituksiin liittyvän sijoituksia tehdessään?
- 2) Minkälainen vaihtoehto asuntosijoittaminen on verrattuna rahastosijoittamiseen?
- 3) Miten velkavipua voidaan hyödyntää asuntosijoittamisessa?
- 4) Mitä tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa ostettaessa ja vuokrattaessa?

Tutkimusta tehdään aloittavan sijoittajan näkökulmasta. Tutkimuksessa haastatellaan asuntosijoittajia sekä pankkien rahoitusneuvoja, jotta saatavat vastaukset olisivat mahdollisimman puolueettomia eivätkä kallistuisi pelkästään asuntosijoittamisen tai rahastosijoittamisen puolelle. Tavoitteena on siis vahvistaa teorian paikkansapitävyys siitä, että asuntosijoittaminen on yhtä hyvä vaihtoehto kuin rahastosijoittaminen ja että hajauttaminen näiden välillä kannattaa. Tutkimuksessa kuvataan eri vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia.

## 2.2 Tutkimusmenetelmät

Laadullista tutkimusta tehtäessä voidaan käyttää yhtä tai jopa useampaa tutkimusmenetelmää samanaikaisesti, mutta menetelmien pitää olla tieteellisiä. Tieteellisten menetelmien tulee täyttää seuraavat kriteerit:

objektiivisuus, julkisuus, korjaavuus, kriittisyys, autonomisuus ja edistyvyys. Tämä tarkoittaa sitä, että tutkimusmenetelmien pitää olla järjestelmällisiä, järkipäisiä ja hyväksytyjä, eli niitä ohjaavat menetelmät eivätkä tutkijan omat asenteet tai ennakkoluulot. Tuloksien tulee olla lähtöisin tutkittavilta, eikä tutkijan omia mielipiteitä. Menetelmät tulee myös valita siten, että ne tukevat tutkimusongelman ratkaisua, ja valinnat on osattava perustella. Menetelmät ovat tekniikoita, joiden avulla aineistoa kerätään ja analysoidaan. (Kananen 2008, 55–56.)

### **Tiedonkeruu**

Tiedonkeruuta tehtäessä tulee ensin selvittää, mitä, mistä ja miten tietoja saadaan. Tämän jälkeen voidaan vasta miettiä käytettävää analyysimenetelmää. Nämä vaiheet kiteytyvät tiiviisti toisiinsa. Analyysimenetelmän avulla pystytään selvittämään, mikäli tietoa ei ole tarpeeksi ja millaista tietoa tarvitaan lisää. Laadullisessa tutkimuksessa ei myöskään edetä siten, että ensin kerätään ja sitten analysoidaan saatu tieto, vaan välillä joudutaan palaamaan alkuun. Laadullista tutkimusta kutsutaankin aineistolähtöiseksi tutkimukseksi juuri siitä syystä, että aineisto ohjaa tutkimusta. Laadullisen tutkimuksen tiedonkeruumenetelmiä ovat: havainnointi (piilo-, suora- ja osallistuva havainnointi), haastattelut (yksilö-, ryhmä- ja focus-group-haastattelu), dokumentit (teksti- ja visuaaliset sekä audiovisuaaliset aineistot), toimintatutkimus ja tapaustutkimus (yksittäistapaus- ja monitapaustutkimus). (Kananen 2008, 56–57.)

### **Analyysimenetelmät**

Laadullinen tutkimus on joustava tutkimustapa, sillä samaa aineistoa voidaan käsitellä eri menetelmillä ja siinä voidaan käyttää apuna jopa kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimuksen keinoja. Analysoinnilla tarkoitetaan tiedon muokkaamista, koodausta, indeksointia tai lajittelua. Analysoinnin tarkoituksena on kiteyttää haastatteluiden tai kertomusten sisältö luettavaksi, sillä usein saatua tietoa tulee runsaasti ja se on varsin kirjavaa. (Kananen 2008, 58, 88; Analyysin äärellä n.d.) Tutkimuksen analyysimenetelmäksi valitaan teemoittelu, sillä laadullista aineistoa tulee pilkkoa ja ryhmitellä

erilaisten aihepiirien mukaan, ja kyseinen analyysimenetelmä sopii tapaukseen parhaiten. (Teemoittelu n.d.)

### **Tutkimuksen rajaus**

Kuten Kananen (2008, 51) kirjassaan toteaa, tutkimusongelma kannattaa rajata huolellisesti. Sitä ei kuitenkaan kannata rajata liian aikaisessa vaiheessa eikä liian paljoa, jotta tutkimuksesta ei tule liian suppea ja jotta se ei irtoa asiayhteydestään. Tutkimusongelman rajaamisella pyritään siihen, että tutkimus olisi helposti käsiteltävä.

Asuntosijoittamista koskeva osio rajataan koskemaan ainoastaan asunto-osakkeita eli kiinteistöt jätetään pois. Myös lyhytaikainen asuntosijoittaminen jätetään minimiin, ja tutkimuksessa keskitytään pääosin vuokratuottoon. Asuntosijoittamista verrataan pankkien sijoituspalveluihin, mutta Suomessa olevista lukuisista eri pankeista johtuen pankit rajataan kahteen suurimpaan Suomessa olevaan pankkiin: Osuuspankkiin ja Nordeaan. Pääpaino on kuitenkin Osuuspankilla, ja tämän vuoksi Nordea jätetään pääosin tutkimuksen ulkopuolelle, mutta sen rahastoja sekä korko- ja lainanlyhennystapoja verrataan Osuuspankin kanssa. Pankit tarjoavat lukuisia rahoitus- ja sijoituspalveluita asiakkailleen, mutta koska tavoitteena on laatia ns. asuntosijoittamisen opas (ja koska toimeksiantaja hyötyy eniten tiedosta, joka koskee asuntosijoittamista/-markkinoita), pankkien tarjoamia rahoitus- ja sijoituspalveluita tutkitaan vain siinä määrin kuin se on tarpeellista. Tämä tarkoittaa sitä, että mukaan otetaan vain sellaiset sijoituspalvelut (rahastot), jotka vastaavat tuotto-odotuksiltaan sekä riskeiltään asuntosijoittamista. Tutkimus rajataan myös alueellisesti, mistä johtuen asuntosijoittaminen rajoittuu Jyväskylän alueelle ja vertailtaviksi pankeiksi valitaan Keski-Suomen Osuuspankki sekä Nordea.

### **Tutkimuksen toteutus**

Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena, koska lähtökohtana on ymmärtää ja kuvata todellista elämää.

Haastattelumenetelmäksi valitaan teemahaastattelu. Lähestymistapa sopii hyvin tutkittavaan aineistoon, sillä aiheena tutkittavaa asuntosijoittamista tulee

tarkastella syvällisesti ja monipuolisesti. Teemahaastattelu on puolistrukturoitu haastattelutapa, ja siinä edetään tiettyjen aihealueiden mukaan ja käytetään apuna niitä tarkentavia kysymyksiä. Teemahaastattelussa ei myöskään kysytä mitä tahansa, vaan kysymykset on laadittu ennalta, ja niiden tarkoituksena on löytää vastaus tutkimusongelmaan ja kysymyksiin. (Kananen 2008, 24–25; Tuomi & Sarajärvi 2009, 75.) Tutkimuksen teoriaosuutta varten haastatellaan eri asiantuntijoita, kuten mm. pankkien henkilökuntaa, asuntosijoittajia sekä kiinteistönvälittäjiä sekä muita alalla toimivia henkilöitä. Tutkimustuloksia varten haastattelut tehdään asuntosijoittajille sekä pankkien henkilökunnalle, mm. rahoitusneuvojille.

### **Tutkimuksen luotettavuus**

Puhuttaessa kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuudesta esille nousevat termit validiteetti ja reliabiliteetti. Validiteetilla tarkoitetaan sitä, että tutkimuksessa tutkitaan oikeita asioita eli niitä asioita, joita oli alun perinkin tarkoitus tutkia. Tämän lisäksi validiteetti voi tarkoittaa myös kuvausten, johtopäätösten, selitysten ja tulkintojen luotettavuutta ja paikkansapitävyyttä. Validiteetti voidaan myös jakaa kahteen lajiin: ulkoiseen ja sisäiseen validiteettiin. Sisäinen validiteetti tarkoittaa sitä, että tulkinta ja käsitteet ovat virheettömiä, ja ulkoinen puolestaan sitä, että tulokset ovat yleistettävissä. Reliabiliteetti puolestaan tarkoittaa sitä, että tutkimustulokset ovat pysyviä, eli toistettaessa tutkimus samoilla menetelmillä päästäisiin samoihin tuloksiin. (Kananen 2008, 123.)

Laadullisessa tutkimuksessa aineistosta voidaan tehdä tutkijakohtaisia tulkintoja, minkä vuoksi joidenkin koulukuntien mielestä validiteettia ei voida soveltaa. Tätä perustellaan sillä, että koska jokaisella tutkijalla on omat kokemuksensa ja näkemyksensä ilmiöstä, tutkimustulokset saattavat vaihdella. Kuitenkin Kanasen (2008, 123) kirjassa on mainittu Mäkelän (1990, 48) teoksesta lainatut arviointiperusteet. Näitä ovat aineiston riittävyys, analyysin kattavuus, arvioitavuus sekä toistettavuus.

Laadullisessa tutkimuksessa tutkittavaa aineistoa tarvitaan vain sen verran kuin on tarpeen ja mikä on asetettavan tutkimustehtävän kannalta



välttämätöntä. Kun aineisto ”kyllääntyy” eli saturaatiopiste saavutetaan, aineistoa on kerätty tarpeeksi. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kun tutkittavien haastateltavien vastaukset alkavat muistuttaa toisiaan, eikä uutta merkittävää tietoa saada kerättyä, tiedetään, että saturaatiopiste on saavutettu. (Eskola & Suoranta 1998, 62–63.)

Tutkimuksessa luotettavuutta tarkastellaan kokonaisuuden onnistumisesta: kuinka hyvin haastateltavat on osattu valita ja millä perusteilla. Myös teemahaastatteluiden laatiminen ja sisältö ovat tärkeässä osassa, eikä tutkija itse saa vaikuttaa haastateltavien vastauksiin, vaan hänen pitää olla objektiivinen, kuten Kananen (2008, 123) kirjassaan neuvoo. Haastattelut tulee myös nauhoittaa, jotta ne voidaan myöhemmin litteroida, jotta haastateltavien sanoma pysyy alkuperäisessä muodossaan. Haastatteluihin otetaan arvion mukaan minimissään 4–6 henkilöä, mutta haastatteluja jatketaan, kunnes saturaatiopiste saavutetaan.

### **3 Asunto- ja rahastosijoittaminen**

Tämä luku käsittelee rahasto- ja erityisesti asuntosijoittamiseen oleellisesti liittyvää velkavivun käyttöä, eri laina- ja korkovaihtoehtoja sekä sijoitusasunnoiksi kelpaavien asuntojen ja vertailukelpoisten rahastojen esittelyä. Eri rahastovaihtoehtoja käsitellään ainoastaan vertailukohteena asuntosijoittamiselle, ja rahastoista esitellään ne, joiden riski- ja tuottotasot vastaavat asuntosijoittamisesta saatavia tuotto-odotuksia. Ensin kuitenkin kerrotaan sijoittajasta yleisesti, mistä siirrytään asunto- sekä rahastosijoittamisen peruseriaatteiden esittelyyn.

#### **3.1 Sijoittaja yleisesti**

Suomalaiset sijoittajat ovat tutkimuksen mukaan tuiki tavallisia ihmisiä, jotka ovat useimmiten joko toimihenkilöitä tai eläkeläisiä. Heistä noin kolmanneksella sijoitussalkun arvo sekä kotitalouden tulot jäävät molemmat alle 50 000 euron. Suomalainen sijoittaja on useimmiten myös hyvin

varovainen tehdessään sijoituksia, ja hänellä on kolme selkeää tavoitetta: pahan päivän varalle säästäminen, eläkepäiviin varautuminen sekä vaurastuminen. Tutkimuksesta selviää myös, että noin joka neljännellä heistä on sijoitusasunto. Sijoitusasunnon omistajia eli yksityisiä vuokranantajia on Suomessa tällä hetkellä (2015) noin 265 000, ja 2/3 vuokra-asuntokannasta on heidän käsissään. (Miksi sijoittaa asuntoihin? 2015; Nordea tutki: Suomalainen sijoittaja on tavallinen ihminen 13.5.2014.)

### **Mistä varat sijoittamiseen?**

Kuten edellä mainittu tutkimus antaa ymmärtää, ei tarvitse olla miljonääri alkaakseen sijoittajaksi. Tarvitaan vain hieman alkupääomaa ja rohkeutta, sekä pelisilmää lähteä sijoitusmarkkinoille. Pörssiosakkeet ovat yleisin sijoitusmuoto yhdessä korkosijoituksen kanssa, eivätkä nämä sijoitusmuodot vaadi paljoa alkupääomaa. Liikkeelle voi lähteä muutamalla kymppillä, jolla pääsee käsiksi esim. intialaisten osakkeiden kurssikehitykseen tai yhdysvaltalaisiin yrityslainoihin. Aloittelijoilla on myös usein tilanteita, etteivät he tiedä, mitä ovat tekemässä, mutta pankit auttavat mielellään asiakkaitaan. Useimmiten pankkien sijoitusneuvojat tarjoavat ensimmäisenä sijoitusrahastoja. (Hämäläinen 2014, 4, 8.)

Toisin kuin rahastosijoittaminen (osake- tai korkorahastot), asuntosijoittaminen vaatii hieman enemmän alkupääomaa. Lisäksi asuntosijoittamisessa joutuu tekemään suhteellisen kalliita kertasijoituksia, ja tämän vuoksi asuntosijoittaminen mielletään usein ”rikkaiden harrastukseksi”. Näin ei kuitenkaan ole. Suomesta löytyy tälläkin hetkellä (14.4.2016) etuovi.comin mukaan yli 1 800 myynnissä olevaa kerros- ja rivitalo yksiötä tai kaksiota, joiden myyntihinta jää alle 50 000 euron (Myytävät asunnot: Yksiöt ja kaksiot, koko Suomi n.d.). Koko myyntihintaa ei myöskään tarvitse maksaa kokonaan heti, sillä asunnoilla on hyvä vakuusarvo. Pankit antavat pääsääntöisesti 70 %:n vakuusarvon asunnoille. Tämä tarkoittaa sitä, että asuntolainaa ottaessa ostettavan asunnon hinta käy vakuudeksi 70 %:a vastaan asunnon koko arvosta. Näin toimittaessa käytetään hyväksi velkavipua, josta kerrotaan lisää myöhemmin. (Orava & Turunen 2013, 37–38.)

Mahdollista on myös, että pankeille riittää 20 prosentin omarahoitusosuus ostettaessa edullisempaa, noin 50 000 euron sijoitusasuntoa. Tällöin omaa rahaa tarvitaan 10 000 euroa. Mikäli pystyy laittamaan kuukausittain 250 euroa säästöön, 10 000 euron kasaan saaminen vie noin 3 vuotta ja 4 kuukautta. Tällaisella kuukausittaisella säästämällä sijoittajaksi haluava pystyy testaamaan itsensä, sillä lähtökohtana on, että kannattaa sijoittaa vain sellaisia varoja, jotka on vara menettää. Mikäli ei pysty säästämään 250 euroa kuukaudessa, kannattaa harkita muita sijoitusvaihtoehtoja kuin asuntosijoittamista, sillä riskit voivat käydä liian suuriksi, ja silloin on haavoittuvainen. (Asuntosijoittajan vinkki 16: Mistä varat ensimmäiseen sijoitusasuntoon? 2014.)

### **Sijoittajaprofiili**

Jokaisen sijoittajan on esitettävä itselleen kysymys ja vastattava siihen rehellisesti. Minkälainen sijoittaja minä olen? Sijoittajan tulee myös miettiä, kuinka paljon on valmis häviämään, mikäli pahin mahdollinen tapahtuu. Se, kuinka paljon on valmis ottamaan riskiä, määrittelee lopulta salkun koostumuksen. Sijoittajaprofiilin voi karkeasti lajitella kolmeen päätyyppiin: varovainen, maltillinen/tasapainoinen ja rohkea/aggressiivinen. Varovaisen sijoittajan osakepaino on noin 20 prosentin luokkaa ja joukkolainoja loput, kun taas rohkean sijoittajan salkun pääpaino on osakkeissa (noin 80 prosenttia). (Sijoittajakuva n.d.; Sijoittajaprofiili n.d.)

### **Riskinsietokyky ja riskienhallinta**

Asuntosijoittamisen tuotto- ja riskiprofiili määritellään usein korko- ja osakesijoittamisen välimaastoon. Voidaan siis puhua ns. maltillisesta sijoittajasta, ellei sijoittaja käytä hyväkseen lainarahoitusta eli velkavipua, jonka avulla hän tavoittelee suurempia voittoja sijoittamaansa pääomaan nähden. Näin ollen sijoittajaprofiili muuttuu maltillisesta kohti rohkeaa riippuen sijoittajan käyttämästä velkavivun määrästä. Asuntosijoittaja maksaa myös pienempää veroa tuotoistaan kuin esimerkiksi osakesijoittaja, jonka saamat osinkotuotot verotetaan kahteen kertaan ennen tulojen päätymistä sijoittajan kukkaraan. Asuntosijoittajaan kohdistuvan pienemmän verotuksen ja hyvin

käytetyn velkavivun käytön ansiosta asuntosijoittaja voi päästä käsiksi yhtä suuriin tai jopa suurempiin tuottoihin kuin esimerkiksi osakesijoittaja. (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 10.)

Sijoituksista saatava tuotto on suoraan yhteydessä riskeihin. Mitä suuremmat tuotto-odotukset sijoituksilla on, sitä suuremman riskin se sisältää. Myös säästöajalla on merkitystä. Otetaan esimerkiksi OP:n tarjoama Säästäjän rahasto. Rahastoja on kolme erilaista, OP-varovainen, OP-maltillinen ja OP-rohkea, joista jokaisella on erilainen tuotto-odotus ja riskitaso. Varovaisen riskitaso on alhainen ja säästöaika suositus on minimissään 2 vuotta. Maltillisessa rahastossa säästöaika on min. 4 vuotta ja riskitaso keskimääräinen, kun taas rohkeassa säästöaikasuositus on min. 6 vuotta ja riskitaso korkea. Korkean riskitason säästöjä kannattaa tehdä silloin, kun säästöaika on pidempi, sillä säästöjen arvo heilahtelee voimakkaammin kuin matalariskisessä rahastossa, mutta pidemmällä aikavälillä se tasoittuu. (Sen saat mihin säästät! n.d.)

Asuntosijoittamisen riskienhallinnassa lähdetään liikkeelle oman varallisuuden kartoittamisella ja päättämällä, kuinka suuri osa varallisuudesta ollaan valmiita sijoittamaan. Kun oma varallisuus on kartoitettu, tutkitaan omaa riskinsietokykyä ja pohditaan, kuinka suurta velkavivua aiotaan käyttää. Velkavivun määrittämisessä kannattaa muistaa, että pahin mahdollinen voi tapahtua. Tämän vuoksi velkaa ei kannata ottaa niin paljoa, että sijoittaja joutuisi hankalaan taloudelliseen tilanteeseen pahimman sattuessa. (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 12–13.)

Hajauttaminen on osa riskienhallintaa. Orava ja Turunen (2013) sanovat kirjassaan osakesijoittamisen olevan hyvä hajautusmuoto asuntosijoittamiselle. Heistä molemmat ovat asuntosijoittamisen rinnalla myös osakesijoittajia tai omien sanojensa mukaan osakesäästäjiä. Heidän mukaansa kannattavien yritysten osakkeet ovat hyvä sijoitusmuoto. Asuntosijoittajalla on hyvä olla muitakin sijoituksia hajautuksen vuoksi, kuten osakkeita varallisuuden säilyttäjänä sekä kartuttajana. Suomalaisten kerrostaloasuntojen sekä osakkeiden (OMX Helsinki 25) korrelaatioluku oli 0,23 aikavälillä 1988–2013, mikä tarkoittaa sitä, ettei sijoitusten välillä ole

juurikaan yhteyksiä, minkä johdosta toisen sijoituksen arvon laskiessa toinen säilyttää silti arvonsa. Hajautuksen parantamiseksi ja riskien pienentämiseksi kannattaakin valita juuri sellaisia tuotteita, jotka korreloivat salkussa olevien muiden sijoitusten kanssa erittäin huonosti tai jopa päinvastaisesti. (Mts. 40; Portfolion tuotto-odotus ja riski 2009.)

### 3.2 Asunto- ja rahastosijoittamisen peruseriaatteet

Asuntosijoittaminen tarjoaa erilaista sijoittamista, ja siinä on hieman eri peruseriaatteet kuin muissa sijoitusmuodoissa. Toisin kuin muissa sijoitusmuodoissa asuntosijoittamisesta saadaan kuukausittaista kassavirtaa vuokratuloina, ja tähän muut sijoitusmuodot eivät sellaisenaan pysty. Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu kuukausittain saatavasta vuokratuotosta sekä asunnon arvonnousun mahdollistamasta myyntivoitosta. Asuntosijoittamisen peruseriaatteenä on, että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, minkä jälkeen kuukausittainen kassavirta kulkeutuu sijoittajan taskuun. Kuukausittainen kassavirta mahdollistaa alhaisen velkavivun käytön ilman suurempia riskejä, ja tulevaisuutta ajatellen se tuo mukavan lisän palkkaan tai eläkkeeseen. Myös alhaiset korot sekä viime vuosien asuntojen arvonnousu ovat mahdollistaneet paremman tuoton sijoittajille. (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 9; Lahtinen 2011, 3; Orava & Turunen 2013, 17, 21.)

Kuten asuntosijoittajilla, myös rahastosijoittajilla on useita eri vaihtoehtoja sijoittaa varansa. Rahastosijoittaja voi valita sijoituksensa useasta eri sijoitusrahastosta riippuen päämäärästään. Sijoitusrahastot voidaan karkeasti jaotella voitonjaon perusteella tuottorahastoihin ja kasvurahastoihin. Näillä rahastoilla tarkoitetaan osakkeista ja muista arvopapereista koostuvaa rahastoa, jonka omistajia ovat niihin sijoittaneet yksityishenkilöt, säätiöt ja yhteisöt. Peruseriaate on helppo ymmärtää: rahastosäästäjien varat kerätään yhteen ja sijoitetaan useisiin arvopapereihin, joista rahastot muodostuvat. Näitä rahastoja hoitavat salkunhoitajat, jotka allokoivat eli hajauttavat varat rahaston tuotto-odotuksen ja riskin mukaan esimerkiksi osakkeisiin, korkoinstrumentteihin sekä johdannaisiin. (Kivisaari & Puttonen 1997, 26 – 27, 37.)

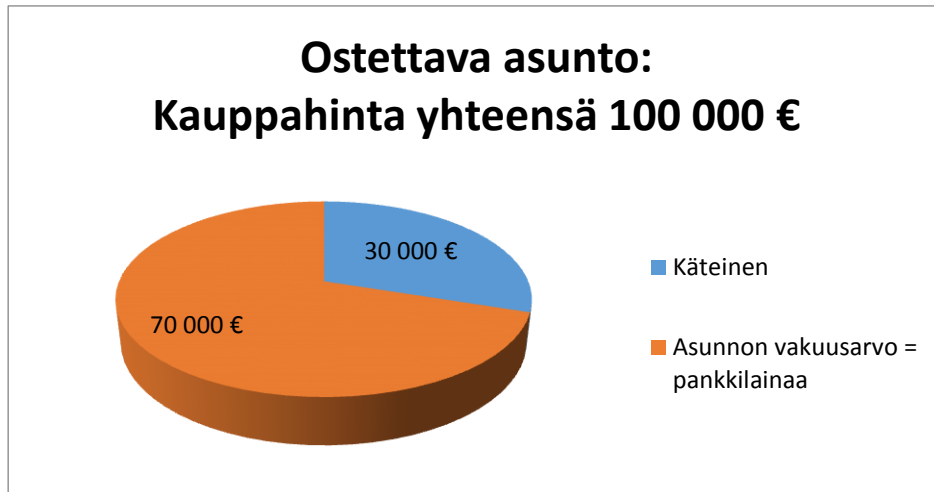
Erilaisia rahastotyyppisiä ovat mm. osakerahastot, pitkän ja lyhyen koron rahastot, yhdistelmärahastot, vipurahastot ja erikoisrahastot. Osakerahastot kuuluvat useimmiten kasvurahastoon, jolla pyritään mahdollisimman suureen arvonnousuun käymällä aktiivista arvopaperikauppaa. Osakerahastojen tavoitteena on pyrkiä suurempiin voittoihin kuin HEX-indeksillä (= pörssiosakkeiden hintaindeksi, jonka perusarvo on 1000) (HEX-indeksi n.d.) Pitkän koron rahastoissa varat sijoitetaan yli vuodeksi useimmiten joukkovelkakirjalainoihin, joita voidaan suojata johdannaisilla, ja lyhyen koron rahastot keskittyvät yleensä valtion tai pankkien korkoinstrumentteihin. Nämä rahastot sisältävät yleensä matalan riskin, minkä johdosta myös tuotto-odotukset jäävät esimerkiksi osakerahastoja huomattavasti pienemmiksi. Korkorahastojen hyvä puoli kuitenkin on, että ne jakavat usein vuotuisia voittosuusia, jonka johdosta tuottoa tulee tasaisesti hyvää likviditeettiä unohtamatta (= likviditeetillä tarkoitetaan jotakin, joka on helposti ja nopeasti muutettavissa rahaksi). Ne sopivat tämän vuoksi tasaista tuottoa ja pientä riskiä etsivälle sijoittajalle. (Kivisaari & Puttonen 1997, 42, 44–47.)

Yhdistelmärahastot sen sijaan voivat olla joko tuotto- tai kasvurahastoja. Niissä sijoitettavat varat menevät sekä osakkeisiin että korkoa tuottaviin kohteisiin riippuen sen hetkisestä markkinatilanteesta. Yhdistelmärahastojen riskit ovat osakerahastoja pienempiä, koska rahasto koostuu sekä osakkeista että korkoinstrumenteista. Näin ollen yhdistelmärahastot sopivat sijoittajille, jotka haluavat saada hieman parempaa tuottoa kuin korkorahastot tuottavat mutta eivät halua ottaa niin suuria riskejä, joita osakerahastot pitävät sisällään. Näin ollen tuotto- ja riskitaso ovat edellä mainittujen rahastojen välimaastossa. Mikäli hakee vieläkin suurempia tuottoja kuin keskimääräinen osakerahasto tarjoaa, vaihtoehtona ovat vipurahastot. Kyseiset rahastot käyttävät johdannaisia salkunhoidon tehostamisessa hyväkseen. Vipurahastot sisältävät kuitenkin huomattavasti suuremman riskin kuin kaikki edellä mainitut rahastot, minkä vuoksi niitä ei voida suositella aloittelijan käytettäväksi ainakaan yksinään. Jäljellä ovat vielä erikoisrahastot, joissa sijoitettavat varat menevät esimerkiksi pelkästään tietyille maantieteelliselle alueelle, kotimaahan, ulkomaille tai tietyille toimialalle. Tällaisia rahastoja ovat esimerkiksi rahastot, jotka sijoittavat kiinteistöihin, asunto-osakkeisiin tai

vaikka metsiin. Nämä rahastot on kuitenkin tarkoitettu yleensä suurempia summia sijoittaville, jolloin rahaston vähimmäismerkintä voi olla esimerkiksi 30 000–100 000 euroa. Tällaisiin rahastoihin ei kuitenkaan aloittavalla sijoittajalla useimmiten ole varallisuutta tarpeeksi. (Kivisaari & Puttonen 1997, 49–51, 56–57.)

### 3.3 Velkavivun käyttö

Verrattaessa asuntosijoittamista esimerkiksi osakesijoittamiseen merkittävänä etuna asuntosijoittamisessa on se, että asuntoja vastaan saa huomattavasti helpommin lainaa kuin muita sijoitusmuotoja, kuten esim. osakeostoja, varten. Myös osakkeisiin voi sijoittaa velkavivulla, mutta niiden vakuusarvo on huomattavasti pienempi kuin asunnoissa. Lisäksi osakkeiden tuottojen epävarmuus sekä raju heilunta vaikeuttavat sekä heikentävät pankkien intoa lainata rahaa osakesijoittajalle. Asuntoa varten pankit kuitenkin antavat yleensä 70–80 prosentin vakuusarvon. Vakuusarvo voi kuitenkin vaihdella pankista tai ostettavasta kohteesta riippuen. On myös mahdollista saada velkavipu 100 prosenttiin. Tämä tarkoittaa sitä, ettei omaa rahaa eli käteistä tarvita lainkaan. Tällaisissa tapauksissa pankki tarvitsee kuitenkin lisävakuuden, joka voi olla jokin toinen asunto tai muuta omaisuutta. Jotkut pankit myös myyvät lisävakuutta, jolloin velan osuutta on mahdollista kasvattaa. Kokonaisuutta ajatellen velkavivun avulla oman pääoman tuotot saadaan nostettua tasolle, joka hakee vertaistaan. (Orava & Turunen 2013, 18, 37–38.)



### Kuvio 1. Velkavipu

Edellä oleva kuvio (ks. kuvio 1) kuvaa velkavipua. Avataan sitä esimerkin kautta: Sijoittaja ostaa asunnon, joka maksaa 100 000 euroa. Pankin myöntämä laina on 70 000 euroa eli 70 % asunnon hinnasta. Omaa pääomaa tarvitaan 30 000 euroa eli loput 30 % asunnon hinnasta. Näin ollen 30 000 euron panostuksella pääsee käsiksi 100 000 euron sijoitukseen.

### Velkavivun määrittäminen

Velkavipu tulee määrittää siten, että oma riskinsietokyky kestää paineet. Velkavipu voidaan laskea prosentuaalisesti ajatellen esimerkiksi siten, että omaa pääomaa on käytettävissä 30 000 euroa ja sopivaksi velkavivun määräksi on sovittu 60 %. Tällöin lainattava summa on 45 000 euroa [ $30\,000 / (100\% - 60\%) - 30\,000 = 45\,000$ ] ja sijoitettavaksi kokonaissummaksi tulee 75 000 euroa ( $30\,000 + 45\,000 = 75\,000$ ). Prosentuaalisesti laskettavassa velkavivun määrässä riskin määrä ei ole suoraan verrannollinen velkavipuun nähden, vaan mitä enemmän euromääräisesti lainaa ottaa, sitä suuremmat ovat myös riskit. Hyvä keino määrittellä oma riskinsietokyky on laskea, kuinka paljon negatiivista kassavirtaa sijoittajan oma talous kestää nykyisessä taloudellisessa tilanteessa (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 13). Tämän jälkeen pystytään määrittelemään, millainen ja kuinka suuri laina sopii sijoittajalle. Tämä tarkoittaa asuntosijoittamisessa sitä, että sijoittaja laskee yhteen lainanlyhennyksen, yhtiövastikkeen ja varautuu yllättäviin kustannuksiin (esim. 100 euroa /kk), jolloin saatava summa kertoo, kuinka paljonko häneltä menee



sijoitusasunnon ylläpitoon kuukaudessa, mikäli asunto on esim. tyhjillään, jolloin vuokratuloja ei tule. (Mts. 13.)

### **Taulukko 1. Velkavivun aiheuttama kassavirtariski**

<b>Lainan kuukausierä</b>	<b>400 €</b>
<b>Arvioitu vastike /kk</b>	<b>100 €</b>
<b>Yllättävät kustannukset /kk</b>	<b>100 €</b>
<b>Kassavirtariski /kk</b>	<b>600 €</b>

Taulukkoon on kuvattu velkavivun aiheuttama kassavirtariski yksinkertaisessa muodossaan. Kassavirtariskiin vaikuttaa lainan kuukausierän, maksetun vastikkeen ja yllättävien kustannuksien lisäksi laina-aika sekä käytettävä laina (kiinteä tasaerä-, tasalyhenteinen tai annuiteetilaina). Edellä mainituista kuluista saa kuitenkin osan alijäämähyvityksenä takaisin, jolloin taulukossa esitetty 600 euron kassavirtariski pienenee hieman todellisesta. Näin ollen sijoittaja pystyy laskemaan, selviytyisikö hän kassavirtariskin tuomista velvoitteista. (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 14.)

### **Velkavivun vaikutus tuottoihin**

Velkavivua oikein käyttämällä pystytään saamaan kovia tuottoja, mutta väärinkäyttötynä sijoituksista voi tulla entistä huonompia. Tämän vuoksi sijoitukset tulee valita huolellisesti. Huomiota tulee kiinnittää myös vuosittaiseen ja kuukausittaiseen kassavirtaan, sillä kova velkavipu, lyhyt lainanlyhennysohjelma sekä verot voivat saada aikaiseksi negatiivisen kassavirran vaikka sijoituskohde olisikin hyvä. (Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa n.d.)

## Taulukko 2. Velkavivun vaikutus tuottoihin

	<b>Vuokratuotto ilman velkavivua</b>	<b>Vuokratuotto velkavivua hyväksi käyttäen</b>
<b>Asunnon hinta</b>	60 000 €	4 x 60 000 € = 240 000 €
<b>Oma pääoma</b>	60 000 €	60 000 €
<b>Lainamäärä</b>	-	180 000 €
<b>Vuokra</b>	450 € /kk	450 € /kk * 4 = 1800 €
<b>Vastike</b>	100 € /kk	100 € * 4 = 400 € /kk
<b>Vuosikorko (2 %)</b>	-	3600 €
<b>Tuotto euroissa</b>	4200 € /vuosi	13 200 € /vuosi
<b>Oman pääoman tuotto- %</b>	7 %	22 %

Edellä oleva taulukko pohjautuu sijoitusasunnot.comissa julkaistuun taulukkoon velkavivun vaikutuksista tuottoihin. Taulukossa kuvataan turvallisuushakuisen sekä tuottohakuisen sijoittajan oman pääoman tuotonmuodostusta. Turvallisuushakuinen sijoittaja on taulukon mukaan ostanut omalla pääomalla yhden (1) 60 000 euroa maksavan asunnon, ja vastaavasti tuottohakuinen sijoittaja on ottanut oman pääoman lisäksi lainaa ja ostanut yhteensä neljä (4) 60 000 euroa maksavaa asuntoa. Kuten taulukosta voidaan nähdä, velkavivua hyväksi käyttämällä oman pääoman tuotto-% on saatu yli kolminkertaiseksi verrattuna oman pääoman tuottoon ilman velkavivun käyttöä. Velkavivun käyttö on järkevää, kunhan vuokratuotto-% on suurempi kuin lainan korko-%. Taulukon esimerkitapauksessa tuotto-% on 7 % ja vuosikorko 2 %. Kyseisessä

taulukossa ei ole otettu huomioon mahdollista asuntojen arvonnousua tai -laskua. Mikäli asuntojen arvo nousisi, velkavipua käyttävän oman pääoman tuotto prosentti nousisi suuresti verrattuna velattomaan sijoitukseen, kun taas korkojen noustessa ja asuntojen arvon laskiessa velkavipua käyttävä olisi pulassa ja velkavivusta tulisi sijoittajalle taakka. Taulukossa ei ole otettu huomioon myöskään yllättäviä kustannuksia taulukon yksinkertaistamisen vuoksi, mutta sijoittajan kannattaa varautua näihin kustannuksiin, kuten aikaisemmin on mainittu. Taulukko kuvaa vain ensimmäisenä vuonna saatuja tuottoja: mikäli velkavipua käyttävä lyhentää lainaa, oman pääoman tuotto laskee, koska oma pääoma kohteessa kasvaa ja laina lyhenee. (Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa n.d.)

### 3.4 Lainat ja korot

Velkavipua ja kassavirtalaskelmaa käytettäessä tulee muistaa, että lainalyhennyksien lisäksi pankit ottavat antamistaan lainoista korkoa. Kokonaiskorko muodostuu viitekorosta sekä pankin hinnasta lainalle eli korkomarginaalista. Korot ovat tällä hetkellä alhaalla, ja ne määräytyvät otettavan koron mukaan (esim. euribor), mutta pankin korkomarginaali saattaa vaihdella pankista ja lainanhakijasta riippuen, sillä se on aina asiakaskohtainen. Keski-Suomen Osuuspankissa työskentelevän rahoitusneuvoja Elina Varjorannan mukaan korkomarginaalin suuruuteen vaikuttaa erityisesti asiakkaan maksukyky, mutta tämän lisäksi tärkeitä huomioon otettavia seikkoja ovat asiakkaan työpaikka ja työn jatkuvuus, pääoma ja vakuudet sekä asiakaskokonaisuus ja keskittäminen (esim. pankki- ja vakuutusasioiden keskittäminen samaan paikkaan). Korkomarginaaleilla pankit kattavat mm. toimintakustannuksia ja luoton myöntämisestä aiheutuneita riskejä. Elina Varjoranta sanoo tämän hetken (syksy 2015) marginaalin olevan minimissään n. 1,25 prosentin luokkaa. Alempiakin marginaaleja on nähty, mutta kuten aikaisemmin mainittiin, marginaali on aina asiakaskohtainen. (Varjoranta, E. 2015; Korot ja hinnat n.d.)

Myös se, mihin käyttötarkoitukseen lainaa otetaan, määrittelee lainan koron. Sijoitusasuntoa varten otetaan useimmiten asuntolainaa, mutta muita

sijoituksia varten tulee neuvotella kulutusluotoista. Lainojen korot ovat hieman laskeneet edellisvuoteen 2014 verrattuna ja Elina Varjorannan (2015) mukaan näyttäisi siltä, että matalien korkojen aika jatkuisi vielä vuonna 2016. Korot määräytyvät kuitenkin pääosin maailmantilanteen mukaan, ja mikäli suurissa maissa, kuten Yhdysvalloissa korot lähtisivät nousuun, seuraisi muu maailma perässä. (Mt.)

### **Korkovaihtoehdot**

Keski-Suomen Osuuspankin suosituimmat korkovaihtoehdot tällä hetkellä (syksy 2015) ovat 6:n ja 12 kuukauden euribor-korot sekä viiden ja seitsemän vuoden kiinteät korot. Olemassa on myös yhden ja kolmen kuukauden euribor-korkoja, mutta esimerkiksi kolmen kuukauden euriborin ollessa tällä hetkellä miinusmerkinen ei Osuuspankista sitä voi saada. Kuten taulukosta voidaan nähdä, kiinteät korot ovat huomattavasti suurempia kuin tämän hetken euribor-korot. Täytyy kuitenkin muistaa, että euribor-korkoihin lisätään pankin marginaalikorko mukaan. Kiinteiden korkojen osalta korot ovat voimassa joko 5 tai 7 vuotta, minkä jälkeen ne vaihtuvat euribor 12 kk koroksi + marginaaliksi. Tulevaisuuden korkoja on kuitenkin vaikea ennustaa, minkä vuoksi ei ole olemassa yhtä oikeaa vaihtoehtoa korkovaihtoehtoja pohdittaessa. Edellä mainittujen korkojen lisäksi muita korkovaihtoehtoja on mm. prime-korot, mutta Elina Varjorannan (2015) mukaan näitä korkoja ei uusissa asuntolainoissa ole käytetty. (Mt.)

### **Taulukko 3. Korkovaihtoehdot**

<b>Korkovaihtoehto</b>	<b>Koron suuruus</b> <b>7.10.2015 / 20.4.2016</b>
Euribor 6 kk	0,028 % / -0,139 %
Euribor 12 kk	0,140 % / -0,012 %
Kiinteä 5 vuoden korko	1,7 % / 1,4 %

Kiinteä 7 vuoden korko	1,9 % / 1,6 %
------------------------	---------------

Taulukkoon on jäljempänä (kevät 2016) lisätty tämän hetkiset euribor- sekä kiinteät korot. Kuten koroista voidaan todeta, suunta on tällä hetkellä laskemaan päin. (Varjoranta, E. 2016.)

### Lainan lyhennystavat

Luottoneuvottelussa pankin virkailija sopii yhdessä asiakkaan kanssa lainan maksusuunnitelmasta eli siitä, miten ja milloin asiakas maksaa lainansa takaisin. Tämän jälkeen asiakkaalle lasketaan hänen maksukykyynsä sopivia lyhennysvaihtoehtoja, joista valitaan parhaiten sopiva vaihtoehto siten, että myös pankin antamat lainaehdot täyttyvät. Tällä hetkellä Keski-Suomen Osuuspankki myöntää pääsääntöisesti maksimissaan 20 vuoden laina-ajan, poikkeuksia lukuun ottamatta. Asiakas voi maksaa saamaansa lainaa kuukausittain, neljännesvuosittain tai jopa puolivuositain. (Varjoranta, E. 2015.)

Osuuspankki sekä Nordea tarjoavat molemmat samoja lainanlyhennystapoja, joista sijoittaja pystyy valitsemaan parhaiten hänelle sopivan lainanlyhennystavan.

Lainan lyhennystapoja ovat (Asuntolainan korko- ja lyhennystavat n.d.; Varjoranta, E. 2015):

- 1) *Tasaerä*, jossa maksuerä pysyy samansuuruisena. Maksuerä sisältää koron sekä lyhennyksen. Lainan alussa korkojen osuus on suurempi, mutta maksettavan pääoman pienentyessä lyhennyksen osuus kasvaa ja koron osuus pienenee.
- 2) *Muuttuva annuiteetti*: Maksuerä muuttuu koron muuttuessa, mutta laina-aika pysyy samana. Maksuerä sisältää sekä koron että lyhennyksen.
- 3) *Tasalyyhennys*: Hyvä vaihtoehto, jos halutaan maksaa suurempia summia kerralla. Lainalyhennyksen määrä on aina samansuuruisen,

mutta summaan lisätään aina korko, joka tarkastetaan kulloinkin voimassa olevan koron mukaan. Lainan pienentyessä myös koron euromäärä pienenee, mikäli korot pysyvät samoina.

- 4) *Kertalyhennys* eli bullet-laina: Laina-aikana asiakas maksaa vain korkoja siihen asti, kunnes laina maksetaan kerralla pois. Kertalyhennystä käytetään useimmiten ainoastaan kulutusluottoja otettaessa.

On myös hyvä tietää, että lainalle voi saada lyhennysvapaata jopa vuoden verran. Lyhennysvapaan aikana asiakas maksaa vain korot eikä lyhennä lainaa. Lyhennysvapaa on hyvä ottaa esimerkiksi juuri sijoitusasuntoa ostettaessa vaikka pari kuukaudeksi, jonka aikana sijoittaja ehtii löytää asuntoonsa vuokralaisen tuloja tuomaan, ennen kuin aloittaa lainan takaisinmaksun. (Asuntolainan korko- ja lyhennystavat n.d.; Varjoranta, E. 2015.)

### 3.5 Sijoitusvaihtoehdot

Erilaiset sijoitusvaihtoehdot mietityttävät sijoittajia varsinkin alkuvaiheessa. He miettivät, mistä saisivat parhaan tuoton pienimmällä riskillä, miten rikastuisivat nopeasti tai miten pääsisivät kaikista helpoimmalla. Aloitetaan asuntosijoittamisesta määrittelemällä hyvä vuokratuotto alueittain.

Kysyttäessä Valtteri Varjorannalta (2015) hyvää vuokratuotto prosenttia Jyväskylässä hän sanoi sen riippuvan alueesta. Hän sanoi sijoittajien pitävän kaupunkialueella noin 4–5 prosentin, kaupungin ulkopuolella noin 6–7 prosentin ja kaupungin laitamilla, esim. Vaajakoskella, Pupuhuhdassa ja Keltinmäessä, noin 8–10 prosentin tuottoa hyvänä. Valtteri Varjoranta toteaa myös, etteivät kaikki sijoitusasunnot saavuta kyseisiä tuottoja.

Keskimääräinen tuotto on ollut noin 4–6 prosentin luokkaa, mikä näkyy myös tilastoissa. Pellervon taloustutkimuksen mukaan Jyväskylän keskimääräinen yksiöiden vuokratuotto vuosina 2013–2017 on noin 4,5 prosenttia ja keskimääräinen vuosituotto (vuokratuotto + arvonnousu) noin 6, 1 prosenttia. Myös kaksioiden sekä kolmioiden (+ isompien asuntojen) keskimääräinen

vuosituotto on noin 4,7 prosentin luokkaa. Kaupunkialueella asuntojen, erityisesti yksiöiden, hinnat ovat korkealla, minkä vuoksi kaupunkiyksiöstä on mahdotonta saada suhteessa samaa tuottoa kuin kaupungin laitamilta, esim. Keltinmäestä, jossa asuntojen hinnat ovat jopa yli puolet halvempia. On kuitenkin selvää, että keskustan asuntoon hyvän vuokralaisen saaminen on huomattavasti helpompaa kuin laitakaupungin alueille. (Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2013–2017. 2013; Varjoranta, V. 2015.)

Siirryttäessä rahastoihin Elina Varjorannan (2015) haastattelun tuloksena löydettiin kolme sellaista rahastoa, joiden tuotto-odotukset ja riskitasot vastaavat keskimäärin asuntosijoittamisesta saatavia tuottoja sekä riskejä. Nämä kolme rahastoa ovat OP-Maltillinen, OP-Rohkea sekä OP-Vuokratuotto. Rahastoista kaksi ensimmäistä ovat yhdistelmärahastoja ja viimeinen on erikoissijoitusrahasto.

**Taulukko 4. Rahastojen kuvaus**

	<b>OP-Maltillinen</b>	<b>OP-Rohkea</b>	<b>OP-Vuokratuotto</b>
<b>Sijoitettavan pääoman määrä</b>	Ei minimiä. Suositeltu 50 e/kk	Ei minimiä. Suositeltu 50 e/kk	minimi 5 000 euroa
<b>Suosittelun sijoitusaika</b>	4 vuotta	6 vuotta	vähintään 5 vuotta
<b>Rahaston tuotto-odotus</b>	n. 6,5 %	n. 7,3 %	n. 4–6 %
<b>Riskitaso (asteikolla 1–10)</b>	4	5	4
<b>Sijoituspolitiikka/hajautus</b>	Hajautettu maailmanlaajuisesti:  - 50 % korkomarkkinoille  - 50 % osakemarkkinoille	Hajautettu maailmanlaajuisesti:  - 20 % korkomarkkinoille  - 80 % osakemarkkinoille	Hajautus Suomen sisällä eri kaupunkeihin ja eri kiinteistöihin:  - Vähintään 50 % asuntoja  - Enintään 30 % toimitiloja  - Enintään 20 % rakentamista
<b>Muuta</b>	Sopii hyvin keskikokoisten hankintojen, esim. auton tai keittiöremontin, varalle.	Suuren osakepainon vuoksi arvonvaihtelut voivat olla suuria.	Mahdolliset oman pääoman tuotto-osuudet jaetaan vuosittain.

Taulukko on koottu Elina Varjorannan (2015) haastattelun pohjalta, ja siitä on pyritty tekemään mahdollisimman selkeä jättämällä pois kaikki vähemmän oleellinen. Taulukosta ei myöskään ilmene rahastojen sisältämiä kuluja erillisenä kohtana, vaan ne on laskettu mukaan rahastojen tuotto-odotuksiin



(eli tuotto-odotukset vastaavat nettotuottoa). Kuten taulukosta voidaan todeta säästäjän rahastot, maltillinen ja rohkea, eivät vaadi suuria pääomia kerralla sijoitettavaksi, vaan niihin voi säästää pienempiä summia vaikka vain joka toinen kuukausi. Näistä kolmesta rahastosta parhaiten asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle sopii erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto, sillä sen peruseriaatteet vastaavat asuntosijoittamisen menetelmiä. Kyseisen rahaston kautta pääsee vaivattomasti sijoittamaan kiinteistöihin ilman riskejä remonteista tai vuokralaisen hankinnasta. OP-Vuokratuotto-rahasto jakaa myös vuosittain keväisin rahaa realisoituneesta tuotostaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Jakamaton osuus jää kasvattamaan rahasto-osuuden arvoa. Yhdistelmärahastot eivät jaa ns. "osinkoja". (Mt.)

Osuuspankin tavoin myös muut pankit, esimerkiksi Nordea, tarjoavat vastaavanlaisia rahastoja, joiden tuotto-odotukset ja riskit vastaavat keskimäärin asuntosijoittamista. Nordean "Säästö 50" ja "Premium varainhoito Tasapaino" ovat samaa luokkaa aikaisemmin esitellyjen Osuuspankin rahastojen ja asuntosijoittamisen kanssa. Nordean Järvi-Suomen yrityskonttorin konttorijohtaja Mika Jokiranta (2015) sanookin, että kyseiset rahastot ovat aika lähellä sellaisia rahastoja, joiden tuottorakenne muistuttaa asuntosijoittamisen pitkäaikaista tuottotasoa, mutta tuotonvaihtelu on luonnollisesti hieman suurempaa kuin asuntosijoittamisessa. Hänen mukaansa kuitenkin parhaiten asuntosijoittamisen riskiä/tuottoa vastaavat pitkän koron rahastot, joiden pitkän aikavälin keskituotot ovat haarukassa 4–6 prosenttia. Nordealla on tällaisia rahastoja paljon tarjolla. Jokiranta sanoo myös, ettei kyseisiin rahastoihin ole ns. suositeltua sijoitettavaa pääomaa, vaan se on aina asiakaskohtainen. Myös suositeltu sijoitusaika riippuu täysin rahastoista, mutta se vaihtelee luonnollisesti rahaston riskitason mukaan. Jos puhutaan esim. pitkän koron rahastoista, suositeltava sijoitusaika on vähintään kolme vuotta, mielellään enemmän. Kyseisissä rahastoissa on myös hieman eri riskitasoa edustavia "alalajeja", mikä osaltaan määrittää sijoitusaikasuosituksen. Jokirannan mukaan tämäkin asia on aika lailla asiakaskohtainen, ja lopuksi hän vielä toteaa, että "yritämme sijoitusneuvonnassamme aina hakea parasta mahdollista ratkaisua

asiakkaalle sopivaan sijoitusaikaan/riskitasoon nähden”. (Jokiranta 2015; Rahastot Nyt n.d.)

### **Miksi sijoittaa rahastoihin?**

Elina Varjoranta (2015) sanoo aikaisemmin mainitsemiensa rahastojen olevan suosittuja tällä hetkellä ja toteaa niiden sopivan hyvin myös sijoittajalle, jota kiinnostaa asuntosijoittaminen. Erityisesti hän mainitsee erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuoton, joka vastaa paljon oikeaa asuntosijoittamista, mutta johon pääsee nykyään käsiksi jo 5 000 euron (kerta)sijoituksella. Rahastojen hyväksi puoleksi Varjoranta mainitsee seuraavaa:

- 1) Rahastot tuottavat tilikorkoa parempaa tuottoa.
- 2) Sijoittajan varat ovat realisoitavissa nopeasti, jopa seuraavana päivänä.
- 3) Rahastoihin pääsee mukaan pienellä summalla. *Maltillisessa* sekä *Rohkeassa* rahastossa ei ole minimisummaa, mutta suositeltava kertaus on n. 50 euroa. *OP-Vuokratuotto*-osuuksiin pääsee käsiksi 5 000 euron minimillä (aikaisemmin summan ollessa 30 000 euroa).
- 4) Rahastojen kulut ovat edullisia.
- 5) Rahastot on hajautettu maailmanlaajuisesti (tarkoitetaan *Maltillisen* ja *Rohkean* rahastoja).
- 6) Säännöllinen säästäjä hyötyy myös kurssilaskuista. Tällä tarkoitetaan sitä, että mikäli kurssit ovat alhaalla, niin osuuksia saa ostettua enemmän.
- 7) Tuottoja pystyy seuraamaan lähes reaaliajassa.
- 8) Ammatillaiset tukemassa. Verrattuna *OP-Vuokratuottoa* oman sijoitusasunnon ostoon rahastoon sijoittamalla saat ulkoistettua sijoituksiin liittyvän vaivan. Ammatillaiset hoitavat vuokrien perinnän,

korotuksen yms. kokonaan. Myös asuntojen hoito on ammattilaisten käsissä.

### **Miksi sijoittaa asuntoihin?**

Orava ja Turunen (2013, 17 – 20) ovat esitelleet kymmenen hyvää syytä, miksi kannattaa sijoittaa asuntoihin:

- 1) *Kuukausittain saatava kassavirta.* Tuleva, tasainen rahavirta on helposti ennustettavissa, toisin kuin muissa sijoitusmuodoissa.
- 2) *Asuntojen hintojen kehitys.* Asuntojen hinnat ovat nousseet pidemmän aikaa, ja hintakehitys on ollut vakaata eikä ns. äkkiromahduksia ole sattunut Suomen historian aikana (toisin kuin esim. osakkeissa). Näin ollen asuntoja pidetään vakaana sijoituskohteen ja niille myönnetään hyvä vakuusarvo, jolloin velkavivun käyttö on mahdollista.
- 3) *Velkavipu.* Pankit antavat vähintään 70 %:n (jopa 100 %:n) vakuusarvon asunnoille, minkä johdosta velkavipua käyttämällä oman pääoman tuotot saadaan nostettua tasolle, joka hakee vertaistaan.
- 4) *Riskien hallinta.* Asuntoja varten lainaa saadaan helposti verrattuna muihin sijoituskohteisiin, minkä vuoksi sijoittaja voi ostaa jopa useamman sijoitusasunnon kerralla. Mikäli yhteen asuntoon tulee suurempi remontti tai asunto on tyhjiillään pitkään, kassavirta kääntyy negatiiviseksi kyseistä sijoitusta kohden. Kuitenkin sijoittajan ostamat muut asunnot tuovat kassavirtaa kuukausittain, jolloin tulovirta pysyy plussan puolella.
- 5) *Hyvät tuotot.* Esimerkki: Sijoittajalla on sijoituksessaan 6 %:n vuokratuotto, 50 %:n velkavipu ja hän maksaa pankille 3 %:n korkoa. Tulokseksi saadaan n. 10 %:n tuotto omalle pääomalle, joka on kohtuullisen suuri (tuottoon ei ole otettu mukaan pääomaveroa).

- 6) *Asuntomarkkinoille syntyy hinnoitteluvirheitä.* Tunteiden ei tulisi antaa vaikuttaa asuntoa ostettaessa eikä kiireen myytäessä. Joissain tapauksissa kuitenkin myyjällä on kiire päästä eroon asunnostaan, esimerkiksi eron, kuoleman tai vaikka lapsien poismuuton vuoksi. Tällaisissa tapauksissa asuntojen hinnat voivat olla hieman alle markkinahinnan, tai viimeistään ostotarjousta tehtäessä tarjous voidaan hyväksyä reilusti myyntihintaa alempaan hintaan.
- 7) *Vaikutusmahdollisuudet.* Asuntosijoittaja voi osittain itse vaikuttaa sijoituksensa tuottoon. Esimerkiksi pienellä pintaremontilla saadaan asunto paremman näköiseksi, jolloin vuokralaisia on helpompi löytää ja vuokraa voidaan hieman korottaa verrattuna remontoimattomaan kohteeseen. Asuntosijoittaja saa myös itse päättää vuokralaisen, osallistua yhtiökokouksiin ja olla vaikuttamassa taloyhtiön asioihin. Kohdekaupungin valinnalla on myös vaikutusta asiaan. Esim. Jyväskylä ja Tampere ovat opiskelijakaupunkeja, jolloin vuokralaista ei ole vaikea löytää varsinkaan heinä-elokuussa, jolloin vuokraakin voidaan pyytää keskimääräistä enemmän.
- 8) *Asuntosijoittamiseen liittyvä vaiva karkottaa osan sijoittajista pois.* Kaikilla ei ole aikaa, kiinnostusta, kykyä, rahaa tai vakuuksia sijoittaa asuntoihin.
- 9) *Mielenkiintoinen harrastus.* Orava ja Turunen (2013, 22) ovat kokeneita asuntosijoittajia, ja he sanovat, että ”*makuun kun on päässyt, ei siitä malta hevin luopua. Asuntosijoittajana kiinnostuu ympäristöstään aivan toisella tavalla kuin aiemmin. Asuntojen kohdekaupungin asiat kiinnostavat enemmän.*”
- 10) *Eettinen sijoitusmuoto.* Kaikilla ei ole mahdollisuutta ostaa omaa asuntoa, minkä vuoksi vuokra-asuntoja tarvitaan aina. Asuntosijoittajana voi valita, kenelle asuntonsa vuokraa. Asunnon voi vuokrata esimerkiksi vieraalta paikkakunnalta muuttavalle opiskelijalle. Tämän ansiosta opiskelija saa itselleen kodin ja sijoittaja vuokratuloja.

### 3.6 Asuntosijoittaminen vs. rahastosijoittaminen

Vertailtaessa asunto- ja rahastosijoittamista voidaan todeta, että niillä voidaan päästä samankaltaisiin tuottoihin keskimäärin yhtä suurella riskillä.

Asuntosijoittamisessa velkavipua käyttämällä voidaan säädellä saatavien tuottojen määrää, mikä taas nostaa riskitasoa, samaten kuin rahastoissa korkeamman riskitason rahastot tarjoavat oletetusti enemmän tuottoja. Kukin sijoittaja kuitenkin pohtii itse omia tavoitteitaan, vertaa tuotto-odotuksia riskeihin ja tekee omat ratkaisunsa. Suurimpina eroina voidaan todeta se, että rahastoihin sijoittaminen ei vaadi niin suurta alkupääomaa kuin asuntosijoittaminen. Rahastoissa varat ovat realisoitavissa nopeammin, ja ne on hajautettu valmiiksi (jopa maailmanlaajuisesti). Asuntosijoittamisessa puolestaan tuloja saadaan kuukausittain vuokratulojen muodossa, ja pitkällä aikavälillä asunnon arvo saattaa myös nousta useita prosentteja.

Asunto- ja rahastosijoittamisen välimaastoon voidaan laskea asuntorahastot, joista sijoittajan rahat ohjautuvat isojen yritysten rakennuttamiin asuinrakennuksiin. Mikäli mielii asuntosijoittajaksi, mutta omat varat, lainan saamisen este tai suuri vaivannäkö ja perehtyminen rajoittavat haavetta, asuntorahasto on oiva ratkaisu. Asuntorahastoja löytyy paljon erilaisia niitä sen suuremmin jaottelematta. Kaikille yhteistä kuitenkin on, että asuntorahastolla pystytään jopa poistamaan asuntosijoittamisessa muuten ilmeneviä riskejä, kuten mm. korkojen noususta tai asunnon vuokrattavuudesta tulleita riskejä. Asuntoihin sijoittava tarvitsee usein suuremman omarahoitusosuuden verrattuna asuntorahastoihin, joissa vaadittava pääoma vaihtelee rahaston mukaan. Esimerkkinä Ålandsbankenin asuntorahaston minimipääoma on 500 euroa. Rahastoissa sijoittajalta ei vaadita myöskään suurta vaivaa, mutta tästä vaivannäöstä joutuu maksamaan. Rahastosijoittamisen huonoina puolina verrattuna asuntosijoittamiseen voidaan pitää sitä, että merkintä- ja hallinnointipalkkiot vähentävät sijoituksen tuottoa, mikä näkyy erityisesti piensijoittajien kohdalla. (Asuntorahasto vai suora asuntosijoitus? n.d; Asuntosijoitus ilman sijoitusasuntoa 2013.)

Yhteistä asuntorahastoille ja asuntosijoittamiselle on se, että molemmat mielletään pitkän aikavälin sijoitusmuodoiksi. Vaikka asuntorahastoihin voidaan sijoittaa ja lunastaa palkkiota jopa 3 kuukauden välein, suositeltava sijoitusaika on minimissään 5–6 vuotta. Joissain rahastoissa ns. ”nopeita lähtöjä” pyritään hillitsemään sijoitusajan mukaan porrastamalla rahastosta saatavaa myyntipalkkiota. Asuntorahastoilla yleinen tuottotavoite on noin 4–6 prosentin luokkaa kulujen jälkeen, mikä on melko yleinen lukema verrattuna asuntosijoittamisesta saataviin tuottoihin. Suoraan asuntoihin sijoittamalla sijoittajalla on kuitenkin päätäntävalta valita kohde itse sekä harkita ja arvioida sen hyvät ja huonot puolet. Tämä on usein työläämpää, mutta voi palkita suuremmin kuin rahastoihin sijoittaminen. Pääolettamuksena voidaan sanoa, että asuntosijoittamisella haetaan usein vakautta ja turvaa, vaikka täysin riskitöntä se ei ole. Asuntorahastoissa riskit ovat pienempiä johtuen osittain rahastojen hajautuksesta. ”Jokainen toimija vakuuttaa oman linjansa olevan paras ja tuottoisin. Sijoittajan on päätettävä, minkälaiseen asuntosijoittamiseen itse uskoo.” (Asuntorahasto vai suora asuntosijoitus? n.d; Asuntosijoitus ilman sijoitusasuntoa 2013.)

**Taulukko 5. Sijoitusasunnon ja rahastojen vertailu**

	<b>Sijoitusasunto</b>	<b>Asuntorahasto</b>	<b>Säästäjän rahasto</b>
<b>Hyvät puolet</b>	Kuukausittainen kassavirta  Mahdollisuus velkavivun käyttöön  Sijoitus on usein turvallinen ja vakaa.	Sijoituksen helppous  Hajautus eri kohteisiin  Asiantuntijat hoitavat mm. vuokraamisen, riskienhoidon jne.	Sijoituksen helppous  Varojen nopea realisoitavuus  Hajautus maailmanlaajuisesti  Pienellä pääomalla mukaan
<b>Huonot puolet</b>	Useita riskejä, mm. korkoriski, vuokralaisriski, remonttiriski  Työläämpää kuin rahastosijoittaminen	Hallinnointi -ja lunastuspalkkiot  Rahastoihin sitouduttava pitkäksi aikaa, muussa tapauksessa saatavat palkkiot voivat pienentyä.	Rahastojen äkilliset arvonlaskut (mm. maailmantilanteen muuttuessa)
<b>Muuta</b>	Vaikutusmahdollisuudet (tuotto, kohde, vuokralainen jne.)	Lähimpänä asuntosijoittamista. Päätös sijoittaa rahastoihin otettava yhtä vakavasti kuin asuntosijoittamisessa.	Paljon erilaisia rahastovaihtoehtoja, joista löytää varmasti itselle sopivan. Pankit auttavat mielellään rahastojen valinnassa.

## 4 Sijoitusasunnon hankkiminen

Tämä luku pitää sisällään kaiken sen tärkeimmän, mitä tulee ottaa huomioon hyvää sijoitusasuntoa hankittaessa. Oikeanlaisen sijoituskohteen löytäminen ei ole aina helppoa, sillä sijoittajan tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa ostettaessa mm. verot, remonttitarpeet ja vuokraukseen liittyvät toimenpiteet sekä laskettava, tuottaako asunto tarpeeksi omiin tarpeisiin nähden.

Jyväskylä on sijoittunut kärkeen Suomen parhaissa asuntosijoituskaupungeissa, sanotaan Suomen Vuokranantajat ry:ssä. Heidän teettämässään tutkimuksessa vertailtiin kaikkia aluekehityskriteerejä, ja Jyväskylä nousi komeasti esille. Tulokseen vaikuttaa se, että Jyväskylä on kasvukeskusalueetta, jossa väestön ja asuntokuntien kasvu on lisääntynyt, opiskelijoita on todella paljon, vuokratuotot ovat hyviä ja kotitalouksilla on ollut käytettävissä olevia tuloja verrattain hyvin. Jos mitattaisiin pelkästään asuntojen arvonnousua, Jyväskylä sijoittuisi häntäpäähän ja kärkipäässä komeilisi pääkaupunkiseutu, kuten Helsinki, Porvoo ja Espoo. Parhaat bruttovuokratuotot taas saavutettiin Kotkassa, Kouvolassa ja Kajaanissa, ja pääkaupunkiseutu pärjasi kaikkein heikoiten. (Nämä kaupungit ovat parhaat asuntosijoittajalle 2013; Tutkimus: Nämä ovat Suomen parhaat asuntosijoituskaupungit 2015.)

#### 4.1 Vinukkejä oikeanlaisen sijoitusasunnon löytämiseen

Arvonnousun kannalta ajateltuna Jyväskylä ei kaupunkina ole parhain, joten suuren arvonnousun toivossa ei Jyväskylästä kannata asuntoa hankkia. Tietysti poikkeuksiakin löytyy, ja esimerkiksi Jyväskylän Lutakko on asuinalueena noussut erittäin suosituksi, minkä johdosta myös asuntojen arvot ovat nousseet vuosien saatossa keskiarvoa enemmän. Lutakko on ollut erityisen hyvä sijoitus etenkin niille, jotka ostivat sieltä asunnon silloin, kun sitä alettiin laman keskellä vuonna 1993 rakentaa nykyisen laisekseen. Silloinen neliöhinta euroiksi käännettynä oli noin 150 euroa. Tämänhetkinen keskineliöhinta Lutakon alueella on yli 3 000 euroa, ja etuovi.com-palvelusta katsottuna (lokakuu 2015) uusia, rakenteilla olevia asuntoja myydään yli 4 000 euron neliöhintaan. Pelkästään arvonnousun toivossa ei siis kannata asuntoa ostaa, mutta jos on seurannut asuntojen hintoja ja aluekehitystä, niin joskus riskin ottaminen kannattaa ja voi toivoa, että asunnon arvo nousisi vuosien saatossa. (Asuinalueen brändäys nostaa asunnon hintaa 2011; Myytävät asunnot: Vain uudiskohteet, Lutakko Jyväskylä n.d.)



## Hinnoitteluvirheet

Asuntomarkkinoilla saattaa syntyä hinnoitteluvirheitä, joten tarkka ja nopea kannattaa olla. Mikäli on tutkinut ja etsinyt asuntoa tietyltä alueelta jo pidemmän aikaa, on muodostunut jonkinlainen kuva siitä, millaisilla hinnoilla alueen asuntoja myydään. Mikäli sattuu löytämään kyseistä hintaa alemmalla hinnalla myytävän asunnon, kannattaa siihen käydä tutustumassa. Joissain tapauksissa asunnon myyjällä saattaa olla ”pakkotilanne” myydä asunto pois. Asuntoon saattaa olla tulossa kallis remontti, jota asunnonomistaja ei pysty maksamaan, tai avioeron sattuessa pariskunta joutuu myymään yhteisen kotinsa pois. Tällaisissa tapauksissa myyjillä voi olla kiire päästä asunnoistaan eroon, ja he voivat olla valmiita tulemaan hinnassa alaspäin, kunhan oikea ostaja löytyy. (Orava & Turunen 2013, 53–56.)

Joskus saattaa myös löytää samasta taloyhtiöstä kaksi aivan samanlaista asuntoa, joiden hinta on täysin eri. Toinen saattaa olla peruskuntoinen ja toiseen voi olla teetetty suuri remontti, minkä johdosta hinta on saattanut nousta jopa useamman kymmenen tuhannen euron verran. Kannattaa muistaa, että pienellä vaivalla ja rahalla huonokuntoisesta asunnosta voi saada kunnostettua hyvännäköisen ja siistin. Vaihtamalla asuntoon esim. muovimaton tilalle laminaatin, maalaamalla keittiön välitilan laatat tai vaihtamalla kaappien vetimet sekä tapetoimalla ja/tai maalaamalla huoneiston seinät (neutraaleja värejä suositellaan) saadaan huonokuntoinen/peruskuntoinen huoneisto näyttämään jo aivan erilaiselta alkutilanteeseen nähden. Pienen pintaremontin avulla vuokralaisen saaminen asuntoon onnistuu usein helpommin, ja bonuksena vuokraa pystytään korjaamaan hieman ylöspäin vastaamaan paremmin asunnon nykyistä ilmettä. (Orava & Turunen 2013, 53–56.)

## Pienempi on parempi

Hyvä ja vakaa vuokratuotto on myös erittäin oleellinen osa asuntosijoittamista. Ammattimaiset asuntosijoittajat, kuten Orava ja Turunen (2013, 71–75) suosivat pieniä asuntoja, erityisesti yksiöitä, joiden kiinteät kulut ovat verrattain pieniä vuokraan nähden. He perustelevat valintaansa sillä, että pienempien

asuntojen vuokratyöntä on muita asuntoja selvästi suurempaa, jolloin tyhjiä kuukausia harvemmin tulee. Myös vastikkeet sekä remonttikulut kasvavat neliöiden mukaan, mutta vuokra ei. Esimerkiksi 20-neliöisestä keskustayksiöstä voi saada 400–450 euroa vuokraa vastikkeen ollessa noin 100 euron luokkaa, kun taas 46-neliöisestä keskustakaksiosta voi saada vuokraa 600–650 euroa vastikkeen ollessa lähempänä 200 euroa. Näin ollen vuokratuloja saadaan suurin piirtein saman verran, mutta asuntojen hinnoissa on suuria eroja. Orava ja Turunen (2013) ovat esimerkkien ja laskelmien avulla selvittäneet remonttien ja vastikkeiden vaikutuksen tuottoihin ja osoittaneet, että pienemmästä asunnosta saadaan suhteessa parempaa tuottoa kuin suuresta. (Mts. 71–75.)

### **Riskit huomioon**

Asuntosijoittamisessa on totta kai omat riskinsä, mutta ammattitaitoinen sijoittaja osaa ennalta varautua mahdollisiin riskeihin ja näin ollen minimoida omat riskit. Alla on kuvattu muutamia Suomen Vuokranantajien ilmoittamia riskejä ja Valtteri Varjorannalta (2015) sekä hänen asiakkailtaan saatuja keinoja, joilla osasta riskeistä voidaan suojautua tai ainakin niihin voidaan varautua. (Miksi sijoittaa asuntoihin? 2015; Mt.)

1. *Hintariski – asuntojen hintatason merkittävä lasku.* Sijoittamalla kasvukeskuksiin ja muuttovoittoisiin kuntiin, riski pienenee.
2. *Korkoriski – korkojen merkittävä nousu.* Tähän ei voida itse vaikuttaa, ja hyvin todennäköistä on, että korot nousevat lähitulevaisuudessa. Ottamalla kiinteäkorkoisen lainan useammaksi vuodeksi voidaan välttyä suurilta ja yllättäviltä korotuksilta. Myös lainanlyhennystapa kannattaa valita tarkkaan.
3. *Tyhjien kuukausien riski – asuntoon ei löydy vuokralaista.* Kaupungin keskustassa ja sen läheisyydessä olevat asunnot ovat suosituimpia kuin kaupunkien laitamilla. Myös pienempiin asuntoihin, kuten yksiöihin, löytyy helpommin vuokralaisia. Myös määräaikaisen vuokrasopimuksen teko voi olla kannattavaa. Tekemällä esimerkiksi vuoden

määräaikaisen sopimuksen aina kerrallaan kesän lopulla /syksyllä, jolloin opiskelijoita ja muita asunnon hakijoita on paljon liikkeellä, takaa sen, että löytää aina syksyksi kovimpaan ”ruuhka-aikaan” asuntoonsa vuokralaisen.

4. *Vuokralaisriski – vuokranmaksun laiminlyönti tai vahingonteko.*  
Vuokralaiset tulee valita huolellisesti ja luottotiedot kannattaa ehdottomasti tarkistaa. Myös ammattitaitoisen vuokranvälittäjän palkkaaminen voi olla kannattavaa, sillä he osaavat ammattitaitoisesti erottaa hyvät ja huonot hakijat joukosta. Poikkeuksiakin voi tapahtua, mutta huomattavasti harvemmin.
5. *Vuokratasoriski – alueellinen vuokrataso laskee merkittävästi.*
6. *Vastikeriski – taloyhtiön vastikkeet nousevat merkittävästi.* Taloyhtiön vastikkeet saattavat nousta suuresti, mikäli taloyhtiö suunnittelee suuremman remontin aloittamista ja kerää etukäteen vastikkeita tai taloyhtiössä on juuri tehty kallis remontti, joka on nostanut kustannuksia. Ennen asunnon ostoa kannattaa kysyä välittäjältä tai suoraan isännöitsijältä tulevista remonteista. Mikäli suuria remontteja on lähiaikoina tulossa, tietää se usein vastikkeiden nousua remontin jälkeen.
7. *Remonttiriski – taloyhtiöön tulee odotettua pidempi tai kalliimpi remontti.*
8. *Veroriski – esim. varainsiirtoveron tai pääomaveron nousu*

### **Vuokratuottoprosentin laskeminen**

Kuten aikaisemmin on mainittu, Jyväskylässä keskimääräinen vuokratuotto on noin 4–6 prosentin välillä ja ns. hyvät tuotot vaihtelevat alueittain.

Sijoitusasuntoa etsittäessä kannattaa jo etukäteen asettaa tavoite, millaisen voittomarginaalin haluaa saada. Oli voitto-odotus sitten 3, 4 tai 8 prosenttia, kannattaa tavoitteesta pitää kiinni ja sopivan asunnon kohdalla laskea,

täyttääkö se asetetut tavoitteet. Mikäli tuottotavoite ei täyty, kannattaa siirtyä seuraavaan asuntoon.

### **Vuokratuoton laskentakaava:**

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

### **Kuvio 2. Vuokratuottoprosentin laskukaava (Vuokratuotto 2014)**

Kuvion avulla (ks. kuvio 2) pystytään laskemaan asunnosta saatava bruttovuokratulo eli tuotto ennen veroja. Vuokratulot kuuluvat pääomatuloihin (ks. seuraava kappale), joten verojen osuus on minimissään 30 prosenttia. Mikäli haluaa laskea käteen jäävän osuuden vuokratuloista (= nettovuokratulon), tulee vuokratulosta vähentää 30 prosenttia. Yksinkertaisinta on kertoa vuokratuotto \* 0,7.

### **Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)**

Myös sijoitetun pääoman tuotto (ROI = Return of investment) kiinnostaa sijoittajia ja erityisesti heitä, jotka käyttävät velkavipua hyväkseen. Mitä suurempaa velkavipua käyttää, sitä suurempi oman pääoman tuotto on, mutta vastaavasti myös lainan takaisinmaksuaika pitenee. Alapuolella oleva taulukko kuvaa Balance Consultingin laatimaa taulukkoa sijoitetun pääoman tuotto prosenttien viitteellisistä normiarvoista. Taulukossa näkyvät tunnusluvut on laadittu mittaamaan yrityksiä kannattavuutta, mutta samaisia lukuja voidaan käyttää myös asuntosijoittamisessa tuotto prosenttien laskemiseen. Pääsääntönä voidaan kuitenkin pitää sitä, että sijoitetun pääoman tulisi tuottaa vähintään korkotason mukaista tuottoa, ja mielellään enemmän. (Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) n.d.)

**Taulukko 6. Sijoitetun pääoman tuotto-%:n viitteelliset normiarvot (Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI))**

Erinomainen	yli 15 %
Hyvä	10–15 %
Tyydyttävä	6–10 %
Välttävä	3–6 %
Heikko	alle 3 %

$$100 * [\text{nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot (12kk)}] / \text{sijoitettu pääoma keskimäärin} \\ = \text{sijoitetun pääoman tuotto-%}$$

**Kuvio 3. Sijoitetun pääomatuoton laskentakaava**

## 4.2 Verot

Suomessa veroa maksetaan kaikesta, mitä ostetaan, ja tämä pätee myös asuntoihin. Veroja maksetaan jopa kolmeen otteeseen: silloin, kun asunto ostetaan, silloin, kun se vuokrataan ja lopulta, kun se myydään. Asunnon ostosta maksettavaa veroa kutsutaan varainsiirtoveroksi. Vero määräytyy ostettavan kohteen mukaan: ostaako omakotitalon (lähes aina kiinteistömuotoinen) tai kerros/rivitaloasunnon (osake). Omakotitalojen eli kiinteistöjen kohdalla varainsiirtovero on neljä (4) prosenttia ostettavan asunnon kauppahinnasta ja osakehuoneistojen kohdalla kaksi (2) prosenttia. Otetaan esimerkiksi sijoitukseen ostettava kerrostalo-osake, jonka hinta on 150 000 euroa. Tässä vaiheessa tulee muistaa, että kauppahinnan lisäksi asunnon hintaan tulee mukaan 2 prosentin varainsiirtovero, jolloin asunnon hinnaksi tulee 153 000 euroa ( $150\,000 * 1,02 = 153\,000$ ). Sijoitusasuntoja

etsittäessä tulee sijoitustuottoprosentti aina laskea verollisesta hinnasta. Mikäli asuntokaupan välittää kiinteistönvälittäjä, varainsiirtoverosta ei tarvitse itse huolehtia, sillä välittäjä pitää huolen siitä, että se tulee maksetuksi.

Ensiasunnon ostajien ei kuitenkaan tarvitse maksaa kyseistä varainsiirtoveroa, mikäli omistusosuus ostettavasta asunnosta on 50 % tai yli. (Varainsiirtoveron maksaminen 2015.)

### **Vuokratulosta saa vähentää kulut**

Toisen kerran veroja maksetaan saatavista vuokratuloista (=pääomatuloja). Vero määräytyy saatavien pääomatulojen mukaan siten, että pääomatulon vero on 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja 33 prosenttia ylimenevältä osuudelta vuonna 2015. (Pääomatulot 2014.) Sijoittamista suunnittelevan on kuitenkin hyvä tietää, että saatavista vuokratuloista voi vähentää kulut, joita ovat mm. hoitovastike, vesi- ja sähkömaksut sekä lämmityskulut, asunnon vakuutusmaksut, vuosikorjauskulut sekä kiinteistövero. Joissain tapauksissa myös rahoitusvastike voidaan vähentää vuokratuloista ennen verotusta, mikäli asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa rahoitusvastike on tuloutettu.

Vuokraamiseen liittyviä kuluja saa alkaa vähentää siitä hetkestä alkaen, kun toimeksianto vuokranvälittäjälle on tehty tai vuokrailmoitus on laitettu esim. lehteen tai internetiin. Kulut tulee kuitenkin vähentää niiden maksuvuonna. Sijoittajan tulee myös muistaa, ettei vuokrattavaan kohteeseen tehdyistä remonteista saa kotitalousvähennystä. (Asunto-osakeyhtiön rahastot 2002; Vuokratulosta saa vähentää kulut 2015.)

Esimerkitapauksessa sijoittaja ostaa asunnon sijoituskäyttöön, josta saa vuokratuloja 500 euroa kuukaudessa. Vastikkeeseen menee 150 euroa kuukaudessa ja vesimaksuun 20 euroa. Näin ollen sijoittajan pääomatulot ovat 330 euroa kuukaudessa ( $500 - 150 - 20 = 330$ ) ja 3960 euroa vuodessa ( $330 * 12\text{kk} = 3960$ ). Sijoittajalla ei ole muita pääomatuloja, joten sijoittaja maksaa 3960 eurosta 30 prosenttia pääomatuloveroa, jonka jälkeen sijoittajalle jää 2772 euroa käteen vuodessa.

Toisessa esimerkissä sijoittaja on edellisen esimerkin lisäksi teettänyt kyseisessä asunnossa pienen pintaremontin, johon on kulunut rahaa 500

euroa. Sijoittaja voi edellisen esimerkin tavoin vähentää 3960 euron pääomatuloista lisäksi 500 euron vuosikorjauskulut, jolloin pääomatuloja on 3460 euroa ( $3960 - 500 = 3460$ ). Pääomatuloverojen jälkeen sijoittajalle jää 2422 euroa käteen kyseiseltä vuodelta.

### **Myyntivoiton vero**

Sijoittajan myydessä sijoitusasuntonsa pois tehden samalla voittoa joutuu sijoittaja maksamaan myyntivoitostaan veroa. Tämä vero on 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja 33 prosenttia ylimenevältä osuudelta. Esimerkiksi jos sijoittaja on ostanut asunnon 100 000 euron hintaan ja nyt myy kyseisen asunnon pois saaden siitä 110 000 euroa, joutuu sijoittaja maksamaan veroa myyntivoitosta 3 000 euroa ( $110\,000\text{ euroa} - 100\,000\text{ euroa} = 10\,000\text{ euroa} * 0,3 = 3\,000\text{ euroa}$ ). Kuitenkin jos sijoittaja tai joku hänen perheestään on asunut kyseisessä asunnossa yli kaksi vuotta (asunnon ollessa hänen vakituksena asuntonaan yhtäjaksoisesti) ennen asunnon päättymistä sijoituskohteeksi, edellä mainittua veroa ei tarvitse maksaa. Monet aloittavatkin asuntosijoittamisen siten, että ostavat ensimmäisen asuntonsa ensin itselleen, mutta esimerkiksi perheen kasvaessa muuttavat isompaan ja jättävät ensimmäisen asunnon sijoituskohteeksi. (Asunnon myynti 2013; Myyntivoitto eli luovutusvoitto 2014.)

### **4.3 Asunnon ikä ja remonttitarpeet**

Sijoitusasunnon ostopäätöstä tehtäessä kannattaa perehtyä tarkkaan asunnon ja koko taloyhtiön historiaan sekä tehtyihin korjaus- ja parannustöihin. Se että taloyhtiö on teettänyt vuosien varrella lukuisia remontteja, ei tarkoita automaattisesti sitä, että taloyhtiö olisi jotenkin huono tai ettei siihen kannata sijoittaa. Taloyhtiön korjauskuorma kasvaa noin 2–2,5 % vuodessa. Tämä tarkoittaa sitä, että taloyhtiötä tulisi remontoida säännöllisesti, että rakennus pysyy kunnossa ja että talon arvo säilyy eivätkä korjausurakat kasaannu samanaikaisesti suoritettavaksi. Huonolla tuurilla taloyhtiötä hoitaa huono isännöitsijä, joka ei välitä suuremmista remonteista, ja isännöitsijän vaihtuessa huomataan, että mittavat korjaustyöt ovat

kasaantuneet ja ne täytyy suorittaa päällekkäin. Tällöin talon asukkaiden yhtiövastike voi nousta huomattavasti ja sijoittajien tuotot laskea suuresti. (Kähkönen 2015.)

Orava ja Turunen (2013, 108) haastattelivat kirjassaan Jyväskylässä toimivaa isännöitsijätoimisto A.Viinikainen Ky:n toimitusjohtajaa Ari Viinikaista, jonka mukaan taloyhtiöt voidaan jakaa yhtiöihin, joita joko kehitetään tai pidetään ennallaan, ja sellaisiin, joille ei tehdä mitään. Hyvän taloyhtiön tunnistaa siitä, että siihen tehdään kunnollinen strategia ja korjausohjelma perustöiden lisäksi. PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma on yleensä 5–10 vuoden kunnossapitotarveselvitys siitä, mitä taloyhtiössä tulisi pitkällä aikavälillä tehdä. Tämän tarveselvityksen laativat ulkopuoliset asiantuntijat, jotka ovat arvioineet kiinteistön tämänhetkistä kuntoa ja korjaustarpeita. PTS ei ole pakollinen, minkä vuoksi sitä ei kaikilta taloyhtiöiltä löydy. Useimmiten jo PTS:n teettäminen kertoo siitä, että taloyhtiötä on hoidettu keskimääräistä paremmin. (Mts. 108–110.)

Taulukko 7 pohjautuu Oravan ja Turusen (2013, 112–122) kirjaan. Taulukko on suuntaa antava, ja siihen on koottu taloyhtiön suurimmat remontit kustannuksineen ja käyttöikineen. Useimmissa taloyhtiöissä ja niiden teettämissä remonteissa hinta on neliöperusteinen, eli taloyhtiön teettämä remontti maksetaan kunkin huoneiston neliöiden mukaan. Näin ollen 20 neliöisen yksiön osuus esimerkiksi putkiremontista on puolet pienempi kuin 40 neliöisen kaksion, vaikka todellisuudessa työtä on saman verran. Muita hinnoitteluperusteita on osakeperusteinen hinnoittelu eli se, että hinta muodostuu kunkin huoneiston osakemäärien mukaan (käytetään harvemmin), ja esimerkiksi hissiremontin yhteydessä hinta voi muodostua asuttavan kerroksen mukaan siten, että ylimmän kerroksen huoneistoilla hissiremontin osuus on suurempi kuin alakerroksien. Kaikista kallein remontti on yleensä linjasaneerauksella, jossa on myös kaikista suurin hintahaarukka riippuen tekotavasta. Linjasaneerauksen hinta koostuu mm. viemäreiden ja käyttövesiputkien, märkätilojen, sähköjen, talosaunan ja pesutuvan uusinnasta. Esimerkiksi As Oy Jyväskylän Kolikkorinteen teettämästä vaihtoehto-selvitys ja kustannusarvio tarjouksesta selviää, että teettämällä laajan linjasaneerauksen (mm. viemärit ja vesijohdot ja kylpyhuone uusitaan



kokonaan) maksaa se noin 690 € /m<sup>2</sup>, kun taas suppean korjauksen teettäminen maksaisi vain noin 295 € /m<sup>2</sup>. Hinnoissa on siis suurta vaihtelua tekotavasta ja remontin laajuudesta riippuen. (Kähkönen 2015; Mts. 112–122.)

**Taulukko 7. Taloyhtiön suurimmat remontit ja hinta-arviot**

Remontti	Tekninen käyttöikä (vuosina)	Hinta (euroa/m <sup>2</sup> )
Hissin modernisointi	50	60 000 – 90 000 (per hissi)
Hissin rakentaminen	50	125 000 – 200 000 (per hissi)
Ikkunat	30–50	80–120
Parvekkeen peruskorjaus	30–50	50–80
Parvekkeen uusiminen	30–50	160–200
Julkisivu	30–50	160–300
Katto	20–50	40–80
LVIS eli linjasaneeraus (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö)	40–50	300–900

Remontteja suunniteltaessa ja myöhemmin toteutettaessa samankaltaiset remontit hoidetaan usein samalla kertaa, ja esimerkiksi julkisivuremontin yhteydessä remontoidaan yleensä myös parvekkeet ja putkiremontin yhteydessä uusitaan yleensä myös sähköt, käyttövesijohdot sekä ilmastointi. Taulukon avulla pystytään suuntaa antavasti laskemaan, kuinka paljon esimerkiksi 20 neliöisen yksiön osuus on taloyhtiössä tehtävästä julkisivuremontista, jossa uusitaan samalla myös parvekkeet. Kähkösen

(2015) mukaan on huomattavaa, että taloyhtiöissä, joissa on paljon sijoittajia osakkeenomistajina, suositaan usein remonttien toteutusta halvimmalla mahdollisella tavalla riippumatta lopputuloksen laadusta. Toisaalta taas taloyhtiöissä, joissa asuu itse osakkeenomistajia, halutaan, että remontit tehdään perinpohjaisesti ja laajemman kaavan mukaan hinnan ollessa toissijainen tekijä.

#### 4.4 Sijoitusasunnon vuokraus

Sijoitusasunnon vuokraaminen lähtee liikkeelle vuokrahinnan muodostamisella. Alueen vuokrataso on hyvä tietää jo asuntoa etsittäessä, ja asunnon remonttitarpeet kannattaa selvittää etukäteen, ettei yllätyksiä tule. Vuokratason selvittämisessä voi käyttää apuna internetiä, kuten esimerkiksi vuokraovi.com-sivustoa, josta voi katsoa oman alueen yleistä vuokratasoa. (Orava & Turunen 2013, 152–153.) Tilastokeskuksen sivuilta selviää, että Jyväskylässä vuonna 2015 yksiöiden keskivuokra on 16,07 euroa /m<sup>2</sup> (koko maassa 16,50 euroa/ m<sup>2</sup>) ja kaksioiden 12,44 euroa /m<sup>2</sup> (koko maassa 12,51 euroa /m<sup>2</sup>). (Liitetaulukko 3. Vapaaarahoitteiset yksiöt alueittain 2015, 2. neljännes 7.8.2015; Liitetaulukko 4. Vapaaarahoitteiset kaksiot alueittain 2015, 2. neljännes 7.8.2015.)

#### **Vuokranvälittäjän palkkaaminen**

Vuokranvälittäjän palkkaaminen kannattaa silloin, kun ei itse oikein tiedä, mitä on tekemässä, tai kun itsellä ei ole osaamista tai uskallusta vuokrata asuntoa. Vuokranvälittäjät neuvovat mielellään asunnon vuokraamisessa. He tietävät vuokra-asunnon markkinatason tarkasti ja auttavat ja laativat vuokrasopimukset. Vuokranvälittäjät tarkastavat myös hakijoiden luottotiedot ja pystyvät ammattitaitoisesti valikoimaan useiden hakijoiden joukosta usein sen parhaan mahdollisen vuokralaisen. Vuokranvälittäjän käyttäminen kannattaa myös silloin, kun haluaa itse säästää aikaa tai kun vuokrattava asunto sijaitsee kaukana omasta asuinpaikasta. Miinuspuolena vuokranvälittäjän palkkaamisessa ovat siitä aiheutuvat kulut. Monet välitysfirmat ottavat palkkiona useimmiten yhden kuukauden vuokran + 24 %:n

alv:n verran, joten vuokranantajan on hyvä punnita, kannattaako välittäjän ottaminen. (Orava & Turunen 2013, 150–151.)

### **Ilmoituksen tekeminen**

Hyviä ilmoituspaikkoja vuokra-asunnolle ovat erilaiset internetsivut, kuten mm. vuokraovi.com, tori.fi, jyu.fi:n asuntopalsta jne. Alle on kuvattu Valtteri Varjorannan (2015) haastattelussa sekä Oravan ja Turusen (2013, 158–159) kirjassa esille tulleet seikat, jotka hyvä vuokrailmoitus pitää sisällään:

- 1) Lyhyt ja ytimekäs ilmoitus on kaiken A ja O.
- 2) Asunnon koko ja tyyppi, esim. 25 m<sup>2</sup>, 1h + kk + kph
- 3) Asunnon kuvailu, esim. ”juuri pintaremontoitu ylimmän 6. kerroksen avara yksiö”
- 4) Kaikki ”erikoisuudet”, esim. tieto autopaikasta, pesukoneliitännästä, tiskikoneesta, parvekkeesta jne.
- 5) Sijainti (kadun nimi ja tarvittaessa kaupunginosa)
- 6) Vuokrahinta ja muut kulut (mm. vesi, sähkö, autopaikka)
- 7) Vakuuden suuruus (yhden tai maksimissaan kahden kuukauden vakuus on hyvä, sitä suuremmat vakuusmäärät karsivat hakijoita suuresti)
- 8) Luottotietojen tarkistus. Mainitse ilmoituksessasi, että luottotiedot tarkistetaan (näin ollen pystyy karsimaan turhia yhteydenottoja).
- 9) Kerro, milloin asunto vapautuu ja kuinka kauan vuokrasopimus kestää. Kerro esimerkiksi, onko kyseessä määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva sopimus.

10) Kuvat! Ilman kuvia ihmisten on vaikea saada todellista kuvaa asunnon pohjaratkaisusta ja ulkonäöstä. Näin ollen vuokranantaja säästää rutkasti aikaa, kun hänen ei tarvitse vastailta turhiin soittoihin ja kyselyihin. Pohjapiirroksen esille laittaminen auttaa jo paljon asunnon hahmottamisessa.

11) Yhteystiedot, joiden avulla kiinnostuneet saavat yhteyden.

### **Vuokralaisen valinta ja vuokrasopimuksen teko**

Vuokralaista valittaessa kannattaa heidän luottotietonsa aina tarkistaa. Luottotietojen tarkistaminen maksaa hieman (noin 10 euron luokkaa), mutta on pieni vaiva siihen nähden, että joutuisi myöhemmin katumaan vuokralaisen valintaa valitsemalla vuokralaisen, joka ei ole esim. maksanut vuokriaan aikaisemmille vuokranantajille. Luottotiedot voi tarkastaa esimerkiksi Kauppalehti.fi-palvelun kautta, mutta luottotietojen tarkastamiseen tulee olla asianosaisen lupa. Opiskelijat ovat aina hyvä ja varma valinta, sillä heillä on selkeä syy siihen, miksi he hakevat asuntoa, ja heidän luottotietonsa ovat lähes aina kunnossa. He myös saavat säännöllisesti tuloja valtiolta opintotuen ja mahdollisen opintolainan myötä. (Henkilöiden luottotiedot n.d.; Orava & Turunen 2013, 147–149.)

Kun asunnon vuokrahinta on markkinatasolla ja hyvä vuokralainen löydetty, on aika tehdä vuokrasopimus. Vuokrasopimus tulee tehdä aina kirjallisena, ja siinä olisi hyvä mainita ainakin vuokranantajan tiedot, vuokralaisen tiedot, vuokrauskohde, vuokran suuruus ja vuokra-aika, vakuuden määrä, vuokrankorotuksen ehdot sekä lopuksi muut ehdot (esim. tupakoinnista, lemmikkieläinten pitämisestä, alivuokralaisten hankkimisesta jne.). (Orava & Turunen 2013, 168).

## 5 Tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset

Tutkimusta varten haastateltiin seitsemää asuntosijoittajaa siten, että joukossa oli henkilöitä, jotka hoitavat asunnon vuokrauksen itsenäisesti, ja sellaisia, jotka käyttävät vuokranvälityspalvelua (OVV Asuntopalvelua) apuna vuokrauksessa. Haastateltujen joukkoon mahtui myös yksi Jyväskylässä toimiva isännöitsijä sekä kolme eri pankeissa (S-Pankki, OP, POP-Pankki) työskentelevää henkilöä, jotka hekin omistavat sijoitusasuntoja. Kyselyn otanta jäi melko pieneksi, mutta erityisesti pankkivirkailijoiden suhteen saadut vastaukset olivat melko samanlaisia, minkä vuoksi päädyttiin siihen, ettei enempää haastateltavia tarvita.

Haastateltavat henkilöt pyrittiin valitsemaan satunnaisesti (poikkeuksena pankkivirkailijat) heidän halukkuutensa mukaan osallistua tutkimukseen. Haastatteluissa painotettiin, ettei haastateltavien nimiä, yhteystietoja eikä muitakaan henkilökohtaisia tietoja julkaista tutkimuksessa tietojen tarpeettomuuden vuoksi. Haastattelut toteutettiin pääsääntöisesti kasvotusten tapaamisissa, paria puhelinhaastattelua lukuun ottamatta. Vaikka haastateltavat valittiin pääosin satunnaisesti, tutkimuksessa kävi ilmi, että kaikki haastateltavat ovat vasta lähivuosina aloittaneet asuntosijoittamisen ja heillä on kaikilla korkeintaan muutama asuntosijoituskohde.

Kuten jo tutkimuskysymystä laadittaessa todettiin, opinnäytetyössä tulisi saada vastaus seuraavaan kysymykseen: ”*Mitä tulee ottaa huomioon asuntotai rahastosijoitusta tehtäessä?*” Jotta vastaus tähän isompaan kysymykseen saatiin, kysymys purettiin useammaksi pienemmäksi kysymykseksi, jotka ovat:

1. Millaisia riskejä arvioit sijoituksiin liittyvän?
2. Miten velkavipua tulisi mielestäsi käyttää?
3. Sijoitatko asuntojen lisäksi esim. rahastoihin? Minkälainen vaihtoehto asuntosijoittaminen on verrattuna rahastosijoittamiseen?

4. Mitä tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa ostettaessa ja vuokrattaessa? / Mitä tulee ottaa huomioon rahastoa valittaessa? (Tämä kysytään henkilöiltä, jotka omistavat myös rahastoja.)

Edellä olevien avoimien kysymyksien lisäksi sijoittajille esitettiin 12 strukturoitua kysymystä liittyen heidän sijoituksiinsa ja Jyväskylään sijoituskaupunkina. (Liite 2, kysymyspohja) Kyselystä pyrittiin tekemään mahdollisimman yksikertainen ja selkeä sekä lyhytkestoinen (kesto n. 20–30 min /haastateltava), jotta haastatteluiden sopiminen oli helpompaa ja jotta haastateltavilla säilyi mielenkiinto loppuun asti. Ennen varsinaisia haastatteluja kysely teetettiin koehenkilöllä, jonka tarkoituksena oli varmistaa haastattelun selkeys ja ymmärrettävyys.

Kysymykset jaoteltiin eri teemojen mukaan (mm. sijoitukset yleisesti, sijoitustyypit, velkavipu, asuntosijoittaminen Jyväskylässä) siten, että jokaisen avoimen kysymyksen yhteydessä kysyttiin yksi tai useampi strukturoitu lisäkysymys aiheeseen liittyen. Strukturoitujen kysymyksien tarkoituksena on avata vastauksia vielä laajemmin samalla tehden vastausten analysoimisesta helpompaa (mm. taulukoiden piirtäminen). Lopuksi haastateltavilta kysyttiin vielä vinkkejä, mistä kannattaisi aloittaa, mikäli haluaisi aloittaa sijoittamisen.

Avoimien vastauksien osalta saturaatiopiste saavutettiin jo seitsemännen haastateltavan kohdalla, minkä johdosta haastattelut lopetettiin siihen. Strukturoitujen kysymysten kohdalla huomattiin, että annettaessa haastateltaville useampia vastausvaihtoehtoja vastaukset poikkesivat hieman toisistaan johtuen haastateltavien omista mielipiteistä, kokemuksista ja näkemyksistä. Seuraavassa käsitellään tutkimustuloksia, jotka on jaoteltu eri aihealueiden mukaan. Tutkimustuloksia avattaessa haastateltavista käytetään jäljempänä nimitystä ”sijoittaja” tai ”haastateltava”.

## 5.1 Tärkeimmät syyt sijoittaa



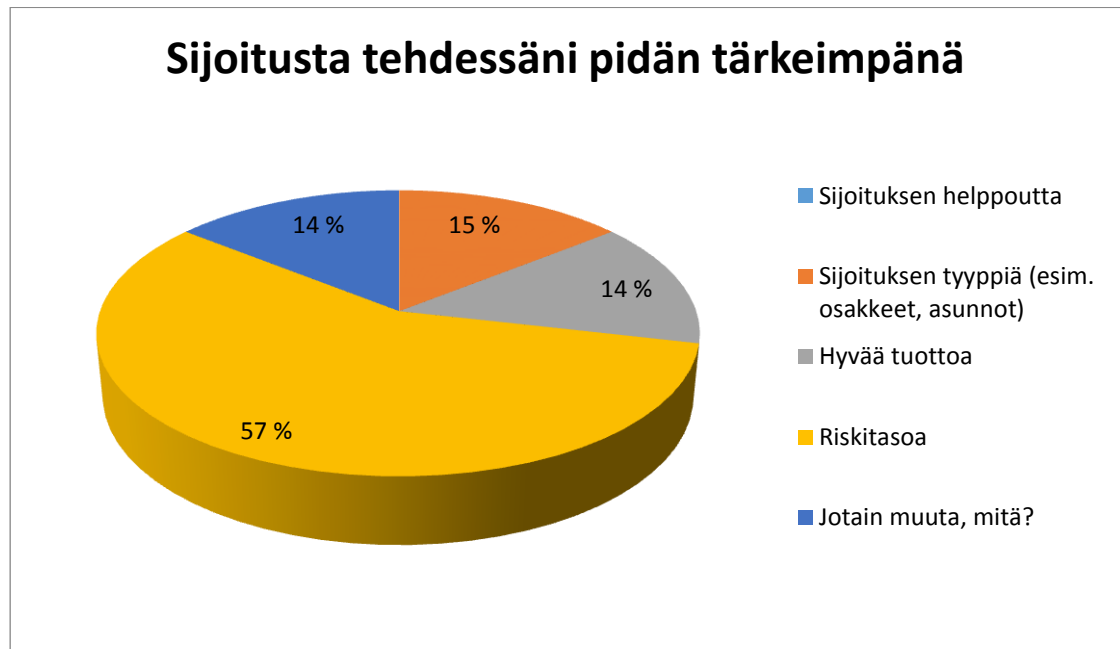
**Kuvio 4. Sijoittajien tärkeimmät syyt sijoittaa asuntoihin/rahastoihin**

Ensimmäinen aihe koski sijoituksia yleisesti. Lähes kaikkien vastaajien mielestä useampi kuin yksi vastausvaihtoehto oli heille sopiva, mutta heiltä kysyttiin kuitenkin tärkeintä syytä (ks. kuvio 4), miksi he tällä hetkellä sijoittavat asuntoihin (ja rahastoihin). Yli puolet vastaajista (n. 57 %) sanoi sijoittavansa saavuttaakseen paremman elintason myöhemmässä elämänvaiheessa. Eräällä heistä oli myös tavoitteena päästä muuttamaan muualle (ulkomaille) asumaan noin 10 vuoden päästä ja jättää asunnot pääomasijoituksiksi. Yksi heistä ilmoitti tärkeimmäksi syyksi eläkepäivien turvaamisen. Kaikki vastaajat olivat kuitenkin yhtä mieltä siitä, ettei pikavoittojen toivossa kannata Jyväskylän alueella lähteä sijoittamaan. Tällä he tarkoittivat sitä, että Jyväskylässä asuntojen hinnat eivät nouse samalla tavoin kuin esimerkiksi Helsingissä, jossa hintojen nousu on Suomen suurinta ja jossa arvonnousu voi olla yksi suurimmista tekijöistä sijoittaa asuntoihin.

Kysyttäessä, millaisia riskejä sijoittajat arvioivat liittyvän sijoituksien tekemiseen, vastaukset olivat melko identtisiä keskenään. Kaikkien vastaajien mielestä suurimmat riskit liittyivät tuleviin suuriin remontteihin, kuten mm. putkiremonttiin. Vuokralaisriski mainittiin heti seuraavana, jolla tarkoitettiin hankalia tai huonosti valittuja vuokralaisia. Vuokralaiset voivat jättää esimerkiksi vuokria maksamatta tai tehdä tuhoa asuntoon. Myös taloyhtiön taloudellinen tila ja yleiskunto saattavat aiheuttaa riskejä. Haastateltavat kuitenkin sanoivat, että kaikkiin heidän mainitsemiinsa riskeihin voi varautua tai niitä voi jopa välttää esimerkiksi sijoittamalla kohteeseen, jossa kaikki suuret remontit on tehty tai uudehkoon kohteeseen, johon ei ole tulossa lähivuosina mitään suurempaa remonttia. Myös vuokralaisten luottotiedot on hyvä tarkastaa ennen vuokrausta ja pyytää esim. suosituksia aikaisemmalta vuokranantajalta. Eräs haastateltavista (rahoitusneuvoja) mainitsi riskiksi myös korkojen nousun. Hänen mukaansa korot ovat tällä hetkellä ennätyskellisen alhaalla, joten hänen pahin pelkonsa liittyy korkojen nousuun. Henkilöt joilla on myös rahasto-osuuksia, sanoivat riskeiksi mm. mahdollisen rahastojen arvon laskun. He sanoivat, että mitä korkeamman tuoton rahastoja heillä on, sitä kylmähermoisempia heidän tulee olla, sillä rahastojen arvo saattaa nousta/laskea suurestikin lyhyessä ajassa.



## 5.2 Sijoitusten tärkeimmät ominaisuudet



**Kuvio 5. Sijoitusten tärkein ominaisuus**

Sijoittajista reilu puolet (n. 57 %) piti riskitasoa tärkeimpänä seikkana sijoituksia tehdessään (ks. kuvio 5). Asuntosijoittamisen riskit mielletään usein melko maltillisiksi, mikä sopii haastateltujen riskinsietokykyyn. Asuntoihin pääsee käsiksi melko pienellä pääomalla asunnon toimiessa vakuutena. Asuntojen jälleenmyyntiarvo on myös hyvä, joten sijoittajat saavat useimmiten pääomansa pois vähintään samansuuruisena kuin sijoitusta tehdessään. Yhden vastaajan (n. 14 %) mielestä tärkein syy sijoittaa oli hyvä tuotto, ja toinen vastaaja (n. 14 %) valitsi tärkeimmäksi kriteeriksi jotain muuta. Hänen mielestään sijainti on tärkein tekijä (asuntojen kohdalla). Kysyttäessä tarkemmin asiaa selvisi, että hänellä on sijoitusasuntoja myös keskeisillä paikoilla Helsingissä, mikä osaltaan selittää sijainnin tärkeyden.

Seitsemästä vastaajasta viisi (n. 71 %) sijoittaa tai on sijoittanut enemmän tai vähemmän myös erilaisiin rahastoihin (ja osakkeisiin). Heidän mukaansa rahastosijoittaminen eroaa suuresti asuntosijoittamisesta alkupääoman suhteen. Rahastoihin pääsee käsiksi jopa muutamalla kymppillä, kun taas asuntosijoittamisen alkupääoma on noin 10 % asunnon arvosta (sekä mahdolliset lisävakuudet). Osakkeiden suhteen sijoittaminen luokiteltiin

hieman vaikeammaksi kuin asuntosijoittaminen tai rahastosijoittaminen, sillä osakemarkkinoilla tulee olla koko "ajan hermoilla" siitä, mitä tapahtuu. Asuntosijoittaminen on taas yksinkertaisempaa, sillä alun jälkeen tulee vain pitää huolta siitä, että vuokrat tulevat ajallaan tilille ja lainat sekä pääomaverot tulee maksettua. Eräs sijoittaja sanoi pienempiä sijoituksia tehdessään suosivansa enemmän matalan riskin rahastoja, joissa tuotto on ns. varmempaa. Hän kuitenkin sanoi, että asuntosijoittamisella voi päästä käsiksi suurempiin tuottoihin, mutta riskit ovat myös sen mukaiset, ja alkupääomaa tarvitaan enemmän kuin rahastoihin sijoitettaessa. Toisen sijoittajan mukaan asuntosijoittaminen vaatii enemmän alkupääomaa ja valmiutta kattaa esim. taloyhtiöstä aiheutuvia kuluja (remontit yms.), kun taas rahastoissa hallinnan hoitaa rahastoyhtiö, jolloin arvonheilautelu ei sido sijoittajan pääomaa. Sijoittajat olivat yhtä mieltä myös siitä, ettei ole olemassa yhtä ja oikeaa tapaa tai kohdetta sijoittaa. Molemmat sijoitusvaihtoehdot ovat heidän mielestään varmasti yhtä hyviä, ja tärkeintä on vain se, että osaa löytää itselleen sopivimman vaihtoehdon omiin tavoitteisiin nähden. Heidän mukaansa ei ole myöskään ollenkaan huono idea sijoittaa esimerkiksi sekä rahastoihin että asuntoihin.

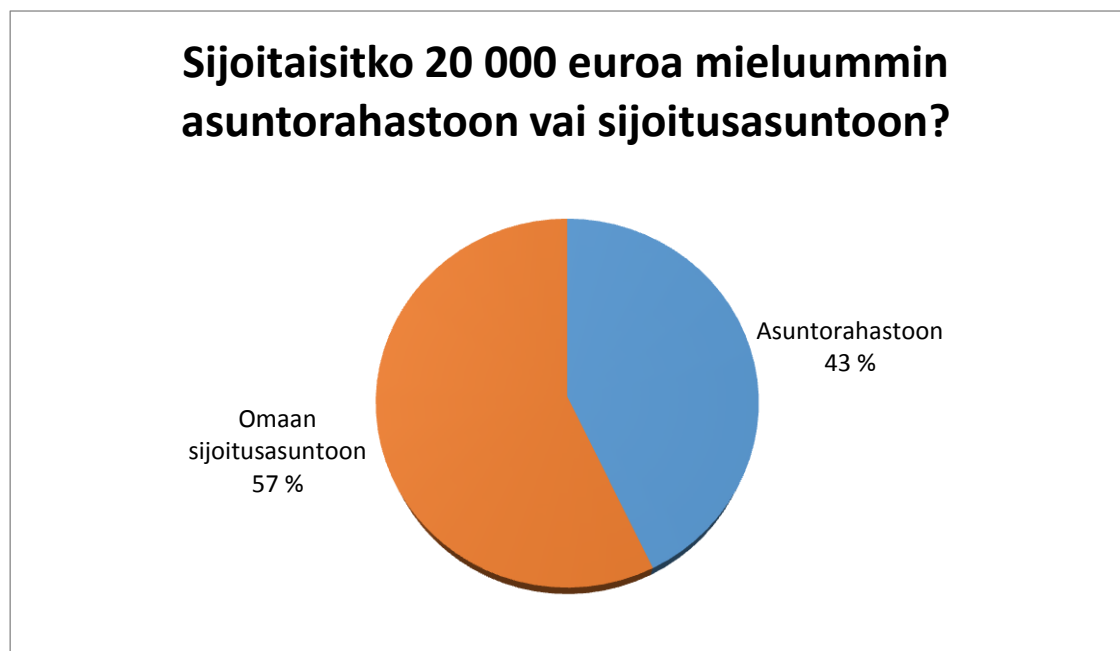
### **Rahastojen valitseminen**

Sijoittajilta, jotka sijoittavat rahojaan asuntojen lisäksi myös rahastoihin, kysyttiin sitä, mitä tulisi ottaa huomioon rahastoa valittaessa. Ensimmäisenä asiana esille tuli se, että riskien ja tuoton tulisi vastata omia tarpeita (mm. riskinsietokyky, sijoitusaika, tuotto-odotus jne.) Lisäksi hajautusta kannattaa harkita eritasoisin rahastoihin, varsinkin jos käytössä on enemmän rahaa. Muistamisen arvoista on myös, että eri rahastoilla on erilaiset hallinnointi- ja muut kulut, jotka kannattaa ottaa huomioon todellista tuottoa laskettaessa. Tutkimuksessa haluttiin kysyä, millaisia rahastoja sijoittajilla oli, ja vastaus oli hieman suppea. Eräs sijoittaja oli sijoittanut kerralla hieman suuremman summan matalariskiseen OP-Varovaiseen (tuotto-odotus n. 4,4 %), jossa hän oli pitänyt rahojaan jo useamman vuoden. Tuottoa rahastolle oli tullut tuona aikana n. 10 %:n luokkaa. Toinen sijoittaja sijoittaa rahojaan joka kuukausi pienen summan myös Osuuspankin rahastoon. Rahasto on OP-Rohkea (korkean riskin rahasto, tuotto-odotus n. 7,3 %), jossa tämän hetken tilanne on

sijoittajan osalta miinusmerkkinen. Sijoittaja on kuitenkin kärsivällinen ja jaksaa odottaa tuottojen nousua. Eräs sijoittaja oli sijoittanut aikaisemmin pidemmän aikavälin eläkerahastoon hieman rahaa ja tämän lisäksi tällä hetkellä pitää hallussaan osuuksia POP-Pankin tarjoamista rahastoista (joissa tuotto-odotukset n.4–5 %). Kaikki sijoittajat painottivat kuitenkin, että pitävät itseään enemmän asuntosijoittajina ja että rahastot ovat heille vain ns. lisäturva pahan päivän varalle.

### Sijoitusasunto vs. asuntorahasto

Asuntoihin voi sijoittaa myös rahastojen muodossa. Pankit tarjoavat erilaisia erikoissijoitusrahastoja, joista varat ohjautuvat erilaisiin asuntoihin, toimitiloihin ja uudiskohteisiin. Kysyttäessä sijoittajilta, että ”mikäli sinulla olisi 20 000 euroa ylimääräistä rahaa, sijoittaisitko rahat johonkin asuntorahastoon (esim. asuntorahasto OP Vuokratuottoon) vai omaan sijoitusasuntoon”, vastaukset jakautuivat seuraavasti:

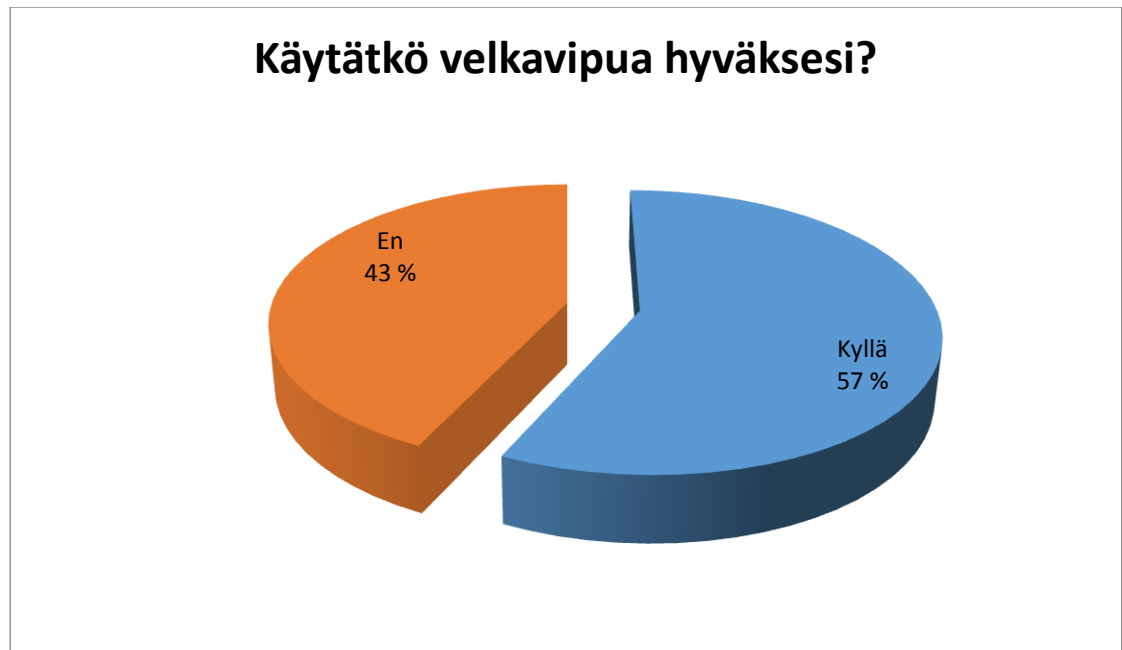


**Kuvio 6. Asuntorahasto vs. sijoitusasunto**

Kuten kuviosta (ks. kuvio 6) huomataan, mielipiteet jakautuivat lähestulkoon puoliksi asuntorahastojen ja asuntojen kesken. Kolme vastaajaa (n. 43 %) sijoittaisi rahansa mieluummin asuntorahastoon kuin ostaisi itselle uuden sijoituskohteen. Kuitenkin loput neljä vastaajaa (n. 57 %) sijoittaisi 20 000 euroa uuteen asuntoon tietäen, että he joutuisivat kyseisen rahasumman

lisäksi käyttämään velkavipua hyväkseen. Heidän perustelunsa tälle oli se, että korot ovat tällä hetkellä matalalla, minkä vuoksi nyt olisi hyvä aika ostaa asunto.

### 5.3 Velkavivun käyttäminen



#### **Kuvio 7. Sijoittajien velkavivun käyttö**

Kuviosta voidaan todeta (ks. kuvio 7), että jälleen noin puolet vastaajista (n. 57 %) käyttää velkavipua hyväkseen, kun taas hieman alle puolet (n. 43 %) ei käytä. Haluttiin selvittää, millaisia sijoituksia tekevät ne henkilöt, jotka eivät velkavipua käytä, ja vastaus oli yksinkertainen. He olivat saaneet sijoituskohteensa mm. perinnöksi tai hankkineet kohteet kauan sitten, jolloin velkaa asunnoista ei enää ollut. Loput vastaajista suosivat velkavivun käyttöä, vaikka osalla heistä olisikin ollut mahdollisuus olla sitä käyttämättä. Velkavivun avulla sijoittajat ovat pystyneet ostamaan useamman kohteen pienellä omalla pääomalla ja hankkimaan aina uuden kohteen muutaman vuoden välein. Pankista saatavalla lainalla on tällä hetkellä matala korko, mikä osaltaan on lisännyt sijoittajien aktiivisuutta kasvattaa asuntosijoitusten määrää. Velkavivulla rahastoihin sijoittaminen ei kuulunut sijoittajien toimintatapoihin. Sijoittajat, jotka omistivat rahasto-osuuksia, olivat sijoittaneet joko hieman

isomman summan rahastoon yhdellä kertaa tai tekivät sitä pienellä summalla kuukausittain.

Ei ole olemassa yhtä ainutta hyvää tapaa käyttää velkavipua oikein. Se, miten velkavipua tulisi käyttää, riippuu täysin sijoittajasta itsestään ja hänen riskinsietokyvystään. Kysyttäessä haastateltavilta asiasta, vastaukset olivat kuitenkin samankaltaisia ja yhteneviä. Velkavipua tulisi käyttää omat riskinottokyvyt huomioiden sen mukaan, millainen sijoittaja itse tuntee olevansa. Varovainen sijoittaja sijoittaa suuremmalla omalla pääomalla, kun taas rohkea sijoittaja voi sijoittaa useampaan kohteeseen kerralla pienellä omalla pääomalla. Matalien korkojen aikana on kuitenkin hyvä hyödyntää myös velkaa. Sijoittajien mielestä hyvänä nyrkkisääntönä voidaan pitää sitä, että sijoitetun kohteen prosentuaalisen tuoton (= vuokratulot sekä mahdollinen arvonnousu) tulisi olla suurempaa kuin velasta maksettavan koron. Hyvässä tapauksessa sijoitusasunnon vuokralainen ”hoitaa” lainanmaksun ja muut kulut, jolloin laina lyhenee ns. itseksensä.

#### 5.4 Asuntosijoittaminen Jyväskylän alueella

Seuraavana aihealueena oli asuntosijoittaminen Jyväskylän seudulla. Sijoittajille esitettiin kysymyksiä liittyen asunnon ostoon ja sen vuokraamiseen, Jyväskylään sijoituskaupunkina, riskitasoon ja vuokratuottoon ym.

##### **Sijoitusasunnon osto ja vuokraaminen**

Sijoitusasuntoa ostettaessa tulisi ottaa huomioon ensisijaisesti sijainti. Monesti kiinteistönvälittäjiltä kuulee, että asuntojen tärkeimmät ominaisuudet ja hintaan vaikuttavat tekijät ovat ”sijainti, sijainti ja sijainti”. Asunnon sijaitessa hyvällä paikalla, vuokralaisen saaminen on helpompaa, vaikka asunnon kunto ei olisikaan uutta vastaava. Toisena tärkeänä asiana tulee kunto. Hyväkuntoinen asunto on helpompi vuokrata, ja usein niiden vuokratasokin on keskiarvoa korkeammalla. Kuten teoriaosuudessa mainittiin huonokuntoisia kohteita voi saada paljon halvemmalla kuin valmiiksi remontoituja, ja usein pienellä vaivalla ja rahalla huonommatkin kohteet saadaan näyttämään edustavilta.

Myös taloyhtiön taloudellinen tilanne (eli vakavaraisuus) kannattaa selvittää sekä tulevat ja tehdyt remontit.

Asunnon vuokraamista suunniteltaessa ei kannata hätäillä vuokralaisen suhteen, vaan vuokralainen kannattaa valita huolellisesti. Kannattaa selvittää ennen asunnon ostoa, millaiselle vuokralaiselle kyseinen asunto sopisi parhaiten (esim. opiskelija, perhe). Vuokralaisen luotettavuutta kannattaa myös arvioida mm. haastatteleamalla häntä (elämäntilanne, maksukyky jne.). Vuokralaisehdokkaiden luottotiedot suositellaan myös tarkastamaan. Lisäksi asunnosta kannattaa ehdottomasti pyytää vuokravakuus (1–2 kuukautta) sekä vaatia kotivakuutusta.

### Jyväskylä sijoituskaupunkina



### Kuvio 8. Mikä tekee Jyväskylästä hyvän sijoituskaupungin?

Kysymällä sijoittajien mielipiteitä siitä, mikä tekee Jyväskylästä hyvän sijoituskaupungin, esille nousevat samat asiat, joita jo teoriaosuudessa käsiteltiin (ks. kuvio 8). Sijoittajille annettiin mahdollisuus valita yksi tai useampi heidän mielestään tärkeimpänä pitämänsä asia: ensimmäisenä Jyväskylä tunnetaan hyvänä opiskelijakaupunkina, eikä vuokralaisen löytyminen ole kovinkaan vaikeaa, etenkin heinä-elokuun aikana, jolloin opiskelijat tekevät muuttoaan opiskelujen perässä. Jyväskylä on myös laajalti

kasvava ja kehittyvä alue, jonka suosio on noussut viime vuosina kovasti ylöspäin. Muun muassa Suurjyväskylän -lehti (Heiskanen 2016) julkaisi uutisessaan Jyväskylän valikoituneen toiseksi mieluisimmaksi muuttokohteeksi Taloustutkimuksen Muuttohalukkuus -tutkimuksessa. Jyväskylässä asuntosijoittamisella on myös mahdollisuus saada rahoilleen vastinetta vuokratuoton muodossa, joten hyvä vuokratuotto nousi myös esille haastatteluissa. Neljäs esiin noussut seikka oli monipuolisuus vuokramarkkinoilla, jolla tarkoitetaan mm. sitä, että Jyväskylässä vuokralle kelpaavat monenlaiset kohteet aina yksiöistä isoihin asuntoihin, kerrostaloista omakotitaloihin ja kaupunkikohteista aina syrjäisempiin lähiöihin.

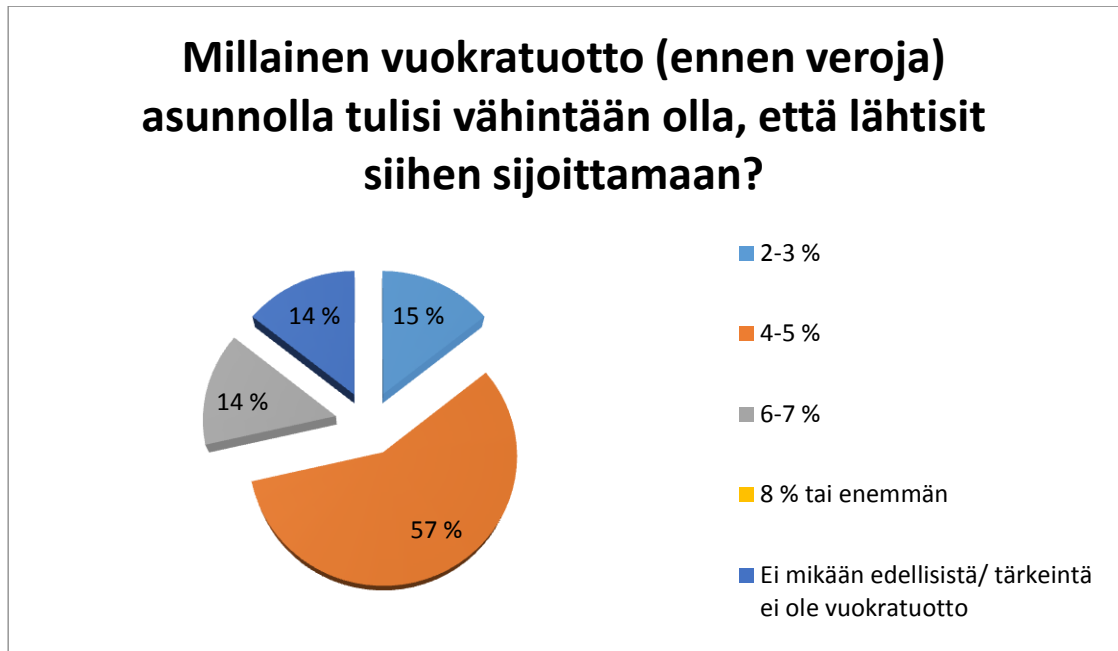
### Asuntosijoittamisen riskitaso Jyväskylän alueella



### Kuvio 9. Asuntosijoittamisen riskitaso Jyväskylässä

Kuten kuvio 9:stä nähdään (ks. kuvio 9), sijoittajat pitävät asuntosijoittamisen riskitasoa Jyväskylässä joko alhaisena (n. 29 % vastaajista) tai korkeintaan maltillisena (lopun n. 71 % vastaajista). Voidaan siis todeta, että asuntosijoittamisen riskit kasvavalla Jyväskylän alueella ovat yhtä maltillisia kuin esimerkiksi teoriaosuudessa mainituissa rahastoissa.

## Tavoitteet vuokratuoton suhteen



### Kuvio 10. Sijoittajien vuokratuotto tavoitteet

Kuten aikaisemmasta kuviosta (ks. kuvio 9) jo selvisi, asuntosijoittamisen riskitaso Jyväskylässä on keskimäärin maltillista. Samoihin lukemiin osuvat myös tuotto-odotukset (ks. kuvio 10). Sijoittajilta kysyttiin, minkälaista tuottoa heidän tulisi saada asunnolle, että he lähtisivät kyseiseen kohteeseen sijoittamaan. Yli puolet (n. 57 %) vastasi havittelevansa vähintään 4–5 %:n tuottoa, joka on aika keskimääräinen tuotto Jyväskylässä saatavista asunnoista. Eräs sijoittaja (n. 14 %) koki, että 6–7 % on hänen alarajansa ja yksi (n. 14 %) ilmoitti alarajansa olevan 2–3 %, painottaen kuitenkin sitä, että sijoituksen tuoton tulisi olla korkeampi kuin korkojen. Yksi vastaaja sanoi, että tärkeintä ei ole vuokratuotto. Kysyttäessä tarkemmin asiaa hän sanoi, että on vuokrannut asuntonsa tuttavalleen. Näin ollen hän auttaa tuttavaansa, sillä tuttava maksaa sijoittajalle hieman markkinatasoa alhaisempaa hintaa, mutta samalla sijoittaja tietää asuntonsa olevan hyvissä käsissä ja saa kuitenkin sen verran tuloja, että pystyy kattamaan asuntoon menevät kulut. Kukaan haastatelluista sijoittajista ei sanonut etsivänsä sijoituksilleen suuria yli 8 %:n meneviä tuottoja. Jyväskylän alueella on kuitenkin mahdollista saada sellaisia tuottoja esim. Keltinmäen, Pupuhuhdan tai Vaajakosken alueilta, joissa asunnot maksavat vähemmän kuin kantakaupungissa. Voidaan kuitenkin



olettaa, että 8 %:n tuottoja odottavat saavansa sijoittajat, jotka sijoittavat ns. ammatikseen tai joilla on pidemmän aikavälin kokemusta sijoittamisesta. Täytyy kuitenkin muistaa, että suurempia tuottoja haettaessa myös riskit suurenevat.

### Sijoituskäyttöön tarkoitetun asunnon koko



### Kuvio 11. Sijoituskäyttöön sopivimman asunnon koko

Kuviosta voidaan todeta (ks. kuvio 11) teorian paikkansapitävyys siinä, että yksiöt ovat parhaita sijoituskohteita. Kuten jo teoriaosuudessa mainittiin, yksiöissä (erityisesti pienissä) vastikkeisiin ja mahdollisiin remontteihin menevä rahallinen %-osuus on suhteessa paljon pienempi kuin vuokrasta saatavat tulot verrattuna isompiin asuntoihin. Joukosta löytyi myös yksi sijoittaja (n. 14 %), joka luokitteli kaksiot parhaimmiksi sijoituskohteiksi. Hän sanoi, että hän suosii pieniä kaksioita (38 – 46 m<sup>2</sup>), joissa vastike on kuitenkin suhteellisen alhainen. Hän on huomannut, että yksiöistä muutetaan herkemmin isompiin asuntoihin elämäntilanteen muuttuessa, ja uutta vuokralaista joutuu etsimään useammin kuin kaksioissa. Myös yksi sijoittaja oli sitä mieltä, ettei asunnon koolla ole väliä. Hänelle tärkeintä on asunnon hyvä sijainti, jolloin kohteen arvo säilyy paremmin ja johon löytää helposti uuden vuokralaisen tarvittaessa.

## Tärkeimmät syyt käyttää vuokranvälittäjää



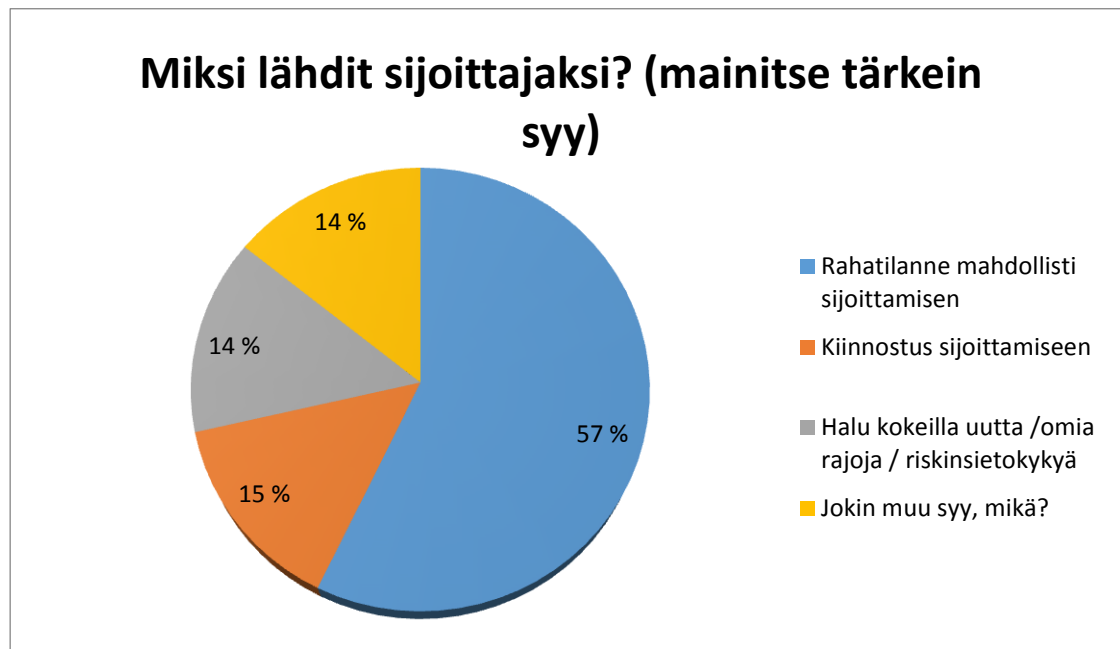
### Kuvio 12. Tärkeimmät syyt vuokranvälittäjän palkkaamiselle

Sijoittajilta kysyttiin, miksi he käyttävät/käyttäisivät vuokranvälittäjää (OVV Asuntopalvelua tai vastaavaa) apuna oman asuntonsa vuokraamisessa, ja vastaukset olivat aika yksimielisiä (ks. kuvio 12). Useampi sijoittaja olisi valinnut useamman vaihtoehdon, mutta koska sai valita vain yhden, yli puolet (57 %) päätyi valitsemaan syyksi sen, että vuokranvälittäjillä on laajat verkostot ja kanavat tavoittaa asunnonhakijat. Esimerkiksi OVV Asuntopalvelulla (Jyväskylässä) on toimipisteensä ja omien internetsivujensa lisäksi apunaan Vuokraovi.com ja Tori.fi -sivustot sekä paikallislehti vuokralaisten tavoittamiseksi. Toiseksi suurin osa vastaajista (n. 28 %) ilmoitti tärkeimmän syyn olevan vuokranvälittäjän asiantuntemus ja taidot löytää hyvä vuokralainen. Ainoastaan yksi vastaajista (n. 14 %) ilmoitti oman aikansa olevan riittämätön vuokralaisten etsimiselle ja siksi suosivansa vuokranvälittäjää apuna. Kysymys esitettiin sijoittajille, jotta saataisiin edes pieni kuva siitä, mitkä ovat OVV Asuntopalvelun tärkeimmät kilpailuvaltit kovilla vuokranvälitysmarkkinoilla. Positiivinen asia on se, ettei yksikään haastatelluista sijoittajista valinnut kilpailijoita alhaisempaa hintaa

tärkeimmäksi tekijäksi, ja se, että OVV:n asiantuntemukseen ja laajoihin kanaviin luotetaan.

## 5.5 Sijoittamisen aloittaminen

Viimeisenä aihealueena haluttiin kysyä hieman sijoittamisen aloittamisesta eli siitä, minkä takia haastateltavat aloittivat alun perin sijoittamisen, mistä kannattaisi lähteä liikkeelle, mikäli sijoittaminen kiinnostaisi ja suosittelevatko haastateltavat sijoittamista ylipäänsä.



**Kuvio 13. Haastateltavien syyt lähteä sijoittajiksi**

Kuviosta voidaan todeta (ks. kuvio 13), että suurin syy sijoittamisen aloittamiselle on ollut sijoittajien hyvä taloudellinen tilanne. Noin 57 % vastaajista sanoo, että heillä on syystä tai toisesta ollut käytössä rahaa, minkä johdosta he ovat pystyneet ostamaan sijoitusasuntoja (useimmalla velkavipua apuna käyttäen). Yksi vastaajista ilmoitti tärkeimmäksi syyksi kiinnostuksen sijoittamiseen, ja samaten toinen halusi kokeilla omia rajojaan sijoittajana ja hänen ensiasuntonsa (yksiö) jäätyä pieneksi hän päätti laittaa sen vuokralle muutettuaan itse isompaan. Eräs sijoittajista ilmoitti syyn olevan jokin toinen.

Hänen tavoitteenaan on saada pääomasijoituksia asunnoista ja rahastoista, jotka mahdollistaisivat pääomatuloilla elämisen osittain.

Tutkijaa kiinnosti tietää, mistä kannattaisi lähteä liikkeelle, mikäli haluaisi aloittaa (asunto)sijoittamisen. Sijoittajat antoivat paljon erilaisia ja hyviä vinkkejä sekä neuvoja sijoittamisen aloittamiseen. Tärkeimmistä neuvoista on koottu alapuolelle lista:

1. *Säästäminen.* Aloita säästäminen hyvissä ajoin ja kokeile, pystyisitkö säästämään esim. joka kuukausi summan, joka sinulta menisi lainojen ja muiden kulujen maksuun, mikäli sinulla olisi sijoitusasunto. Muista, että pankit vaativat nykyään n. 10 %:n omaa pääomaa asunnon hinnasta.
2. *Kartoita lähtötilanne ja tavoitteet.* Selvitä ensin pankista, kuinka paljon voit lainaa saada. Aseta myös tavoitteet itsellesi ja sijoituskohteelle.
3. *Selvitä riskit.* Sijoittamiseen liittyy aina riskejä. Pohdi millaisia riskejä olet valmis ottamaan ja miten voisit ennalta ehkäistä niitä. Myös sijoitusajalla on väliä. Sijoita vain sellaisia rahoja, jotka olet ns. valmis menettämään. Liian tiukoille ei omaa rahatilannetta kannata laittaa.
4. *Kilpailuta pankit.* Ei kannata tyytyä ensimmäiseen lainatarjoukseen, jonka saat. Kilpailuta laina vähintään parissa eri pankissa ja selvitä lainojen lainaehdot ja todelliset kulut (mm. korot, marginaali, muut kulut).
5. *Markkinatilanteen seuraaminen.* Markkinatilannetta ja asuntojen hintoja seuraamalla saa jo jonkinlaisen kuvan siitä, millainen hintataso milläkin alueella liikkuu. Internetistä löytyy myös paljon apuvälineitä asuntojen hintojen määrittelyssä.
6. *Asunto kasvukeskuksesta.* Asunto kannattaa ostaa kasvukeskuksesta tai sen läheisyydestä, sillä silloin asunnon arvo säilyy parhaiten ja asuntoon löytää helpommin vuokralaisen.

7. *Selvitä sijoituspaikkakunnan hintatasoa ja rakennussuunnitelmia.* Mikäli tiedät, että jotain asuinalueita aletaan kehittää lähitulevaisuudessa suuresti, asunnon ostoa hyvissä ajoin alueelta voi olla hyvä ratkaisu. Asunnon arvo voi vuosien saatossa nousta paljonkin.
8. *Pieni asunto on tutkitusti parempi.* Tällä tarkoitetaan jo aikaisemmin haastattelussa mainittua pienien asuntojen etua. Pienissä asunnoissa on paljon pienemmät kulut kuin suurissa asunnoissa, eikä vuokratuloissakaan häviä prosentuaalisesti suuriin asuntoihin verrattuna. Pienet asunnot (yksiöt) on myös helpompi vuokrata.
9. *Tingi hinnasta.* Et menetä mitään, jos teet asunnosta pyyntihintaa alemman tarjouksen. Usein asunnon myyjä tekee vastatarjouksen eli tulee omasta pyyntihinnastaan hieman alaspäin.
10. *Hajauta.* Kaikkia rahoja ei kannata kiinnittää samaan paikkaan. Asuntosijoittamisen ohella kannattaa ehdottomasti olla muutakin säästämistä tai sijoittamista rinnalla. Mikäli arjessa tapahtuu jotain yllättävää ja tarvitsee hieman ylimääräistä rahaa, voi käyttää säästöjä tai lunastaa rahastoja. Rahastosijoittamisella pystyy kattamaan hyvin esim. asuntosijoittamisen lyhyen ja pitkän aikavälin kuluja.
11. *Valitse vuokralainen tarkasti.* Selvitä ennen asunnon ostoa, millaiselle vuokralaiselle kyseinen asunto sopisi parhaiten (esim. opiskelija, perhe). Vuokralaisen valinnassa ei kannata myöskään hätäillä ja luottotiedot kannattaa ehdottomasti tarkastaa.

Viimeisenä kysymyksenä haluttiin tietää, suosittelivatko sijoittajat sijoittamista vai eivät. Kaikki haastateltavat (100 %) olivat sitä mieltä, että sijoittaminen kannattaa, mikäli haluaa kasvattaa omaa varallisuuttaan pidemmällä aikavälillä ajateltuna. Kaikki sijoittajat suosittelivat sijoittamista erityisesti asuntoihin, mutta tämän lisäksi noin 42 % haastateltavista suosittelee myös rahastosijoittamista. Myös noin 14 % haastatelluista suosittelee

eläkesäästämisen aloittamista hyvissä ajoin edes pienellä summalla. Erään sijoittajan mukaan asuntosijoittaminen on enemmän pidemmän aikavälin sijoittamista, kun taas rahastoja on eri aikavälin tavoitteille, jos säästää rahastoilla esim. tulevaan putkiremonttiin tai muuhun lyhyemmän aikavälin tavoitteeseen. Toinen sijoittaja taas suosii matalariskisiä rahastoja, jotka hänen mukaansa ovat kuin ”ilmaista rahaa” ja joihin pääsee käsiksi suhteellisen pienellä panostuksella ja ilman sen suurempaa vaivannäköä.

## 6 Johtopäätökset

Tutkimustuloksista voidaan todeta, että teoriaa voidaan rinnastaa tutkimustuloksiin ja niiden välillä näkyy selkeä yhteneväisyys.

Tutkimuskysymys oli purettu useampaan alakysymykseen, jotta saataisiin mahdollisimman kattava ja laaja vastaus tutkimusongelmaan. Ensimmäinen kysymys oli: ”*Millaisia riskejä sijoittajat arvioivat sijoituksiin liittyvän sijoituksia tehdessään?*” Suurimpina riskeinä asuntosijoittamisen puolella pidetään erityisesti remonttiriskiä, kuten mm. putkiremonteista ja muista suurista remonteista johtuvia kuluja. Muita huomiota tarvitsevia riskejä ovat niin vuokralaisista kuin korkojen nousuistakin aiheutuvat riskit. Rahastojen puolella suurimpana riskinä pidetään rahastojen arvon laskua.

*Minkälainen vaihtoehto asuntosijoittaminen on verrattuna rahastosijoittamiseen?* Asuntosijoittaminen eroaa suuresti rahastosijoittamisesta, ja siihen tulee suhtautua useimmiten pitkäjänteisemmin kuin rahastosijoittamiseen. Rahastoja voi valita eri sijoitusajan, riskitason sekä tuotto-odotuksien mukaan, kun taas asuntosijoittamisessa riskit ja tuotto-odotus ovat enemmän omista valinnoista kiinni (kuten mm. velkavivun käytöstä, sijoituskohteesta, laina-ajasta yms.). Rahasto- ja asuntosijoittaminen eroavat toisistaan myös alkupääoman suhteen. On kuitenkin selvää, että rahastosijoittaminen voi sopia jollekulle paremmin kuin asuntosijoittaminen ja toisinpäin. Molemmissa sijoitusmuodoissa on sekä hyviä että huonoja puolia, ja täytyy vain itse osata valita omiin tavoitteisiin sopivin kohde.

*Miten velkavipua voidaan hyödyntää asuntosijoittamisessa?* Teoriaosuudessa oli kappale velkavivun käytöstä ja mahdollisuuksista. Tutkimusosiossa saatiin vahvistettua teoriaan perustuva toteamus, että velkavipua voidaan käyttää monella eri tapaa. Velkavivun käyttö riippuu paljon sijoittajasta itsestään ja hänen riskinsietokyvystään. Mitä enemmän sijoittaja kestää riskiä, sitä suurempaa velkavipua hänelle voidaan suositella ja toisinpäin. Toisin kuin muissa sijoitusmuodoissa (esim. rahastot, osakkeet), ostettava asunto itsessään käy suureksi osaksi vakuutta. Näin ollen omaa pääomaa ei tarvita suuria summia edes isompia asuntosijoituksia tehtäessä. Rohkeat sijoittajat saattavat ostaa jopa useamman kohteen kerralla käyttäen suurta velkavipua ja matalia korkoja hyväkseen. Kuitenkin kaikkien velkavipua käyttävien tai käyttöä harkitsevien kannattaa erityisesti muistaa se, että sijoituksen tuoton tulisi olla suurempaa kuin velasta maksettavan koron.

Viimeisenä alakysymyksenä oli: *”Mitä tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa ostettaessa ja vuokrattaessa ja mitä tulee ottaa huomioon rahastoa valittaessa?”* Asuntoa ostettaessa ensinnäkin sijainnilla on tärkeä merkitys asunnon jälleenmyyntiä ja vuokraamista ajatellen. Hinta ratkaisee myös sen, kannattaako juuri kyseistä asuntoa ostaa vai siirtyykö seuraavaan kohteeseen. Kunnan puolesta asuntoa ostettaessa ei ole hyvää eikä huonoa puolta, sillä usein huonokuntoisia asuntoja saa paljon edullisemmin kuin täysin remontoituja kohteita, mutta huonokuntoiset kohteet vaativat silloin omaa panostusta pintaremontoinnin suhteen. Pienet yksiöt ovat myös tutkitusti parhaita sijoituskohteita. Taloyhtiön tulevat ja tehdyt remontit kannattaa myös selvittää. Vakaa taloyhtiö ja hyvä isännöitsijä yhdessä tarkoittavat usein turvallisempaa sijoituskohdetta. Asuntoa vuokrattaessa liikkeelle lähdetään hinnoittelemalla kohde oikein. Apua voi katsoa esimerkiksi internetistä vuokra-asuntoja tarjoavilta sivustoista (esim. vuokraovi.com, tori.fi jne.). Seuraavaksi tehdään vuokrausilmoitus tai etsitään valmiiksi vuokra-asuntoja etsiviä hakijoita. Hakijat kannattaa haastatella ja heidän luottotietonsa kannattaa ehdottomasti tarkistaa ennen vuokrauspäätöstä. Vuokrasopimus kannattaa myös tehdä huolellisesti ja käydä se yhdessä vuokralaisen kanssa läpi. Vuokralaiselta suositellaan vaadittavan myös kotivakuutus sekä vakuus. Jos

vuokraasiat tuntuvat itsestä hankalalta, kaikki edellä mainittu voidaan myös teettää vuokranvälittäjällä korvausta vastaan.

Rahastoja valittaessa huomioon on otettava rahastojen suositellut minimi sijoitusajat ja -summat, tuotto-odotukset ja riskit. Pankkien sivuilta voi tehdä erilaisia testejä, jotka kertovat, millainen sijoittaja itse on. Testit kertovat usein sen, millaiset rahastot sopivat kullekin henkilölle. Mikäli ei itse osaa valita sopivia rahastoja, pankit auttavat mielellään käymään läpi erilaisia vaihtoehtoja oikean rahaston löytämiseksi. Kaikkia sijoituksia tehtäessä tulee muistaa, että kannattaa sijoittaa vain sellaisia rahoja, jotka on valmis menettämään eli sijoittaa vain ns. ”ylimääräistä” rahaa.

Kuten jo teoriaosuudessa todettiin ja myöhemmin haastatteluilla varmistettiin, Jyväskylä todellakin on hyvä asuntosijoituskaupunki. Hyvän sijoituskaupungin Jyväskylästä tekee suuri opiskelijoiden määrä, alueen kehittyminen, monipuolisuus, hyvä vuokrataso (=tuotto) ja maltilliset riskit. Sijoittamistoiminta Jyväskylässä antaa hyvän vastuksen rahasto- tai muille sijoitustoimille.

Yhteenvetona voidaan todeta, se että rahasto- sekä asuntosijoittamisessa on paljon huomioon otettavia tekijöitä. Ei ole itsestään selvyyttä alkaa sijoittajaksi, eikä kaikista siihen ole. Ennen sijoittamisen aloittamista kannattaa tehdä taustatyötä ja hankkia pääomaa. Vaikka rahastosijoittamisen voi aloittaa huomattavasti pienemmällä summalla kuin asuntosijoittamisen ja sen aloittaminen on helpompaa, se ei tarkoita sitä, että se olisi suoraan parempi vaihtoehto. Itse koen asuntosijoittamisen parempana vaihtoehtona, sillä opinnäytetyöprosessin ja palkkatyöni kautta olen perehtynyt aiheeseen huomattavasti enemmän ja saanut kosketuspintaa aiheeseen. Tämän lisäksi säännölliset tulot vuokrien muodossa sekä mahdollinen arvonnousu tekevät asuntosijoittamisesta mielestäni ”varmemman” vaihtoehdon. En voi kuitenkaan puhua muiden puolesta, ja kukin sijoitustoimintaan ryhtyvä tekee omat ratkaisunsa. Edettäessä eteenpäin ensimmäistä sijoitusta pohtien kannattaa muistaa jo teoriaosuudessa sekä tutkimusosuudessa mainitut seikat eri sijoitusvaihtoehdoista, niiden ominaisuuksista, riskeistä sekä mahdollisuuksista. Loppujen lopuksi kaikki lähtee itsestä sekä omien tavoitteiden määrittelystä.



## 7 Pohdinta

Tutkimuksen tarkoitus oli löytää vastaus tutkimusongelmaan ja selvittää, mitä tulee ottaa huomioon, kun lähdetään sijoittamaan asuntoihin, ja millaisen vaihtoehdon rahastosijoittaminen antaa asuntosijoittamiselle. Tarkoituksena oli myös selvittää ja kerätä tietoa asuntosijoittamisesta toimeksiantajalle, jota hän voi hyödyntää myöhemmin omassa työssään. Asuntosijoittamisesta ei löydy kovin paljoa kirjoitettua kirjallisuutta, minkä johdosta tutkimuksella pyrittiin kokoamaan kirjoitettu aineisto yhteen mutta myös todentamaan jo olemassa olevan tiedon paikkansapitävyys. Myöskään vertailevia tutkimuksia asunto- ja rahastosijoittamisesta ei ole aikaisemmin tehty, mikä johti siihen, että tutkimuksen teoriaosuuteen lisättiin rahastoista kertova osuus ja tutkimusosuudessa selvitettiin rahastojen mahdollisuuksia. Täytyy kuitenkin muistaa, että rahastosijoittamista koskevan osion painoarvo oli pienempi ja työn pääpaino oli asuntosijoittamisessa. Tutkimuksen teoriaosuudessa on kuvattu asuntosijoittamisen eri vaiheita ja rinnastettu asuntosijoittamisesta saatavia tuotto-odotuksia ja riskitasoa rahastosijoittamiseen. Tutkimusosuuden tarkoitus taas oli vahvistaa ja todentaa teoriaosuutta koskevat tiedot oikeiksi.

Itse koin tutkimuksen erittäin haastavaksi, mutta samalla erittäin opettavaksi. Ongelmia tuottivat alkuun tutkimusongelman määrittäminen ja tutkimuskysymyksien teko. Toimeksiantaja ei antanut suoraan aihetta, jota opinnäytetyön tulisi koskea, vaan sain vaikuttaa siihen itse ja asuntosijoittaminen oli lähinnä sydäntä. Tämä hankaloitti hieman omalta osaltaan työskentelyä, sillä työstä piti saada sellainen, josta myös toimeksiantaja saisi hyötyä. Myös oman työn ja koulun sopeuttaminen yhteen oli välillä hankalaa, ja usein kun jostain täytyi joustaa, oli se opinnäytetyö. Opinnäytetyöprosessi aloitettiin helmi-maaliskuussa 2015 ja saatiin päätökseen huhtikuussa 2016, joten pitkästä tekoajasta oli kyse. Alkuperäisistä suunnitelmista poiketen opinnäytetyön valmistuminen venyi huomattavasti, joten voidaan sanoa, että hieman opittavaa on vielä jäljellä tulevaisuutta ajatellen. Opinnäytetyö kuitenkin kasvatti tekijäänsä.

Opinnäytetyössä oman haasteensa antoi myös tutkimuksen laajuus. Tutkimuksesta täytyi tehdä tarpeeksi kattava ja perusteellinen, mutta kuitenkin selkeä ja rönsyilemätön kokonaisuus. Tämän lisäksi mukaan otettu rahastosijoittaminen antoi työhön oman haasteensa. Työssä onnistuttiin loppujen lopuksi kuitenkin hyvin, sillä nyt kyseinen työ pitää sisällään kaiken oleellisimman ja mielestäni tärkeimmän. Jälkikäteen mietittynä rahastojen kuvausta koskevaan taulukkoon (ks. taulukko 4) olisi voinut lisätä mukaan OP-Varovainen -rahaston, sillä haastatteluissa ilmeni, että asuntosijoittaminen riskitaso mielletään Jyväskylässä joko alhaiseksi tai maltilliseksi, samaten kuin tuotto-odotukset. Tämän perusteella OP-Varovainen (matalariskinen rahasto) olisi hyvin sopinut mukaan esittelyyn.

Teemahaastatteluita tehtäessä mieleen tuli lisää kysymyksiä ja aiheita, joista olisi halunnut keskustella haastateltavien kanssa, mutta haastattelut piti pitää samankaltaisina ja haastatteluihin menevä aika kohtuullisena, joten lisäkysymyksiä ei esitetty. Haastattelut nauhoitettiin (pois lukien puhelinhaastattelut) ja myöhemmin ne litteroitiin, jotta kaikki olennaisin tieto haastatteluista saatiin säilymään. Tutkimusmenetelmien suhteen teemahaastattelut sopivat hyvin kyseiseen tutkimukseen, sillä tutkimuksella pyrittiin nimenomaan vahvistamaan jo olemassa olevan tiedon paikkansapitävyys. Lisäksi pyrittiin keräämään uusia näkökulmia aiheesta ottamalla mukaan myös rahastosijoittaminen vertailukohteeksi.

Teemahaastattelulla saatiin jaoteltua tutkimusaiheet eri kategorioihin aihealueittain, samoin kuin eri aiheet on teoriaosuudessa jaoteltu. Asuntosijoittamisesta löytyy jonkin verran kirjoitettuja teoksia, mutta vähemmän sellaisia, jotka auttaisivat alkuun sijoitustoimintaa aloiteltaessa. Tämän tutkimuksen avulla päästiin syvällisemmin tutkimaan asuntosijoittamista juuri aloittavan sijoittajan sekä sijoittamisesta kiinnostuneen näkökulmasta. Tämän lisäksi kyseinen tutkimus rajattiin koskemaan ainoastaan Jyväskylän seutua, minkä johdosta tutkimusta tarkastellaan pienemmän alueen mittakaavassa, mutta laajamittaisemmin.

Haastatteluissa olevat sijoittajat olivat kaikki olleet asuntosijoittajina korkeintaan muutamia vuosia, mikä osaltaan vaikeutti tutkimuksen tekemistä. Mikäli haastateltaisiin esimerkiksi pitkään asuntosijoittamista harrastaneita tai

muuten ammattisijoittajia, vastauksissa saattaisi olla hieman eroavaisuuksia esimerkiksi vuokratuotto-odotuksien (ks. kuvio 10) suhteen. Tähän ei kuitenkaan voitu tutkimusta tehtäessä vaikuttaa, sillä haastateltavat oli valittu satunnaisesti, pois lukien ne henkilöt, jotka valittiin haastatteluun pankkialalta. Voidaan olettaa, että tehtäessä samanlainen tutkimus uudelle koeryhmälle vastaukset olisivat toistettavissa eli saadut vastaukset tulisivat olemaan samankaltaisia (pieniä mielipide-eroja lukuun ottamatta).

Opinnäytetyön tutkimusongelma onnistuttiin ratkaisemaan hyvin, tutkimusosiossa tehdyt haastattelut onnistuivat lähestulkoon ongelmitta ja aikataulutus haastatteluiden suhteen pysyi hallinnassa (aikaa oli varattu 2–3 viikkoa). Ennen haastatteluiden alkamista pelättiin hieman sitä, että haastateltava kieltäytyisikin haastattelusta tai yhteistä aikaa ei haastatteluiden tekemiselle löytyisi, mutta onneksi näin ei ollut. Kaikki haastateltavat henkilöt, joita kysyttiin haastatteluihin, suostuivat. Hieman päänvaivaa aiheutti myös se, että haastatteluiden aikana ei oltu täysin varmoja siitä, milloin haastattelut riittävät, sillä monien kysymyksien kohdalla kaikki vastaukset olivat lähes identtisiä, mutta joidenkin kysymysten kohdalla uutta tietoa tuli koko ajan hieman lisää. Aina kun ongelmia ilmeni opinnäytetyöprosessin aikana, apu löytyi onneksi läheltä. Ohjaava opettaja, toimeksiantaja sekä haastatellut asiantuntijat auttoivat ratkaisemaan vaikeatkin ongelmat. Huomasin opinnäytetyön aikana myös sen, että etäisyyden ottaminen auttoi, mikäli työ ei edennyt suunnitelmien mukaan.

### **Tyytyväisyys**

Toimeksiantaja oli tyytyväinen opinnäytetyöhön. Vuokra-asuntojen välittäjänä ja itsekkin asuntosijoittamisesta kiinnostuneena hän sai lisätietoa hieman uudenaikaisesta näkökulmasta. Toimeksiantaja pystyy hyödyntämään opinnäytetyön tutkimustuloksia jatkossa omassa työssään. Opinnäytetyön tekijänä sain tehtäväkseni koota toimeksiantajayritykselle ns. asuntosijoitusoppaan opinnäytetyön pohjalta, jota toimeksiantaja käyttää esimerkiksi opastaessaan uusia asiakkaita. Opinnäytetyöstä ja tulevasta oppaasta voi olla myös hyötyä työharjoittelijoita ja työntekijöitä koulutettaessa.

Omasta puolesta voin sanoa, että olen työhön myös itse tyytyväinen. Vaikka työskentely tuntui välillä turhauttavalta, se oli myös paljon antavaa.

Tämänkaltaisen tutkimusprojektin tekeminen oli minulle ensimmäinen kerta, ja jatkossa vastaavanlaisen projektin tekeminen olisi varmasti helpompaa.

Henkilökohtainen tavoitteeni oli oppia lisää asuntosijoittamisesta ja suuren sijoitusprosessin aloittamisesta, ja tässä onnistuttiin. Voin varmoin mielin sanoa, että mikäli olisin hankkimassa sijoitusasuntoa lähitulevaisuudessa, tietäisin, mistä lähtisin liikkeelle ja osaisin varmasti löytää hyvän kohteen kelpolisten joukosta.

### **Jatkotutkimusaiheet**

Tutkimusta tehtäessä mieleen tuli useita erilaisia asioita, joita olisi ollut mukava tutkia ja niistä kirjoittaa, mutta yhden opinnäytetyön osalta tämä tutkimus oli tarpeeksi kattava. Jatkotutkimuksia ajatellen asuntosijoittamista voitaisiin tutkia tarkemmin Jyväskylän alueella. Tällä tarkoitetaan sitä, että voitaisiin koota esimerkiksi tilastoja eri alueiden hintatasosta, vuokrattavuudesta ja vuokrahinnoista sekä sijoittajien mieltymyksistä kyseisiä alueita kohtaan. Asuntosijoittamista voitaisiin tutkia myös vuokralaisten näkökulmasta. Sijoittajien päätavoite on yleensä tehdä mahdollisimman paljon voittoa, mutta vuokralaisen näkökulmasta voitaisiin pohtia, miten sijoitusasunnoista saataisiin esim. miellyttävämpiä ja pystyttäisiinkö vuokrahintoihin vaikuttamaan. Myös asuntojen arvonnousua voitaisiin tutkia selvittämällä esim. arvonnousuun vaikuttavia tekijöitä ja arvonnousua eri paikkakunnittain (esim. suurimmista sijoituskaupungeista).

Rahastosijoittamista voitaisiin tutkia myös laajemmin. Tutkimus voisi koskea esimerkiksi pelkästään sellaisia rahastoja, joissa sijoitetut pääomat menevät asuntoihin yms. (kuten esim. OP-Vuokratuotto).

## Lähteet

Analyysin äärellä. N.d. KvaliMOTV – 7.1 Analyysin äärellä. Viitattu 29.3.2015. [Http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L7\\_1.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L7_1.html).

Asuinalueen brändäys nostaa asunnon hintaa. 18.9.2011. Kauppalehti.fi Viitattu 22.10.2015. [Http://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuinalueen-brandays-nostaa-asunnon-hintaa/86GtJ5vs](http://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuinalueen-brandays-nostaa-asunnon-hintaa/86GtJ5vs).

Asunnon myynti 2.7.2013. Vero.fi. Viitattu 27.5.2015. [Https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myynti](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti).

Asuntolainan korko- ja lyhennystavat N.d. Nordea.fi. Viitattu 13.10.2015. [Http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolainan+korko-+ja+lyhennystavat/704094.html?WT.svl=mega-menu\\_lainat\\_advice\\_korko-ja-lyhennystavata](http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolainan+korko-+ja+lyhennystavat/704094.html?WT.svl=mega-menu_lainat_advice_korko-ja-lyhennystavata).

Asunto-osakeyhtiön rahastot. 4.6.2002. Taloussanomat. Viitattu 16.4.2016. [Http://www.taloussanomat.fi/arkisto/2002/06/04/asunto-osakeyhtion-rahastot/200224609/12](http://www.taloussanomat.fi/arkisto/2002/06/04/asunto-osakeyhtion-rahastot/200224609/12).

Asuntosijoittajan vinkki 16: Mistä varat ensimmäiseen sijoitusasuntoon? 2014. Vuokria online. Viitattu 27.4.2015. [Http://www.vuokria.com/asuntosijoittajan-vinkki-16-miten-saan-ensimmaisen-sijoitusasunnon/](http://www.vuokria.com/asuntosijoittajan-vinkki-16-miten-saan-ensimmaisen-sijoitusasunnon/).

Asuntorahasto vai suora asuntosijoitus? N.d. Skanska kodit. Viitattu 20.4.2016. [Http://kodat.skanska.fi/Asunto-sijoituksena/Lue-lisaa-asuntosijoittamisesta/Asuntorahasto-vai-suora-asuntosijoitus/](http://kodat.skanska.fi/Asunto-sijoituksena/Lue-lisaa-asuntosijoittamisesta/Asuntorahasto-vai-suora-asuntosijoitus/).

Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2013–2017. 3.7.2013. Pellervon taloustutkimus. Viitattu 28.10.2015. [Http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2013-07-03T09-05-3023412.pdf](http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2013-07-03T09-05-3023412.pdf).

Asuntosijoitus ilman sijoitusasuntoa. 3.10.2013. Taloustaito. Viitattu 20.4.2016. [Http://www.taloustaito.fi/Sijoitukset/Rahastot/Asuntosijoitus-ilman-sijoitusasuntoa/](http://www.taloustaito.fi/Sijoitukset/Rahastot/Asuntosijoitus-ilman-sijoitusasuntoa/).

Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino.

Heiskanen, S. 2016. Jyväskylä on toiseksi mieluisin muuttokohde. Suur-Jyväskylän lehti 9.4.2016, 9.

Henkilöiden luottotiedot. N.d. Kauppalehti.fi. Viitattu 23.9.2015. [Https://www.kauppalehti.fi/luottotiedot/](https://www.kauppalehti.fi/luottotiedot/).

HEX-indeksi. N.d. Taloussanomat. Viitattu 24.5.2015. [Http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/HEX-indeksi/](http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/HEX-indeksi/).

Hirsjärvi, S. & Remes P. & Sajavaara P. 2008. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Hämäläinen, K. 2014. Sijoittaminen – Opas uteliaille. Flip-cover-versio. Viitattu 23.4.2015. [Http://www.multimagazine.fi/index.php?id=sijoittaminen-opas-uteliaille](http://www.multimagazine.fi/index.php?id=sijoittaminen-opas-uteliaille).

Jokiranta, M. 2015. Konttorinjohtaja, Järvi-Suomen Yrityskonttori, Nordea Pankki Suomi oyj. Haastattelu 4.11.2015.

Kaikkonen, J. & Kivilammi, M. 2010. Tie tuottoisaan asuntosijoittamiseen – Taulukkolaskentasovellus asuntosijoittajan työvälineenä. Opinnäytetyö. Jyväskylän ammattikorkeakoulu, liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 15.3.2015.

[https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/10959/Kaikkonen\\_Jussi%20ja%20Kivilammi\\_Matti.pdf?sequence=1](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/10959/Kaikkonen_Jussi%20ja%20Kivilammi_Matti.pdf?sequence=1).

Kananen, J. Kvali – Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja.

Kivisaari, T. & Puttonen, V. 1997. Sijoittaminen ja sijoitusrahastot Suomessa. Helsinki: KY-Palvelu.

Korot ja hinnat. N.d. OP. Viitattu 27.5.2015. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat?id=20600&srcpl=8>.

Kähkönen, R. Isännöitsijä Jyväskylän seurakunta, rakennusinsinööri. Haastattelu 22.9.2015.

Lahtinen, L. 2011. Asuntosijoittajan opas. Opinnäytetyö. Metropolia ammattikorkeakoulu, liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 7.5.2015. <https://optima.jamk.fi/learning/id2/bin/user?rand=13422>.

Liitetaulukko 3. Vapaarahoitteiset yksiöt alueittain, 2015, 2. neljännes. 7.8.2015. Tilastokeskus. Viitattu 22.9.2015. [https://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2015/02/asvu\\_2015\\_02\\_2015-08-07\\_tau\\_003\\_fi.html](https://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2015/02/asvu_2015_02_2015-08-07_tau_003_fi.html).

Liitetaulukko 4. Vapaarahoitteiset kaksiot alueittain, 2015, 2. neljännes. 7.8.2015. Tilastokeskus. Viitattu 22.9.2015. [https://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2015/02/asvu\\_2015\\_02\\_2015-08-07\\_tau\\_004\\_fi.html](https://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2015/02/asvu_2015_02_2015-08-07_tau_004_fi.html).

Miksi sijoittaa asuntoihin? 2015. Suomen vuokranantajat. Viitattu 23.4.2015. <http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa/>.

Myyntivoitto eli luovutusvoitto. 31.12.2014. Veronmaksajat. Viitattu 27.5.2015. <http://www.veronmaksajat.fi/sijoittaminen/myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/>.

Myytävät asunnot: Vain uudiskohteet, Lutakko Jyväskylä. N.d. Etuovi.com. Viitattu 25.10.2015. [Http://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/tulokset?haku=M89492071](http://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/tulokset?haku=M89492071).

Myytävät asunnot: Yksiöt ja kaksiot, Koko Suomi. N.d. Etuovi.com. Viitattu 14.4.2016. [Http://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/tulokset?haku=M50466088](http://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/tulokset?haku=M50466088).

Nordea tutki: Suomalainen sijoittaja on tavallinen ihminen. 13.5.2014. Helsingin Sanomat. Viitattu 20.4.2014. [Http://www.hs.fi/talous/a1399947669624](http://www.hs.fi/talous/a1399947669624).

Nämä kaupungit ovat parhaat asuntosijoittajalle. 3.7.2013. Taloussanomat.fi. Viitattu 22.10.2015. [Http://www.taloussanomat.fi/kotimaa/2013/07/03/nama-kaupungit-ovat-parhaat-asuntosijoittajalle/20139249/12](http://www.taloussanomat.fi/kotimaa/2013/07/03/nama-kaupungit-ovat-parhaat-asuntosijoittajalle/20139249/12).

OVV Asuntopalvelut – Hinnasto. 2014. OVV Asuntopalvelut. Viitattu 14.3.2015. [Https://www.ovv.com/vuokranantaja/hinnasto/](https://www.ovv.com/vuokranantaja/hinnasto/).

OVV Asuntopalvelut – Jyväskylä. 2014. OVV Asuntopalvelut. Viitattu 25.3.2015. [Https://www.ovv.com/toimipisteemme/jyvaskyla/](https://www.ovv.com/toimipisteemme/jyvaskyla/).

OVV Asuntopalvelut – Toimipisteemme. 2014. OVV Asuntopalvelut. Viitattu 12.3.2015. [Https://www.ovv.com/toimipisteemme/](https://www.ovv.com/toimipisteemme/).

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 3. painos. Helsinki: Talentum Media.

Portfolion tuotto-odotus ja riski. 2009. Kohti taloudellista riippumattomuutta. Viitattu 27.4.2015. [Http://www.taloudellinenriippumattomuus.com/2009/11/portfolion-tuotto-odotus-ja-riski.html](http://www.taloudellinenriippumattomuus.com/2009/11/portfolion-tuotto-odotus-ja-riski.html).

Pääomatulot. 22.12.2014. Veroprosentit. Viitattu 21.9.2015. [Https://www.veronmaksajat.fi/Palkka-ja-elake/Veroprosentit/](https://www.veronmaksajat.fi/Palkka-ja-elake/Veroprosentit/).

Rahastot Nyt. N.d. Nordea.fi. Viitattu 4.11.2015. [Http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/S%C3%A4%C3%A4st%C3%B6t/Rahastot/Rahastot+Nyt/702904.html?WT.svl=mega-menu\\_saastot\\_most-popular-tool\\_rahastot-nyt](http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/S%C3%A4%C3%A4st%C3%B6t/Rahastot/Rahastot+Nyt/702904.html?WT.svl=mega-menu_saastot_most-popular-tool_rahastot-nyt).

Sen saat mihin säästät! N.d. OP. Viitattu 22.4.2014. [Https://www.op.fi/op?cid=151833948&srccid=151148186&WT.ac=151148186\\_saasta\\_sopivalla\\_summalla\\_210\\_mainos](https://www.op.fi/op?cid=151833948&srccid=151148186&WT.ac=151148186_saasta_sopivalla_summalla_210_mainos).

Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI). N.d. Balance consulting. Viitattu 9.11.2015. [Http://www.balanceconsulting.fi/tunnusluvut/sijoitetun\\_paaoman\\_tuotto](http://www.balanceconsulting.fi/tunnusluvut/sijoitetun_paaoman_tuotto).

Sijoittajakuva. N.d. OP. Viitattu 21.4.2015. [Https://www.op.fi/op?id=200111&srcpl=3](https://www.op.fi/op?id=200111&srcpl=3).

Sijoittajaprofiili. N.d. Sijoittajakoulutus.fi. Viitattu 21.4.2015.  
[Http://www.sijoittajakoulutus.fi/video/](http://www.sijoittajakoulutus.fi/video/).

Teemoittelu. N.d. Opinnäytetyöpakki. Viitattu 29.3.2015.  
[Http://193.167.122.14/Opari/ontTukiLaadullTeemoittelu.aspx](http://193.167.122.14/Opari/ontTukiLaadullTeemoittelu.aspx).

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. 5. p. Jyväskylä: Tammi.

Tutkimuksen – Opinnäytetyön tarkoitus ja tavoite. N.d. Opinnäytetyöpakki. Viitattu 26.3.2015. [Http://193.167.122.14/Opari/ontTukiTarkoitus.aspx](http://193.167.122.14/Opari/ontTukiTarkoitus.aspx).

Tutkimus: Nämä ovat Suomen parhaat asuntosijoituskaupungit. 3.7.2015. Kauppalehti.fi. Viitattu 22.10.2015. [Http://www.kauppalehti.fi/uutiset/tutkimus-nama-ovat-suomen-parhaat-asuntosijoituskaupungit/2Y6LJS4E](http://www.kauppalehti.fi/uutiset/tutkimus-nama-ovat-suomen-parhaat-asuntosijoituskaupungit/2Y6LJS4E).

Varjoranta, E. 2015. Rahoitusneuvoja, OP Keski-Suomi. Haastattelu 8.10.2015, sähköinen haastattelu 20.4.2016.

Varjoranta, V. 2015. Yrittäjä, LVV, KiAT, OVV Asuntopalvelut Jyväskylä. Haastattelu 26.3.2015, puhelinhaastattelu 28.10.2015.

Varainsiirtoveron maksaminen. 2.3.2015. Vero.fi. Viitattu 18.9.2015.  
[Https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron\\_maksaminen](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen).

Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa. N.d. Sijoitusasunnot.com. Viitattu 11.5.2015. [Http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/](http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/).

Vuokratulosta saa vähentää kulut. 14.4.2015. Vero.fi. Viitattu 21.9.2015.  
[Https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta\\_saa\\_vahentaa\\_kulut%289226%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_saa_vahentaa_kulut%289226%29).

Vuokratuotto. 24.6.2014. Suomen Vuokranantajat. Viitattu 29.10.2015.  
[Http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/](http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/).



## Liitteet

### Liite 1. Kysymyspohja

Haastateltava:

Pvm:

#### ***Aihe 1: Sijoitukset yleisesti***

1. Mikä on tärkein syy miksi sijoitat asuntoihin/rahastoihin?
  - a. Nopea rikastuminen
  - b. Eläkepäivien turvaaminen
  - c. Elintason parantaminen
  - d. Jokin säästökohde (esim. auto, ulkomaanmatka)
  - e. Eettisyys / toisen auttaminen (esim. asunnon muodossa)
  - f. Jokin muu, mikä? \_\_\_\_\_
  
2. Millaisia riskejä arvioit sijoitukseen liittyvän sijoituksia tehdessäsi?

#### ***Aihe 2: Sijoitustyypit***

3. Sijoitusta tehdessäni pidän tärkeimpänä?
  - a. Sijoituksen helppoutta
  - b. Sijoituksen tyyppiä (esim. osakkeet, asunnot)
  - c. Hyvää tuottoa
  - d. Riskitasoa
  - e. Jotain muuta, mitä? \_\_\_\_\_

4. Sijoitatko asuntojen lisäksi esim. rahastoihin? Minkälainen vaihtoehto asuntosijoittaminen on verrattuna rahastosijoittamiseen?
  
5. Mikäli sinulla olisi 20 000 euroa ylimääräistä rahaa, sijoittaisitko rahat johonkin rahastoon (esim. asuntorahasto OP Vuokratuottoon) vai omaan sijoitusasuntoon?
  - a. Asuntorahastoon
  - b. Omaan sijoitusasuntoon

***Aihe 3: Velkavipu***

6. Käytätkö velkavipua hyväksesi?
  - a. Kyllä
  - b. En
  
7. Miten velkavipua tulisi mielestäsi käyttää?

***Aihe 4: Asuntosijoittaminen Jyväskylän alueella***

8. Mitä tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa ostaessa ja vuokratessa? / Mitä tulee ottaa huomioon rahastoa valitessa? (Tämä kysytään henkilöiltä, jotka omistavat myös rahastoja)

9. Mikä tekee Jyväskylästä hyvän sijoituskaupungin? Voit valita useamman vaihtoehdon.
- a. Opiskelijakaupunki
  - b. Kasvava ja kehittyvä alue
  - c. Halvat asunnot
  - d. Hyvä vuokratuotto
  - e. Monipuolisuus vuokramarkkinoilla
  - f. Arvonnousu
  - g. Jokin muu, mikä? \_\_\_\_\_
10. Millaiseksi miellät asentosijoittamisen riskitason Jyväskylän alueella?
- a. Alhainen
  - b. Maltillinen
  - c. Korkea
11. Millainen vuokratuotto (ennen veroja) asunnolla tulisi vähintään olla, että lähtisit siihen sijoittamaan?
- a. 2-3 %
  - b. 4-5 %
  - c. 6-7 %
  - d. 8 % tai enemmän
  - e. Ei mikään edellisistä / tärkeintä ei ole vuokratuotto
12. Minkä kokoinen asunto on mielestäsi paras sijoituskäyttöä ajatellen?
- a. Yksiö
  - b. Kaksio
  - c. Kolmio tai isompi
  - d. Kaikki yhtä hyviä, riippuu sijainnista / asunnon hinnasta tms.
13. Mikä on tärkein syy, miksi käytät/käyttäisit vuokranvälittäjää (OVV Asuntopalvelua) apuna asuntosi vuokraamisessa?

- a. Asiantuntemus
- b. Oman ajan puute
- c. Edullinen hintataso
- d. Laajat kanavat (vuokralaiset löytävät asunnon useampaa reittiä)
- e. Jokin muu, mikä? \_\_\_\_\_

***Aihe 5: Sijoittamisen aloittaminen***

14. Miksi lähdit sijoittajaksi? (mainitse tärkein syy).

- a. Rahatilanne mahdollisti sijoittamisen
- b. Kiinnostus sijoittamiseen
- c. Halu kokeilla uutta / omia rajoja / riskinsietokykyä
- d. Jokin muu syy, mikä? \_\_\_\_\_

15. Mistä kannattaisi lähteä liikkeelle, mikäli haluaisi aloittaa sijoittamisen?

16. Suositteletko sijoittamista?

- a. Kyllä, mihin? \_\_\_\_\_
- b. En, miksi et? \_\_\_\_\_