

**Onnistumisen edellytykset
asuntosijoittajana
Uudisasuntosijoittaminen Suomessa**

Saara Pöyhönen

Opinnäytetyö
Marraskuu 2017
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala
Tradenomi (AMK), Yrittäjyyden kehittämisen koulutusohjelma

Tekijä Saara Pöyhönen	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä 11/2017
	Sivumäärä 43	Julkaisun kieli Suomi
		Verkkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Onnistumisen edellytykset asuntosihoittajana Uudisasuntosihoittaminen Suomessa		
Tutkinto-ohjelma Yritystoiminnan kehittämisen koulutusohjelma		
Työn ohjaaja Luukas Ulla		
Toimeksiantaja -		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Opinnäytetyö tutki onnistuneen asuntosihoittamisen piirteitä asuntosihoittajien kokemusten pohjalta. Työn tavoitteena oli selvittää hyvän sijoituskohteen ominaisuuksia ja sijoituksen onnistumiseen vaikuttavia tekijöitä. Tarkoituksena oli löytää myös ne kriteerit, joiden pohjalta asuntosihoittaja tekee sijoituspäätöksen. Tutkimusongelmaksi muodostui seuraava: Kuinka onnistua yksityisenä asuntosihoittajana Suomen markkinoilla, kun kohteena ovat remontoituneet asunnot sekä uudiskohteet?</p> <p>Tutkimus toteutettiin määrällisenä kyselytutkimuksena, ja kohdejoukkona olivat Asuntosihoittaja 2017 -tapahtumaan osallistuneet asuntosihoittajat. Kyselyn toteutus onnistui tiiviissä yhteistyössä tapahtuman järjestäjän, Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa. Sähköinen kyselylomake luotiin Webropol-järjestelmällä, ja se lähetettiin sähköpostilla kaikille osallistujille kaksi päivää ennen tapahtumaa. Vastauksia kerättiin myös tapahtumassa tabletille sekä paperilomakkeelle. Tällä pyrittiin varmistamaan mahdollisimman suuri määrä vastauksia. Paperisen version vastaukset siirrettiin manuaalisesti samaan sähköiseen järjestelmään kuin muut vastaukset analysoinnin helpottamiseksi. Tulokset analysoitiin vertailemalla strukturoitujen kysymysten vastausmääriä sekä ristiintaulukoimalla saatuja vastauksia. Avoimet vastaukset järjestettiin teemoittain toistuvien piirteiden selvittämiseksi.</p> <p>Tutkimuksen keskeiset löydökset osoittavat, että asuntosihoittajat keskittyvät hankintoja tehdessään ennen kaikkea hyvään sijaintiin, yksiöihin ja jatkuvaan kassavirran varmistamiseen. Hyvä sijainti tarkoittaa asuntoa kaupungin keskustasta, nousevilta alueilta kaupungin sisällä tai kaupungin lähetyviltä. Hyvät kulkuyhteydet nousevat kyselyn vastauksissa tärkeäksi tekijäksi hyvää sijoituskohtetta määriteltäessä. Helsinki koettiin parhaaksi kaupungiksi sijoitusasunnon hankkimiseen. Asunnon tarkkaan valitulla sijainnilla on positiivinen vaikutus asunnon vuokrausasteeseen. Lisäksi hyvä sijainti optimoi asunnon arvonnousun mahdollisuuden. Sijoittajan päätavoitteena tulee olla kuitenkin vuokratuloista saatavan jatkuvan kassavirran varmistaminen.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Asuntosihoittaminen, asuntomarkkinat, uudiskohde, velkavipu, sijainti, kannattavuus, Suomi, kyselytutkimus.		
Muut tiedot		

Author Saara Pöyhönen	Type of publication Bachelor's thesis	Date 11/2017 Language of publication: Finnish
	Number of pages 43	Permission for web publication: x
Title of publication Determinants of successful real estate investment Investing in new-built apartments in Finland		
Degree programme Bachelor of Business Administration on Entrepreneurship Development, Tiimiakatemia		
Supervisor Luukas Ulla		
Assigned by -		
<p>Summary</p> <p>The thesis analyzed the elements of successful housing investment based on the experiences of investors. The objective of this research was to determine the main principles and key elements regarding the choosing of an optimal apartment to invest in. The aim was also to discover the criterion that real estate investors follow when making the investments. The research question took the following form: How to succeed as a private real estate investor in Finland's markets when the objects are new-built and renovated apartments?</p> <p>The research methodology used in this study was a quantitative research method. A survey was conducted for the participants of Asuntosijoittaja 2017 event. This was enabled by close collaboration with Finnish Landlord Association, the organizer of the event. The survey was created by Webropol software and it was sent to all of the participants by email two days before the event. Answers were also gathered at the event by tablet and by paper version. Answers on paper versions were translated manually to the electronical system to optimize the examining of the data. The results were analyzed by comparing the answers of structured questions and by cross tabulating the collected answers. The open form answers were restructured thematically in order to find out possible repetition in features at hand.</p> <p>The key findings of the survey are that investors focus in apartments with good location, in studio apartments and in continuous cash flow from rental income. A good location means an apartment in the city center or emerging areas within or near the city. However, no matter the location public transportation has to be available near the apartment. Helsinki was clearly the best city to buy an investment apartment in. Carefully selected location will have a positive impact on occupancy rate and it will also contribute to the possible increase in apartment's value. The main objective of an investor should be ensuring continuous cash flow from the lease fees.</p>		
Keywords/tags (subjects) Housing trade, housing market, new-built dwelling, location, leverage, profitability, Finland, survey		
Miscellaneous -		

Sisältö

1. Johdanto	3
1.1 Tutkimuksen tausta ja aihealueen raja	3
1.2 Tutkimuksen tavoite, tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	4
1.3 Tutkimuksen rakenne ja tutkimusmenetelmät	5
2 Sijoituksena asunto	6
2.1 Asuntosijoittamisen erityispiirteet	6
2.2 Tuotonmuodostus	7
2.2.1 Positiivinen kassavirta	7
2.2.2 Vuokraus vai arvonnousu?	9
2.2.3 Negatiivinen kassavirta	11
2.2.4 Verotus	12
2.3 Riskit	13
2.3.1 Taloudelliset riskit	13
2.3.2 Vuokraamiseen liittyvät riskit	13
2.3.3 Muut riskit	14
3 Sijoituskohteen valinta	14
3.1 Sijainti	15
3.2 Hinta	16
3.3 Asunnon koko	18
4 Velkavivun merkitys	20
5 Kyselytutkimus	22
5.1 Kyselylomake	23
5.2 Tutkimuksen toteutus	24
5.3 Tulokset	24
6 Pohdinta	29
6.1 Johtopäätökset	29
6.2 Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys	30
6.3 Tutkimuksen hyödyt ja jatkokehittämistarpeet	33
Lähteet	34
Liitteet	37
Liite 1. Asuntosijoittamiskysely	37

Liite 2. Tärkeimmät sijoitustoiminnan tavoitteet kokemusvuosittain.	41
Liite 3. Sijoittajan tärkeimmät tavoitteet suhteessa alueisiin, josta sijoitusasunto kannattaa ostaa.	41
Liite 4. Parhaimpana koetut sijoituskaupungit sijoitustoiminnan tavoitteiden mukaan.	41
Liite 5. Parhaimpana koettu sijoitusasunnon kokoluokka kaupungeittain.	42
Liite 6. Sijoitustoiminnan tärkeimmät tavoitteet asunnon kokoluokan mukaan.	42
Liite 7. Sijoitusasunnon tärkeimmät ominaisuudet asunnon kokoluokan mukaan.	42
Liite 8. Sijoitustoiminnan tavoitteet ja niihin vaikuttavat riskitekijät.	43

Kuviot

Kuvio 1. Osakeasuntojen indeksoitu hintakehitys Suomessa vuosina 1988–2017.	8
Kuvio 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ja vuokrien vuosimuutos.	10
Kuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys asunnon koon mukaan.	18
Kuvio 4. Asuntokunnat koon mukaan vuosina 1970–2016.	19
Kuvio 5. Tärkeimmät sijoitustoiminnan tavoitteet.	25
Kuvio 6. Asuntosijoittajien mielipiteitä sijoitusasunnon kannattavasta sijainnista.	26
Kuvio 7. Asuntosijoittajien kokemuksia asunnon kannattavasta kokoluokasta.	27
Kuvio 8. Asunnon ostamista varten käytettävän vieraan pääoman määrä.	28

Taulukot

Taulukko 1. Omarahoitusosuuden merkitys asuntojen hintojen laskiessa.	20
Taulukko 2. Velkavivun vaikutukset oman pääoman tuottoon.	21

1. Johdanto

Sitran julkaiseman selvityksen mukaan nykyään kulutamme yhä tietoisemmin ja haluamme ostopäätöstemme olevan kestäviä ja eettisiä (Korkman & Greene 2017, 6). Arjen pienten sijoitusten lisäksi on monia muita tapoja sijoittaa. Oman taloudenhoidon ja rahankäytön näkökulmasta voidaan tehdä myös kestäviä ja järkeviä valintoja. Omasta taloudesta huolehtiminenkin on päätös siinä missä omasta terveydestä huolehtiminenkin: se vaatii pitkäjänteisyyttä, suunnitelmallisuutta ja kiinnostusta aiheita kohtaan. Jokaisella on mahdollisuus miettiä valintansa uudelleen ja sijoittaa järkevämmiin.

Sijoitustapoja on monia, ja asuntosijoittaminen on saanut ajan mittaan tuottoisan ja vähäriskisen sijoitusmuodon maineen. Lukuun ottamatta 1990-luvun lamaa ja vuoden 2008 lopun finanssikriisin aiheuttamaa notkahdusta asuntokauppa on käynyt varsin vilkkaana (Ympäristöministeriön raportteja 2011, 17). Historiallisen matala korkotaso, vuokra-asuntojen kysynnän nousu ja vakaat vuokratulot ovat saaneet asuntosijoittajat liikkeelle. Myös viime aikojen positiivinen kehitys työllisyydessä ja talouden virkistymisen rohkaisevat kuluttamaan ja investoimaan. (Kekäläinen, Tähtinen & Vuori 2017.)

Asuntosijoittamisessa, kuten muissakaan sijoitusmuodoissa, ei kuitenkaan ole vain yhtä ainuttakaan tapaa toimia, vaan toimintatavat vaihtelevat sijoittajan persoonan, riskinsietokyvyn, tavoitteiden ja elämäntilanteen mukaan (Koistinen n.d). Jokaisella sijoittajalla tulisi kuitenkin olla ajatus siitä, millaista kohdetta hän etsii, millaista tuottoa tavoittelee ja minkälaista riskiä on valmis kantamaan. Muun muassa näihin kysymyksiin pyrin löytämään vastauksia työssäni ja siten nostamaan esille tekijöitä, jotka auttavat asuntosijoituksen onnistumisessa.

1.1 Tutkimuksen tausta ja aihealueen rajaus

Tavat sijoittaa asuntoihin vaihtelevat asunnon remontoinnista talojen rakentamiseen ja jatkuvan kassavirran tavoittelusta asuntorahastoihin. Kaikkien asuntosijoittamisen muotojen vertailu ja voittoisimman sijoitustavan julistaminen olisi mielenkiintoista, mutta kuitenkin vaikeaa, sillä asunnot ja sijoittajat ovat erilaisia. Esimerkiksi taitava

remontoiija saattaa nostaa asunnon arvoa helposti pienellä pintaremontilla, kun taas toinen, ammattilaisen apuun turvautunut sijoittaja voi remontoida asuntoaan liikaa ja kalliisti niin, ettei remontti nosta asunnon arvoa toivotulla tavalla.

Rajasin tutkimusaiheeni käsittämään vain uusien ja uutta vastaavien sijoitusasuntojen oston Suomessa yksityishenkilön näkökulmasta. Uudiskohde tässä työssä tarkoittaa vielä suunnittelu- tai rakennusvaiheessa olevaa tai juuri valmistunutta asuntoa. Uutta vastaavalla asunnolla tarkoitetaan uudisasuntoa vastaavassa kunnossa olevaa, remonteja kaipaamatonta asuntoa. Tutkimuksen aihealueen ulkopuolelle jätin asuntojen rakentamisen, remontoitavat asunnot, sijoittamisen ulkomaille ja asuntorahastot.

1.2 Tutkimuksen tavoite, tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Työn tavoitteena on tutkia onnistuneen asuntosijoittamisen piirteitä. Sijoitusteorioita löytyy niin monta kuin sijoittajiakin, ja jokaisella asiantuntijalla on oma käsityksensä siitä, millaiseen kohteeseen tulisi sijoittaa. Joitain yhdistäviä tekijöitä onnistuneissa asuntosijoituksissa kuitenkin epäilemättä on.

Tavoitteenani on tutkia asuntosijoittajien kokemuksia siitä, kuinka onnistua asuntosijoittamisessa ja millaisin kriteerein asunto kannattaa ostaa. Onnistumiseen vaikuttaa myös kokonaiskuvan ymmärtäminen, joten tavoitteenani on myös käydä selkeästi läpi se perustieto, jota asuntosijoittaja tarvitsee.

Tutkimusongelmani on:

- Kuinka onnistua yksityisenä asuntosijoittajana Suomen markkinoilla, kun kohteena ovat remontoitavat asunnot sekä uudiskohteet?

Tutkimuskysymyksiä, joihin myös etsin vastauksia:

1. Millaisilla sijoituskriteereillä sijoitus kannattaa tehdä?
2. Mikä tekee asunnosta hyvän sijoituskohteen?

1.3 Tutkimuksen rakenne ja tutkimusmenetelmät

Tutkimukseni rakentuu sisällöllisesti kolmesta erillisestä osasta. Luvut 2–4 käsittelevät tutkimuksen teoreettisia lähtökohtia ja tietoperustaa ja luku 5 tutkimuksen toteuttamista ja tuloksia. Luku kuusi on viimeinen luku ja se sisältää pohdintaa koko prosessista sekä tulosten tulkintaa. Viimeisessä luvussa arvioin myös tutkimukseni luotettavuutta ja pätevyyttä kriittisesti ja pyrin löytämään jatkokehityksiä.

Kokonaisuuden hahmottamiseksi esittelen opinnäytetyön aluksi asuntosijoittamista yleisellä tasolla käymällä läpi asuntosijoittamisen peruskäsitteet ja erityispiirteet. Tietoperustassa tarkastellaan myös asuntosijoittamisen tuotonmuodostusta, riskejä ja verotusta sekä tarkemmin erilaisia sijoituskohteen valintaan vaikuttavia kriteereitä, kuten sijaintia, asunnon kokoa ja velkavivun määrää. Tietoperusta pohjautuu asuntosijoittamista käsitteleviin lehti- ja internetartikkeleihin, arvostettujen yhteisöjen ja organisaatioiden internetsivuihin, tutkimuksiin, tilastoihin sekä sijoituskirjallisuuteen.

Tutkimus toteutetaan määrällisenä kyselytutkimuksena, ja kohdejoukkona ovat Asuntosijoittaja 2017-tapahtumaan osallistuvat asuntosijoittajat. Tutkimusmenetelmäksi valikoitui määrällinen kyselytutkimus, sillä se on nopea ja tehokas tapa kerätä tietoa tietyn kohderyhmän mielipiteistä, toiminnasta ja asenteista. Tiedonkeruuvälineenä toimii kyselylomake, joka on sähköisessä ja paperimuodossa. Kyselytutkimus toteutetaan Webropol-järjestelmällä ja lähetetään kaikille osallistujille sähköpostin välityksellä kaksi päivää ennen tapahtumaa. Myös tapahtumapäivänä vastauksia kerätään tabletilla ja paperiselle kyselylomakkeelle.

Asuntosijoittaja 2017 on vuosittain järjestettävä, Suomen suurin asuntosijoitustapahtuma, joka kokoaa yhteen alan huipputekijät ja asuntosijoittajat. Tapahtuman järjestää Suomen Vuokranantajat, jonka kanssa toimin yhteistyössä kyselyn toteuttamisessa. Suomen Vuokranantajat on järjestö, jonka tehtävänä on tukea yksityisiä vuokranantajia ja asuntosijoittajia tarjoamalla muun muassa asiantuntijatietoa ja koulutuksia. Tänä vuonna tapahtuma järjestettiin 12.10. Töölön Scandic Hotel Parkissa. Lippu tapahtumaan maksaa Suomen Vuokranantajien jäsenille 295 € ja muille 613,80 €.

2 Sijoituksena asunto

Asuntosijoittaminen tarkoittaa asunnon ostamista, vuokraamista ja myymistä, ja sen yleisimpiä tavoitteita on tehdä voittoa sijoittajalle vuokratuoton ja arvonnousun kautta. Asuntosijoittaminen mielletään melko turvalliseksi ja riskittömäksi tavaksi sijoittaa, sillä asuntojen hintakehitys on ollut vakaampaa ja ennustettavampaa kuin esimerkiksi jyrkästi vaihtelevien osakkeiden hinnat. Myös alhainen korkotaso, korkeat vuokrat ja vuokra-asuntojen suuri kysyntä on kasvattanut sijoitusasuntojen suosiota Suomessa. (Pesonen 2011, 10; RAKLIn vuokra-asuntobarometri, 2015.)

Asuntosijoittaminen vaatii sitoutumista, sillä suuria voittoja ei saavuteta hetkessä. Asuntosijoittamiselle tyypillinen pitkä sijoitusaika lisää epävarmuustekijöitä, sillä tulevaisuutta on mahdotonta ennustaa varmasti. Myös asuntoihin sijoitettavat rahasummat ovat yleensä suuria, jolloin myös voitot sekä menetykset saattavat olla tuntuvia. Pitkään jatkuneeseen alhaiseen korkotasoon on jo totuttu ja asuntojen hintakehitys on ollut pääpiirteittäin positiivisia. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että korot pysyvät matalalla ja asuntojen arvo säilyy hyvin myös tulevaisuudessa.

Uudiskohteiden suuri etu on se, ettei ikäviä remonttiyllätyksiä ole tiedossa moneen vuoteen ja rakennusvirheet kuuluvat vielä takuuseen (Palviainen 2006, 25).

Mahdolliset remontit ovat myös yleensä halvempia uusissa asunnoissa. Uusien asuntojen käytännölliset pohjaratkaisut ja korkea laatu vastaavat tämän päivän elämisen tarpeisiin. Nykyiset äänieristysvaatimukset lisäävät asumismukavuutta, ja uusien asuntojen energiatehokkuus säästää myös taloyhtiön rahaa. Vanhemmat asunnot pystyvät kuitenkin kilpailemaan hinnalla ja sijainnilla.

2.1 Asuntosijoittamisen erityispiirteet

Asuntosijoittamisella on muutama ominaisuus, jotka erottavat sen selvästi muista sijoitusmuodoista. Asuntosijoittamisen erityispiirteinä voidaan pitää kuukausittaista kassavirtaa ja hyvää vakuusarvoa, joita mikään muu sijoitusmuoto ei pysty sellaisenaan tarjoamaan. Kuukausittaisen kassavirran lisäksi vuokratuotto on hyvin ennustettavaa ja usein tasaista, mikä helpottaa sijoittajan taloudellista suunnittelua.

Suhteellisen vakaiden hintavaihteluiden ansiosta asuntojen hyvä vakuusarvo mahdollistaa pankkilainan saamisen ja velkavivun käytön, jolloin pienelläkin pääomalla on mahdollisuus päästä käsiksi isoihin tuottoihin. Tällainen vieraan pääoman hyödyntäminen on harvinaisempaa muissa sijoitusmuodoissa.

Asuntosijoittamisen kiinnostava kuvio syntyy, kun sijoittaja ottaa pankilta lainaa asunnon ostamista varten ja lyhentää ottamaansa lainaa asunnosta saamallaan vuokratuloilla.

Asuntosijoittajalla on myös mahdollisuus vaikuttaa sijoituksensa onnistumiseen kohteen ja vuokralaisten huolellisen valinnan lisäksi huoltamalla asuntoa tai kuulumalla taloyhtiön hallitukseen, jolloin pääsee itse vaikuttamaan omaan asuntoon liittyviin asioihin (Orava & Turunen 2013, 39).

2.2 Tuotonmuodostus

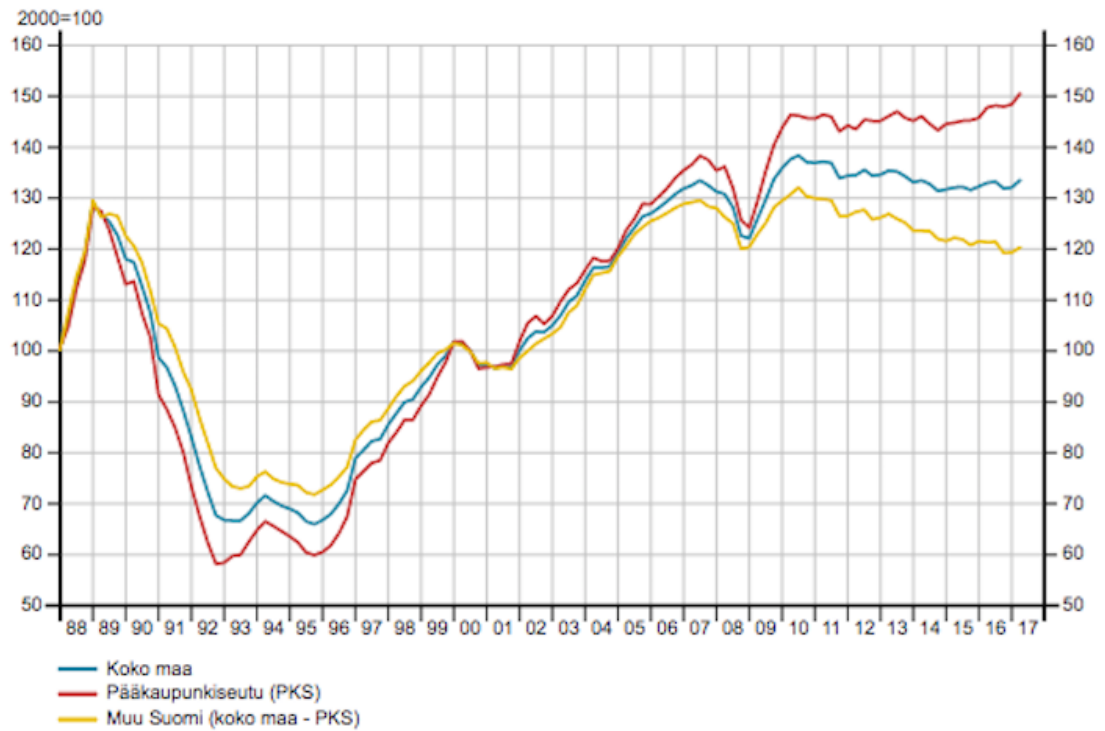
Asuntosijoittajat, kuten kaikki sijoittajat yleensä, pyrkivät saamaan sijoitetulle pääomalle mahdollisimman hyvää tuottoa. Yksinkertaisimmillaan sijoituskohteen omistajalle syntyy positiivista kassavirtaa kuukausittaisista vuokratuloista sekä asunnon mahdollisen arvonnousun kautta. Vuokratulo tarkoittaa asunnon vuokraajalta saatua kuukausivuokraa, josta vähennetään lainanhoitokulujen lisäksi hoitovastike, jota asunnon omistaja maksaa taloyhtiölle. Asunnon arvonnousua voi arvioida vertaamalla asunnon ostohintaa nykyiseen saman alueen hintatasoon.

Taitavat sijoittajat tietävät kunkin paikkakunnan tai alueen markkinatilanteen hyvin ja ostopäätös on helppo, kun omiin kriteereihin sopiva sijoituskohte löytyy. Alle markkinahinnan ostettu asunto onkin hyvä tapa tehdä voittoa asuntosijoittamisella. Usein sanotaan, että asuntosijoittaja tekee voittonsa ostohetkellä.

2.2.1 Positiivinen kassavirta

1990-luvun alun laman jälkeen asuntojen hinnat ovat olleet nousussa jo pitkään (taulukko 1). Myös vuoden 2008 vuoden finanssikriisi aiheutti hetkellisen taantumun, joka käänsi asuntojen hinnat laskuun. Finanssikriisin vaikutukset asuntojen hintoihin kestivät kuitenkin vain noin vuoden verran. Taulukosta 1 voimme myös nähdä, että

pieni heilunta asuntojen hinnoissa lyhyen ajan sisällä on tyypillistä. On mahdollista, että asuntojen hinnat kokevat tulevaisuudessakin jonkinlaisen romahduksen, mutta se ei vaikuta vuokratasoon. Orava ja Turunen (2013, 25–26, 33) kirjoittavat, että vuokrat eivät ole kollektiivisesti laskeneet yhtenäkkään vuonna, vaikka asuntojen hinnat ovat vaihdelleet. Vuokra-asumisen suosiota ja vuokrien nousua ovat pitäneet yllä heikko talouskasvu ja epävarma työllistymistilanne (Holappa, Huovari, Karikallio & Lahtinen 2015).



Kuvio 1. Osakeasuntojen indeksoitu hintakehitys Suomessa vuosina 1988–2017 (Asuntojen hinnat 2017).

Sopivaa sijoituskohdetta etsittäessä on aina luotettava lukuihin tunteiden tai silmämääräisen arvion sijaan. Mahdollisen vuokratuoton laskeminen vaikuttaa esimerkiksi lainan määrään erityisesti, jos tavoitellaan jatkuvaa kassavirtaa ja tarkoituksena on lyhentää lainaa kuukausittain saaduilla vuokratuotoilla. Laskelmia on hyvä tehdä eri skenaarioilla ottaen huomioon esimerkiksi ”tyhjien” kuukausien tai lainan korkojen nousun vaikutukset sijoittajan maksukykyyn.

Oravan ja Turusen (2013, 57) mukaan vuokratulojen suhde asunnon hankintahintaan kertoo asunnon prosentuaalisen vuokratuoton vuodessa. Se lasketaan kaavan 1 mukaan:

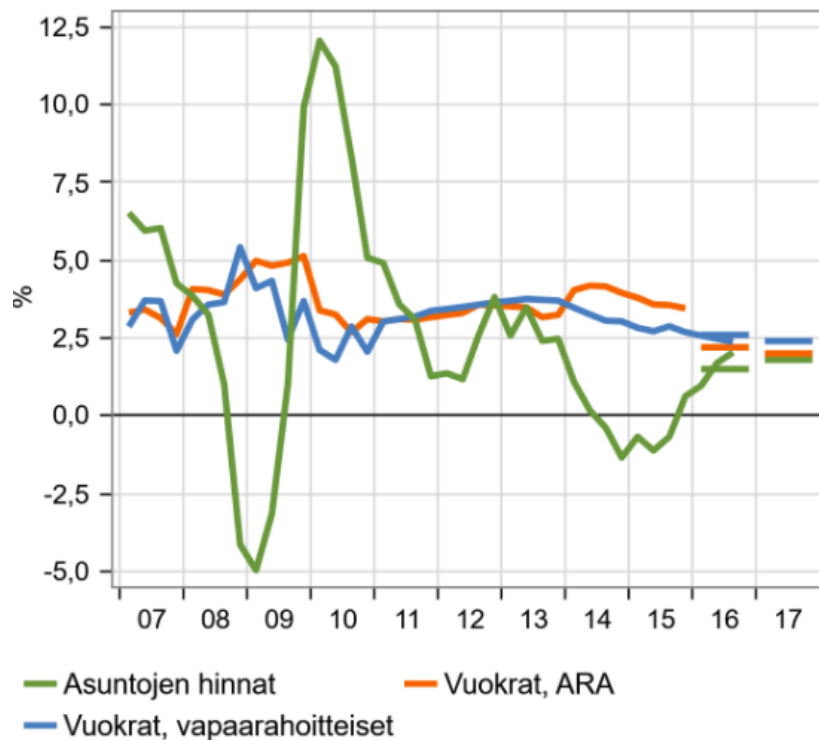
$$\frac{(Vuokra-Yhtiövastike) \times 12}{Myyntihinta+Varainsiirtovero} \times 100 \% = Vuokratuotto \quad (1)$$

Vuokratuottojen lisäksi asuntosijoittajalla on mahdollisuus saada tuottoa asunnon arvonnousun kautta, vaikka sitä onkin vaikea arvioida etukäteen. Eerola (2016) täsmentää Suomen Pankin julkaisemassa artikkelissa, että kun tarjonta ei vastaa kysyntään, alueen hintataso nousee. Näin on tapahtunut erityisesti Helsingissä, jossa asuntojen hinnat ovat nousseet 10 viime vuoden aikana nopeasti verrattuna muuhun Suomeen. (Eerola 2016, 3–4.) Tilastokeskuksen aktuaari Petri Kettusen (2017) mukaan hinnat ovat tuplaantuneet Helsingissä 10 vuoden aikana.

2.2.2 Vuokraus vai arvonnousu?

Asunnot tunnetusti säilyttävät arvonsa hyvin, ja usein asuntosijoittajat pyrkivät saamaan voittonsa juuri arvonnousun kautta. Todellisen kuvan saamiseksi vuotuista arvonnousua on kuitenkin verrattava vuoden vuokratuottoihin.

Vuokratuottoon keskittyvään sijoittajaan eivät asuntojen hintavaihtelut vaikuta, sillä vuokrat ovat säilyttäneet tasonsa huomattavasti paremmin. Erityisesti, koska asuntojen hinnat ovat olleet pitkään nousussa, on epätodennäköistä, että hintojen nousu jatkuu loputtomasti. Hyvät ja huonot kaudet vaihtelevat omaisuuslajista riippumatta. Orava ja Turunen (2013, 23–24) kehottavat keskittymään jatkuvaan kassavirtaan ja nauttimaan arvonnoususta, jos se on tullakseen. Kuviosta 2. nähdään, kuinka vuokrataso on pysynyt melko samana asuntojen hintojen heittelystä huolimatta.



Kuvio 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ja vuokrien vuosimuutos (Kekäläinen ym. 2017).

Myös Kekäläinen ja muut arvioivat ostovoiman heikentymisen vaikuttavan asuntojen reaalihintoihin, jolloin arvonnousua tavoitteleva sijoittaja on heikoilla. Heikko taloustilanne on tehnyt vuokraamisesta omistusasumista houkuttelevamman vaihtoehdon. Talouden alakulo, muuttoliike kohti kaupungeja ja työttömyys lisäävät vuokra-asumisen kysyntää ja nostavat vuokra-asuntojen hintoja. Ennusteen mukaan vuokrat ovat nousseet kovaa vauhtia 2010-luvun alusta lähtien ja selvästi asuntojen hintoja nopeammin. Kuitenkin merkit talouden virkistymisestä viime vuosina ennakoivat omistusasumisen suosion kasvua, joka nostaa asuntojen hintoja ja hidastaa vuokrien nousua. (Kekäläinen ym. 2017.)

Arvonnousu on vahvasti sidoksissa paikkakuntaan. Asuntojen hintojen varianssi on tunnetusti ollut pientä suurissa kaupungeissa ja isoissa kasvukeskuksissa, joissa asuntomarkkinat ovat tehokkaat suuren kysynnän vuoksi. Tehottomat asuntomarkkinat aiheuttavat hinnoitteluvirheitä (Savolainen & Savolainen 2012, 6–7). Mitä enemmän hinnat heiluvat, sitä epävarmempaa on arvonnousukin.

Osa arvonnousua tavoittelevista sijoittajista keskittyy suunnittelu- tai rakennusvaiheessa olevien asuntojen ostamiseen. Rakentamisen alkuvaiheessa rakennusliikkeet vaativat ostajilta usein vain vähän alkupääomaa, esimerkiksi 25 % myyntihinnasta, ja vasta talon valmistuttua loput. Esimerkiksi rakenteilla olevan yksión myyntihinta voi olla 60 000 €, josta maksetaan esikauppavaiheessa 25 % eli 15 000 € ja loput kolmen vuoden kuluttua, kun talo on valmis. Kasvavilla alueilla asunnon arvo on todennäköisesti tässä ajassa noussut jo huomattavasti. Usein myös asunnoista kiinnostutaan vasta siinä vaiheessa, kun niitä päästään katsomaan paikan päälle. Tämä edesauttaa asunnon myyntiä tai sen vuokraamista. Harva ostaa kotia kolmen vuoden päähän.

Myös sijoittajan kannattaa tutustua huolella talon piirustuksiin ja valitun asunnon pohjakuviin sekä saatavilla oleviin havainnekuviin ennen asunnon ostamista. Tällä vältytään siltä, ettei todellisuus vastaakaan odotuksia asunnon valmistuttua. (Uuden osakehuoneiston ostaminen 2014.)

2.2.3 Negatiivinen kassavirta

Negatiivista kassavirtaa asuntosijoittajalle syntyy kuukausittaisista lainanlyhennyksistä, vastikemaksuista, veroista ja asunnon mahdollisesta kunnostamisesta. Asunnon omistaja maksaa kuukausittain taloyhtiölle yhtiövastiketta, joka koostuu rahoitus- ja hoitovastikkeesta. Hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön ylläpitokustannuksia, kuten vesi- ja lämmityskuluja. Rahoitusvastikkeella lyhennetään kuukausittain taloyhtiön ottamaa lainaa ja korkokuluja. Asunnon omistaja voi halutessaan myös ottaa pankista lainaa ja maksaa oman yhtiölainaosuutensa kerralla pois. Usein näin tehdään siksi, että pankin kanssa lainan takaisinmaksuehdot ovat neuvoteltavissa ja näin ollen mahdollisesti sovittavissa paremmiksi kuin taloyhtiölainan ehdot.

Negatiivista kassavirtaa aiheuttavat myös lainan korot. Asuntolainan korko on lainarahan hinta. Asuntosijoittajalla on valittavanaan erilaisia korkovaihtoehtoja, joiden hinnoissa ja ennustettavuudessa on eroja. Asuntolainan korko muodostuu viitekorosta, joita ovat esimerkiksi Euribor 6 kk ja 12 kk tai pankin oma primekorko, sekä viitekoron päälle laskettavasta korkomarginaalista. Tämän lisäksi maksettavaa syntyy lainan hoitomaksuista, laskutuskuluista ja avausmaksuista. Pankit tarjoavat

lainojen rinnalle erilaisia tuotteita korkojen nousua vastaan sekä elämäntilanteiden muutoksiin, jolloin lainan takaisimaksu vaikeutuu esimerkiksi työttömyyden tai sairauden takia. (Asuntolaina 2014.)

2.2.4 Verotus

Asuntosijoittamisesta saatu tulo on verotettavaa tuloa, mutta samalla asuntosijoittaminen tarjoaa myös veroetuja. Asunnon ostaja maksaa asunnosta varainsiirtoveron, joka on 2 % velattomasta kauppahinnasta. Velaton kauppahinta muodostuu myyntihinnasta ja yhtiölainasta. 18–39-vuotiaille ensiasunnon ostajille on asetettu verohelpotus, jonka vuoksi heidän ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Tämä koskee ensimmäistä asuntoa, josta henkilö omistaa vähintään puolet ja asuu siinä itse vakituisesti. Asuntoa myytäessä maksetaan veroa vain voitto-osuudesta eli osto- ja myyntihinnan erotuksesta. Myyntivoittoa ei kuitenkaan veroteta, jos asunnon ostaja on asunut siinä itse yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. (Asunnon myynti 2017.)

Asuntosijoittajalle asunnon vuokratulot ovat pääomatuloa, jonka veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon saakka ja sen jälkeen 34 %. Vuokratuloista voi kuitenkin vähentää useita vuokraustoiminnasta aiheutuneita kuluja, jolloin maksettavan veron suuruus pienenee. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi lainojen korot, hoitovastikkeet, vakuutusmaksut, kodinkoneiden korjaustyöt ja vuokranvälityspalkkiot sekä matkakulut. Myös uuden asunnon rahoitusvastikkeen saa vähentää pääomatuloista, jos taloyhtiö tulouttaa sen tilinpäätöksessään. Vaikka vähennykset saattavat tuntua yksittäin pieniltä, yhteenlaskettuna ja vuosien saatossa summista tulee merkittäviä. Erityisesti useamman sijoitusasunnon omistavan sijoittajan kannattaa ottaa vähennykset huomioon. (Vuokratulojen verotus 2016; Vuokratulot n.d.)

2.3 Riskit

Hyvästä maineesta huolimatta asuntosijoittamiseenkin liittyy omat riskinsä, joiden tiedostaminen ja ennakointi ovat osa menestyksestä sijoitustoimintaa. Sijoittajasta riippuen riskin määrään vaikuttavat muun muassa sijoittajan oma osaaminen ja kokemuspohja, pankista otettavan velan määrä, asunnon sijainti, koko ja kunto sekä vuokralaiset. Orava ja Turunen (2013) jakavat asuntosijoittamisen riskit kolmeen ryhmään niiden luonteen mukaan: taloudelliset riskit, vuokraamiseen liittyvät riskit sekä muut, hallitsemattomat riskit.

2.3.1 Taloudelliset riskit

Asuntosijoittajalla on olemassa hintariski koko sijoitusajan, mikä käytännössä tarkoittaa, että asunnon arvo ja markkinahinta voivat laskea merkittävästi alle ostohinnan asunnon omistuksen aikana. Hintariski konkretisoituu vasta myydessä, kun tiedetään tarkalleen asunnon jälleenmyyntihinta. Vaikka asuntojen hintakehitys on suhteellisen vakaata moniin muihin sijoitusmuotoihin verrattuna, Curcio, Anderson ja Guirguis (2014, 64) muistuttavat, että asuntojen hintojen äkilliset romahdukset ovat silti mahdollisia. Viimeisin esimerkki tästä oli Yhdysvalloissa vuonna 2007 alkanut subprime-kriisi.

Vierasta pääomaa käyttävälle sijoittajalle merkittävää taloudellista riskiä tuo myös lainan korkojen nousu. Varsinkin matalien korkojen aikana lainarahan käyttö on houkuttelevaa, vaikka korkotason muutokset vaikuttavat merkittävästi sijoituksen tuottoihin ja sijoittajan maksukykyyn. Korkoriski on sitä suurempi, mitä enemmän velkarahaa on käytetty. Keinoja suojautua korkoriskiltä ovat muun muassa korkokaton ja kiinteän koron käyttö, maltillinen velkavipu sekä vararahasto, joka auttaa tiukan paikan tullen.

2.3.2 Vuokraamiseen liittyvät riskit

Yksi asunnon vuokraamiseen liittyvistä riskeistä on tyhjien kuukausien riski, jolloin asuntoon ei löydy vuokralaista. Tällöin asunnon omistajan hartioille jää vastikkeiden maksu sekä lainanlyhennykset, jotka vaikuttavat ainakin pitkässä juoksussa asunnon

tuotto-odotuksiin. Riskiä voi minimoida tarkalla sijoituskohteen valinnalla. Kohteen sijainnin ja kunnan merkitys sekä hinnoittelu alueen vuokratasoa vastaavaksi korostuvat vuokralaisten pysyvyydessä (Orava & Turunen 2013, 203-204).

Kohdetta vuokrattaessa luottotietojen tarkistaminen, vuokralaisten tapaaminen ja vuokravakuuden vaatiminen ovat keinoja vähentää vuokralaisriskiä. Kunnolliset vuokralaiset pienentävät asunnon laiminlyönnin tai vuokranmaksuvaikeuksien riskit.

2.3.3 Muut riskit

Asunnon omistaja voi kohdata sijoitustoiminnassaan riskejä, joihin on mahdotonta vaikuttaa tai joita on vaikea ennakoida etukäteen. Orava ja Turunen (2013, 207) mainitsevat esimerkkinä vastikeriskin, jolloin taloyhtiön kulut nousevat äkillisesti, esimerkiksi yllättävän tai odotettua kalliimman remontin seurauksena. Myös poliittiset päätökset lainsäädännössä, kuten verotuksen kiristäminen ja verovähennyskelpoisuuden tai opintotukien leikkaaminen, saattavat vaikuttaa sijoitustoimintaan ja siitä saataviin tuottoihin.

3 Sijoituskohteen valinta

Sijoituskohteen valinnalla on suuri merkitys sijoituksen onnistumisessa. Sijoitustyyli vaihtelevat sijoittajasta riippuen, ja hyvä kohde tarkoittaa eri sijoittajille eri asioita. Sijoittajan mielenkiinto, kokemus, taidot ja varallisuus vaikuttavat kohteen valintaan. Myös jokainen asunto on ainutlaatuinen sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan.

Asuntosijoittaminen vaatii kärsivällisyyttä, mikä estää asuntosijoittajaa joustamasta omista kriteereistään, kun päätökset on tehtävä nopeasti. Yhdysvaltalainen asuntosijoittajaguru ja kirjailija Dolf de Roos esittelee kirjassaan 100-10-3-1-mallin, jonka avulla varmistetaan tutustuminen tarpeeksi suureen määrään asuntoja, tarkoituksena löytää alueen paras sijoituskohde. Malli kehottaa tutustumaan ensin 100 asuntoon valituilta alueilta, jonka jälkeen niistä karsitaan 10 parasta, joihin käydään tutustumassa. Kolmeen asuntoon laitetaan tarjoukset, joista yksi johtaa kauppaan. (De Roos, D. 2008, 127.)

Seuraavassa kappaleessa käsitellään asunnon sijainnin, hinnan ja asunnon kokoluokan merkitystä sijoituksen onnistumisessa.

3.1 Sijainti

Sijainnin merkitys nousee lähes poikkeuksetta yhdeksi tärkeimmäksi kriteeriksi sijoituskohteen valinnassa. Sijainti voi vaikuttaa sijoituksen onnistumiseen positiivisesti tai negatiivisesti: hyvällä sijainnilla varustettu kohde on helppo vuokrata ja usein helpompi myydä, kun taas sijoituskohteen huono sijainti voi tuottaa omistajalleen suuret tappiot.

Asunnon sijaintia kannattaa pohtia ainakin palveluiden, työttömyysasteen, opiskelumahdollisuuksien, liikenneyhteyksien, maineen ja turvallisuuden kannalta. Luomalla kokonaiskäsityksen asuinalueesta sijoittaja pystyy arvioimaan, tuleeko asunto olemaan arvokas myös tulevaisuudessa ja riittääkö asunnolle jatkossakin vuokralaisten ja ostajien kysyntää. Mitä enemmän mahdollisuuksia asunnon sijainti pitää sisällään, sitä parempi.

Kiinnostavien asuinalueiden karsiminen ja vain niistä muutamaaan potentiaalisimpaan perehtyminen kannattaa, sillä vierekkäisillä alueilla voi olla suuriakin eroja. Vilkama (2011) kutsuu ilmiötä asuinalueiden eriytymiseksi, jolla tarkoitetaan asuinalueiden eroja, jotka liittyvät alueen asukkaiden tuloihin, koulutukseen, ikärakenteeseen ja etniseen taustaan. Erot kehittävät alueelle tietynlaisen maineen, mikä antaa myös osviittaa mahdollisesta vuokraajaprofilista. Erityisesti ulkopaikkakuntalaisen sijoittajan kannattaa tutustua eri asuinalueiden ominaispiirteisiin.

Kaupunkien sisällä olevien alueellisten erojen lisäksi myös sijoitusasunnon paikkakunnalla on merkitystä. Kaupungin muuttoliikkeen selvittäminen on tärkeää ennen sijoituksen tekemistä. Muuttovoittoisissa kaupungeissa asuntojen suuri kysyntä enteilee varmoja kuukausituottoja sekä arvonnousua pitkällä tähtäimellä. Holappa ja muut (2011, 36) kertovat Suomen sisäisen muuttoliikkeen kohdistuvan suurimpiin keskuksiin, joita ovat pääkaupunkiseudun lisäksi Tampere, Turku Oulu, Jyväskylä, Lahti, Pori, Kuopio, Vaasa, Joensuu ja Lappeenranta. Myös näiden kaupunkien keskustojen lähetyvillä kasvavilla alueilla on hyvät mahdollisuudet tuottaa

sijoittajalleen hyviä vuokratuottoja ja arvonnousua, sillä asumisen kalleus ja asuntojen alitarjonta ohjaavat ihmisiä pois keskustoista (Ympäristöministeriön raportteja 2011, 17–18). Uusien asuntojen vilkas rakentaminen viestii alueen vetovoimasta ja arvonnoususta myös tulevaisuudessa.

Suomen Vuokranantajien sivuilta löytyvän tuottotutkimuksen mukaan alueellisten kehitystekijöiden mukaan parhaita sijoituskaupunkeja ovat Helsinki, Kuopio, Jyväskylä, Vaasa ja Kokkola. Samassa tutkimuksessa on myös vertailtu vanhojen kerrostaloyksistöiden kokonaistuottoarvioita (= vuokratuotto + arvonnousu) vuosille 2017–2021, jossa Vaasan, Kokkolan, Jyväskylän ja Helsingin lisäksi esille nousevat Espoo-Kauniainen, Tampere ja Turku. Myös uusien kerrostaloasuntojen kokonaistuottoarviota voidaan pitää samansuuntaisena, sillä uusista asunnoista saa yleisesti parempaa vuokraa kuin vanhoista asunnoista. (Tuottotutkimus 2017.)

Kaupunkiasumisen kalleudesta huolimatta muuttoliike kaupunkiin on kovaa. Työ-, opiskelu- ja päiväkotipaikkojen sekä palveluiden läheisyydellä on suuri merkitys, sillä helposti arjesta ollaan valmiita maksamaan. (Ympäristöministeriön raportteja 2011, 18.) Muuttotappioisella paikkakunnalla asuntojen neliöhinnat ovat varmasti edullisemmat ja bruttovuokratuotto korkeampi, mutta pitkän aikavälin sijoituksena vuokratulot ja arvonnousu ovat heikolla pohjalla, sillä tyhjien kuukausien riski sekä asuntojen hintojen laskun mahdollisuus nostavat kokonaisriskiä.

3.2 Hinta

Sijainnin lisäksi asuntosijoituksen kannattavuuteen vaikuttaa merkittävästi asunnon hinta. Asunnon kokonaishinta eli velaton myyntihinta muodostuu myyntihinnasta ja yhtiölainasta. Myyntihinta on se summa, jonka ostaja maksaa myyjälle kaupantekotilaisuudessa. Yhtiölainaa lyhennetään kuukausittain pääomavastikkeen muodossa tai ostaja voi halutessaan maksaa sen kerralla kokonaan pois.

Ennen asunnon ostamista sijoittajan on tärkeää pystyä arvioimaan, kuinka paljon asunnosta on järkevää maksaa ja paljonko asunnosta on mahdollista saada vuokratuloja. Samanlaisien asuntojen hinnat voivat vaihdella merkittävästi saman kaupungin, alueen tai jopa taloyhtiön sisällä. Siksi sijoittajan kannattaa tutkia tarkkaan

samanlaisten asuntojen myynti- ja vuokrahintoja alueelta, jolta asunnon aikoo ostaa (Rantanen 2008, 8). On kuitenkin syytä ottaa huomioon, että asuntojen pyyntihinnat voivat erota suurestikin todellisesta kauppahinnasta. Koistinen (n.d) muistuttaa, että alueen todellinen hintataso on se, jolla kaupat on tehty.

Asunnon kaupantekohetki on tärkein hetki asutosijoituksen onnistumisen ja kannattavuuden kannalta. Alle markkinahinnan ostetun asunnon arvo on jo plussalla heti kaupanteon jälkeen, sillä sitä verrataan asunnon todelliseen markkina-arvoon. Oravan ja Turusen (2013, 93) mielestä kiinnostavasta mutta pitkään myynnissä olleesta kohteesta kannattaa tarjota useasti noin 10–5 % alle myyntihinnan. Suositusta kohteesta voi olla järkevää tarjota yli pyyntihinnan, mutta vain, jos sijoittajan asettama tuottotavoite säilyy lisämaksusta huolimatta. Myös Koistisen (2011) mukaan hankintahinta vaikuttaa merkittävästi asunnon tuotto-odotuksiin tulevaisuudessa.

Ostohetkellä on myös arvioitava asunnosta saatava kuukausittainen vuokratuotto. Vuokratuotto suhteutettuna asunnon ostohintaan määrittää velkavivun suuruuden, sillä tarpeeksi suuri vuokratuotto ei aja asutosijoittajaa ahdinkoon erilaisten muuttujien, kuten korkojen noustessa. Kohteen kannattavuutta kannattaa aina tarkastella myös kokonaistuoton kautta. Sen muodostavat bruttovuokratuotto ja arvonnousu.

(Tuottotutkimus 2017.)

Kekäläinen ja muut uskovat ennusteessaan asuntojen hintojen nousun kiihtyvän myös tänä vuonna. Virkistytvä taloustilanne, laskuun kääntynyt työttömyys ja matalat korot lisäävät kysyntää, kun kuluttajien luottamus omaan talouteensa kasvaa. (Kekäläinen ym. 2017.)

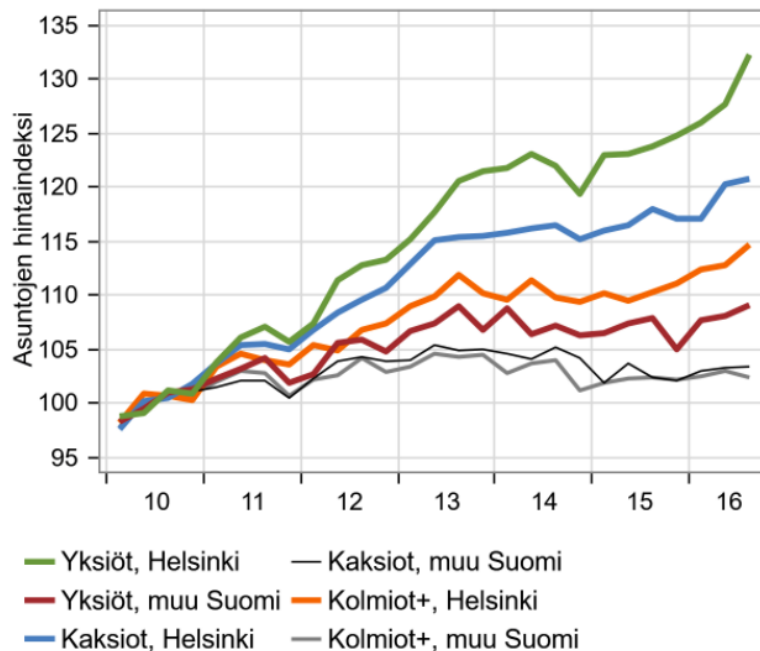
Markkinoilta saattaa löytyä ali- tai ylihinnoiteltuja asuntoja monestakin syystä: eri asunnonvälittäjien hinta-arviot ja myyjän hintatoiveet saattavat vaihdella paljonkin tilanteesta riippuen, ja ensimmäiseksi nähty pyyntihinta usein määrittää ostajan rohkeutta tarjota asunnosta. Useimmille asunto on ennemminkin koti kuin sijoitus, ja elämäntilanteen äkillisesti muuttuessa asunnosta on joskus päästävä hyvin nopeastikin eroon, jolloin asunto ollaan valmis myymään vähän halvemmallakin. (Savolainen & Savolainen 2012; Orava & Turunen 2013, 56.)

Asuntosijoittaja Kari Pöyhösen (2017) mukaan hinnoitteluvirheitä tapahtuu myös uudiskohteissa. Haasteeksi muodostuu hyvinkin erilaisten asuntojen hinnoittelu niin, että kaikki asunnon ominaisuudet, kuten neliömäärä, pohjaratkaisu, maisema, kerrokset ja yksityiskohdat on huomioitu tasapuolisesti asunnon hinnassa. Hinnoitteluvirheitä kannattaa etsiä ainakin kerrosten väliltä.

3.3 Asunnon koko

Onnistuneen asuntosijoittamisen pohja luodaan myös järkevällä asunnon koon valinnalla. Kun asunto sopii mahdollisimman monelle, sen kysyntä on taattu myös tulevaisuudessa vuokralaisten vaihtuessa.

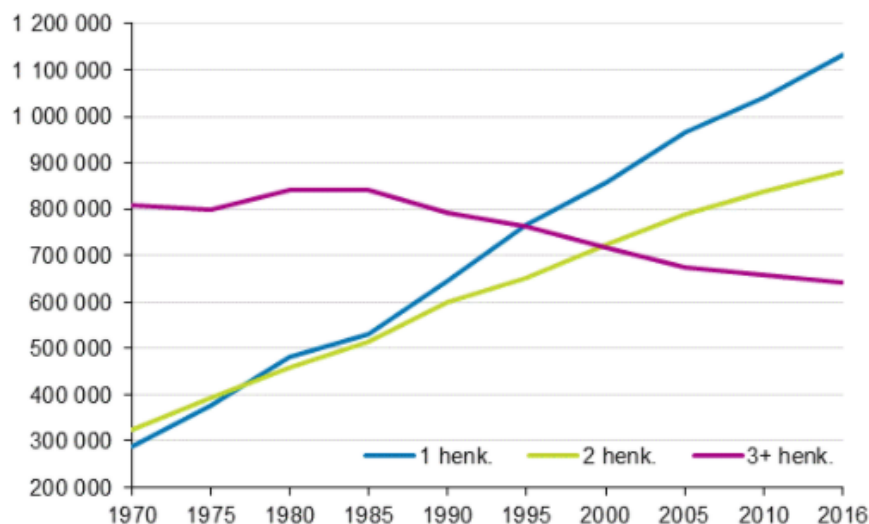
Kotitalouksien koon pieneneminen ja yksin asumisen yleistyminen ovat lisänneet pienten asuntojen kysyntää. Sitä vauhdittavat myös kasvukeskuksiin kohdistuva muuttoliike, lisääntyvä maahanmuutto ja väestön ikärakenne. Myös asumisen korkeat kustannukset pakottavat asumaan tiiviimmin. Etenkin kasvavilla alueilla yksiöiden hintakehitys on erkaantunut yleisestä kehityksestä.



Kuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys asunnon koon mukaan (Kekäläinen ym. 2017).

Erityisesti Helsingissä yksiöiden ja kaksioiden hintojen nousu on ollut kovaa vuodesta 2011 lähtien (kuvio 3). Pienten asuntojen hintojen ja vuokrien nousu kertoo, että tarjonta ei riitä vastaamaan kysyntään. Tämä on muodostunut ongelmaksi erityisesti Helsingissä. (Ympäristöministeriön raportteja 2011, 20; Asuntomarkkinat 2017.)

Ympäristöministeriön raportissa (2011, 20) yksin asumisen yleistymisestä puhutaan tämän päivän trendinä. Pyykkönen (2016, 225) selittää tätä trendiä muun muassa väestön ikärakenteen muuttumisella, nuorten aikaisemmalla itsenäistymisellä, asumistottumusten muutoksilla ja korkeilla asumiskustannuksilla. Kovan kysynnän vuoksi yksiöiden vuokratuotto on keskimäärin korkeampi kuin isommista asunnoista saatu vuokra, vaikka ison asunnon neliöhinta on usein edullisempi.



Kuvio 4. Asuntokunnat koon mukaan vuosina 1970–2016 (Asuntokunnat ja asuinolot 2016, 2017).

Asuntokuntien koon kehityksen lisäksi asunnon kysyntään ja sitä kautta vuokrattavuuteen liittyvät olennaisesti asunnon pohjaratkaisut. Tehokkaat neliöt ja käytännöllisyys menevät tarkan neliömäärän tuijottamisen edelle. Järkevä pohjaratkaisu lisää mahdollisuuksia myös vuokralaisten suuntaan, ja usein vuokraan vaikuttaakin enemmän huoneiden lukumäärä kuin neliömäärä.

4 Velkavivun merkitys

Velkavipu tarkoittaa lainarahan käyttöä, ja sen tarkoitus on lisätä sijoitetun pääoman tuottoa.

Uudiskohteet rakennetaan yhtiövelkaa käyttäen, mikä tarkoittaa sijoittajalle valmista rahoitusta. Yhtiölainan osuus on yleensä noin 70 % velattomasta myyntihinnasta.

Uudiskohteisiin pääseekin kiinni hyvin pienellä alkupääomalla: kaupanteon vaiheessa maksetaan yleensä noin 20 % myyntihinnasta ja kohteen valmistuttua loput.

Usein asunnon ostamista varten oman pääoman tueksi haetaan pankista lainaa.

Omarahoituksen osuus on yleensä noin 20–30 % pankista riippuen. Heinäkuussa 2016 voimaan tulleen lainakattosäätelyn mukaan lainanottajalla pitää olla omia säästöjä vähintään 10 % tai tarpeeksi muita vakuuksia (Omarahoitusosuuden merkitys 2016).

Lainakatolla pyritään ehkäisemään lainan ottajan ylivelkaantumista ja asuntomarkkinoiden ylikuumentumista. Taulukosta 1 näkyy, miten omarahoituksen merkitys korostuu, jos asunnon arvo laskee ja lainanottaja joutuu realisoimaan asunnon.

Taulukko 1. Omarahoitusosuuden merkitys asuntojen hintojen laskiessa.

Omarahoitusosuus	40 %	20 %	0 %
Asunnon velaton hinta:	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Asunnon myyntihinta:	75 000 €	75 000 €	75 000 €
Lainan määrä:	45 000 €	60 000 €	75 000 €
Oman pääoman määrä:	30 000 €	15 000 €	0,00 €
Yhteensä:	75 000 €	75 000 €	75 000 €
Asuntojen hinnat laskevat:	-20 %	-20 %	-20 %
Asunnon velaton hinta:	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Josta yhtiölainaa:	75 000 €	75 000 €	75 000 €
Myyntihinnaksi jää:	45 000 €	45 000 €	45 000 €
Asunnon myyntihinta:	45 000 €	45 000 €	45 000 €
Pankkilainaa jäljellä:	45 000 €	60 000 €	75 000 €
Lainan määrä asunnon realisoinnin jälkeen:	0 €	-15 000,00 €	-30 000,00 €

Velkarahan käyttö antaa sijoitetulle pääomalle parhaassa tapauksessa moninkertaisen tuoton. Kuitenkin huonosti suunniteltuna iso lainamäärä on suuri riski, jos sijoittajan maksukyvyssä tai korkotasossa tapahtuu muutoksia. Rahoituksen määrän suuruus riippuukin pitkälti omasta maksu- ja riskinsietokyvystä, eikä lainaa kannata ikinä ottaa yli oman maksukyvyn. Pietiläisen (2016) mukaan varallisuuden suhteutettu lainamäärä ja sijoitusaika voivat pienentää riskiä käytettäessä velkarahaa. Sijoittajalle pitää jäädä rahaa myös elämiseen lainanlyhennysten ohella.

Taulukko 2. Velkavivun vaikutukset oman pääoman tuottoon.

	Yksi vuokra-asunto	Neljä vuokra-asuntoa
Hinta	60 000 €	4 x 60 000 € = 240 000 €
Oma pääoma	60 000 €	60 000 €
Lainan määrä	0 €	45 000 € * 4 = 180 000 €
Vuokra (€/kk)	450 €	450 € x 4 = 1800 €
Vastike (€/kk)	100 €	100 € x 4 = 400 €
Vuosikorko	0 €	180 000 € * 0,02 = 3600 €
Vuosituotto (€)	(450 € - 100 €) * 12 = 4200 €	(1800 € - 400 €) * 12 - 3600 € = 13 200 €
Oman pääoman tuotto (p.a.)	(4200 € / 60 000 €) * 100 = 7%	(13 200 € / 60 000 €) * 100 = 22%

Taulukosta 2 näkee, kuinka paljon velkarahan käyttö lisää oman pääoman tuotto-odotusta.

5 Kyselytutkimus

Kyselytutkimus toteutettiin Asuntosijoittaja 2017 -tapahtumaan osallistuville asuntosijoittajille tarkoituksena selvittää heidän kokemuksiaan onnistuneesta asuntosijoittamisesta. Tapahtumaan osallistui tänä vuonna noin 150 henkilöä. Järjestäjä lähetti kyselylomakkeen kaikille osallistujille sähköpostilla kaksi päivää ennen tapahtumaa. Keräsin vastauksia myös tapahtumapäivänä. Käytetty kyselylomake löytyy opinnäytetyön lopusta liiteluettelosta (liite 1).

Tutkimuksen perusjoukon muodostavat Asuntosijoittaja 2017 -tapahtumaan osallistuneet asuntosijoittajat. Noin 150 osallistujasta jokainen ei kuitenkaan vastannut kyselyyn, joten kyselyyn vastanneet 52 asuntosijoittajaa muodostavat tutkimuksen otoksen. Jokaisella oli kuitenkin yhtä suuri mahdollisuus vastata kyselyyn, sillä se lähetettiin kaikille osallistujille ennen tapahtumaa sähköpostin välityksellä. Lisäksi kyselyyn oli mahdollista vastata tapahtumapäivänä. Koska kyselyyn oli mahdollista vastata etukäteen sekä tapahtumassa koko päivän ajan klo 8–17, voidaan otosta pitää perustellusti edustavana otoksena perusjoukosta.

Juuri tämän kohderyhmän kokemusten ja mielipiteiden tutkiminen oli erityisen mielenkiintoista tutkimuksen kannalta. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että näin rajatun aiheen ja arvokkaiden pääsylippujen tapahtumaan valikoituu keskimääräistä perehtyneempiä ja ammattimaisempia henkilöitä. Asuntosijoittaminen ei ole heille pelkkä harrastus, vaan he ottavat sen tosissaan ja haluavat kehittyä siinä. Voidaankin olettaa, että tapahtumaan osallistuneilla henkilöillä ja yleensä asuntosijoittamisesta kiinnostuneilla tai haaveilevilla on suuri ero. Kaikilla asuntosijoittamisesta kiinnostuneilla ei ole mahdollisuutta osallistua tämän hintatason tapahtumiin, joten se rajaa osallistujakuntaa.

5.1 Kyselylomake

Kyselylomake toteutettiin Webropol-järjestelmällä ja siinä oli yhteensä 12 kysymystä. Kysymykset nousivat luonnollisesti tutkimuksen tietoperustan aiheista, jotka ovat vahvasti sidoksissa tutkimuskysymykseen. Kysely eteni loogisesti yleisistä kysymyksistä tarkempiin ja henkilökohtaisempiin kysymyksiin.

Lomakkeessa käytettiin enimmäkseen suljettuja eli strukturoituja kysymyksiä. Kysymykset ja vastausvaihtoehdot annettiin valmiina ja vastaaja valitsi itselleen sopivimman vaihtoehdon tai vaihtoehtoja. Mukana oli myös muutama avoin kysymys, sillä kaikkia vastausvaihtoehtoja ei haluttu luetella, jotta avautuisi mahdollisuus jollekin aivan uudelle, mitä ei aikaisemmin ole noussut esille. Osassa suljettuja kysymyksiä oli valmiiden vastausvaihtoehtojen lisäksi avoin kysymys, johon vastaaja sai itse valita mieleisensä vastauksen.

Kyselylomakkeen selkeällä ulkoasulla ja kohtuullisella pituudella pyrittiin tekemään vastaamisesta mahdollisimman vaivatonta ja nopeaa. Myös arvioidun vastausajan mainitsemisella (noin 5 minuuttia) haluttiin madaltaa kyselyyn vastaamisen kynnyksiä. Lisäksi vastaajien motivoimiseksi arvottiin kaikkien vastanneiden kesken hierontalahjakortti.

Vastausmotivaatiota pyrittiin lisäämään myös sähköpostin saatteella, josta kävi ilmi tutkimuksen tarkoitus ja jokaisen yksittäisen mielipiteen merkitys tutkimuksen kannalta. Saatteessa korostettiin myös, että tulokset tullaan julkaisemaan tapahtumaan osallistuneille, joten vastaamisen oli tarkoitus myös hyödyttää itse vastaajia: he saisivat tietää, mitä valtaosa muista asunosijoittajista ajattelee. Tapahtuman tarkoituksena oli uuden oppiminen ja kouluttautuminen, joten myös tapahtuman järjestäjä piti tiedon jakamista tärkeänä.

Selkeillä kysymyksillä ja yhtenäisellä kielellä pyrittiin siihen, että jokainen vastaaja ymmärtää kysymykset samalla tavalla ja osaa vastata niihin, eikä tulkintaeroja synny vastaajien välillä. Kysymyksissä käytettiin henkilökohtaista puhuttelua, joka korosti jokaisen omien kokemusten kertomisen merkitystä.

5.2 Tutkimuksen toteutus

Tapahtuman järjestäjä lähetti kaikille osallistujille linkin kyselylomakkeeseen kaksi päivää etukäteen, sillä tapahtumapäiviä oli vain yksi ja päivän ohjelma melko tiivis. Tällä pyrittiin varmistamaan mahdollisimman suuri määrä vastauksia. Tarkoituksena oli myös siirtää painetta pois hektisestä tapahtumapäivästä. Sähköposti koostui saatteesta ja linkistä, ja linkkiä painamalla pääsi vastaamaan kyselyyn.

Myös tapahtumassa osallistujilla oli mahdollisuus vastata kyselyyn. Kiertelin tapahtuman messualueella ja keräsin vastauksia tabletille ja paperisille kyselylomakkeille, jolloin vastaajalla oli mahdollisuus valita hänelle sopiva vastaustapa.

Paperisen version vastaukset siirsin päivän päätteeksi manuaalisesti samaan Webropol-järjestelmään tulosten analysoinnin helpottamiseksi. Saadut vastaukset analysoitiin vertailemalla strukturoitujen kysymysten vastausmääriä ja laskemalla keskiarvoja sekä ristiintaulukoinnilla. Avoimet vastaukset lajiteltiin teemoittain, ja toistuvat piirteet nostettiin tutkimustuloksiin.

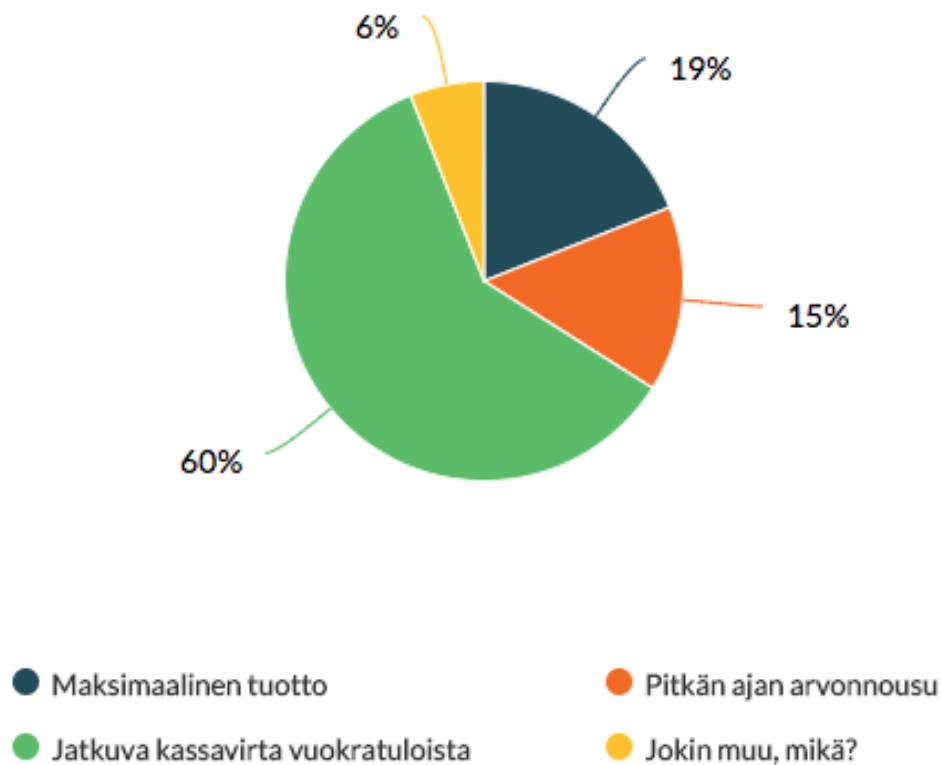
5.3 Tulokset

Kyselyyn vastasi 52 Asuntosijoittaja 2017 -tapahtumaan osallistunutta asuntosijoittajaa tai asuntosijoittamisesta kiinnostunutta.

Tutkimuksen kannalta ei ollut merkittävää ottaa selvää vastaajien demografisista tiedoista, vaan vertailukohteita ja sijoittajien eroavuuksia pyrittiin löytämään selvittämällä, kuinka pitkään he ovat sijoittaneet, millaisiksi sijoittajaksi he itsensä kokevat ja kuinka monta sijoitusasuntoa he omistavat tällä hetkellä. Näiden kysymysten perusteella selvisi, että 50 % kyselyyn vastanneista on sijoittanut 0–5 vuotta. Voidaan todeta, että puolet vastanneista on asuntosijoittamisen alkutaipaleella. Toinen puolisko kyselyyn vastanneista on sijoittanut pidempään, viidestä vuodesta yli kahteenkymmeneen vuoteen.

Neljä viidestä kyselyyn vastanneesta määrittelee itsensä sivutoimiseksi asuntosijoittajaksi. Loput kokevat itsensä päätoimiseksi sijoittajaksi tai eivät kokeneet kuuluvansa kumpaankaan joukkoon. Keskimäärin he omistavat 6,9 sijoitusasuntoa.

Sijoittamisen motiiveista selvästi tärkein syy sijoittaa asuntoihin oli vuokratulosta saatavan jatkuvan kassavirran mahdollisuus. Seuraavaksi tärkeimmäksi syyksi sijoittaa asuntoon nousi se, että asunnot säilyttävät arvonsa hyvin. Näiden jälkeen tulivat arvonnousu ja sijoituskohteen konkreettisuus, jotka koettiin melkein yhtä arvokkaiksi. Avoimissa vastauksissa nousivat esille erityisesti eläkesäästäminen ja mahdollisuus vapautua palkkatyön tekemisestä jossain vaiheessa. Myös varallisuuden hajautusta asuntosijoittamisen keinoin pidettiin tärkeänä.



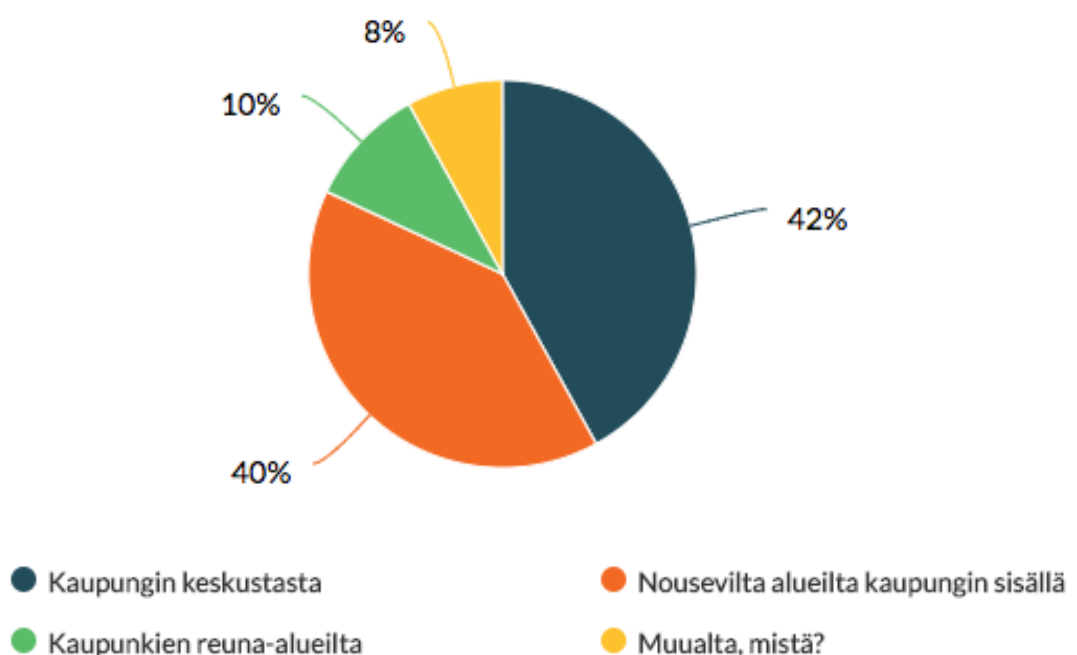
Kuvio 5. Tärkeimmät sijoitustoiminnan tavoitteet.

Myös selkeästi tärkeimmäksi sijoitustoiminnan tavoitteeksi koettiin jatkuvan kassavirran saaminen vuokratuloista (60 % vastaajista). Sen jälkeen tärkeimmiksi tavoitteiksi nousivat maksimaalinen tuotto (19 % vastaajista) ja pitkän ajan arvonnousu (15 % vastaajista). Avoimen kentän vastauksissa nousi esille asuntosijoittamisen tuoma eläketurva. Myös ryhmittelemällä vastaajat

kokemusvuosien mukaisiin ryhmiin nousi kaikissa ryhmissä esille kassavirran merkitys (liite 2). Voimmekin siis todeta, että jatkuva kassavirta on oleellinen osa onnistunutta asentosijoittamista. Kun tavoitteena ovat vakaat vuokratulot, asunto kannattaa ostaa kaupungin keskustasta tai nousevilta alueilta kaupungin sisällä (liite 3). Myös maksimaalista tuottoa haetaan kaupungin keskustaan sijoittuvalta sijoitusasunnolta.

Parasta sijoituskaupunkia kysyttäessä Helsinki oli vastaajien mielestä kannattavin kaupunki ostaa sijoitusasunto, jonka jälkeen seuraavaksi suosituimmat kaupungit olivat Tampere ja Jyväskylä. Nämä samat kaupungit tulivat esille tekemässäni kirjallisuuskatsauksessa. Avoimessa kysymyksessä yksittäisen kaupungin nimeämisen sijasta nousi esille kaupungin kasvamisen ja kehittymisen tärkeys. Myös Vantaata ja Espoota pidettiin kannattavina sijoitusasuntokaupunkeina. Helsinki koettiin varmana kaupunkina saada jatkuvaa kassavirtaa vuokratuotoista (liite 4). Tampereelta haetaan maksimaalista tuottoa, kuten myös Helsingistä. Näissä molemmissa kaupungeissa uskotaan pitkän ajan arvonnousuun

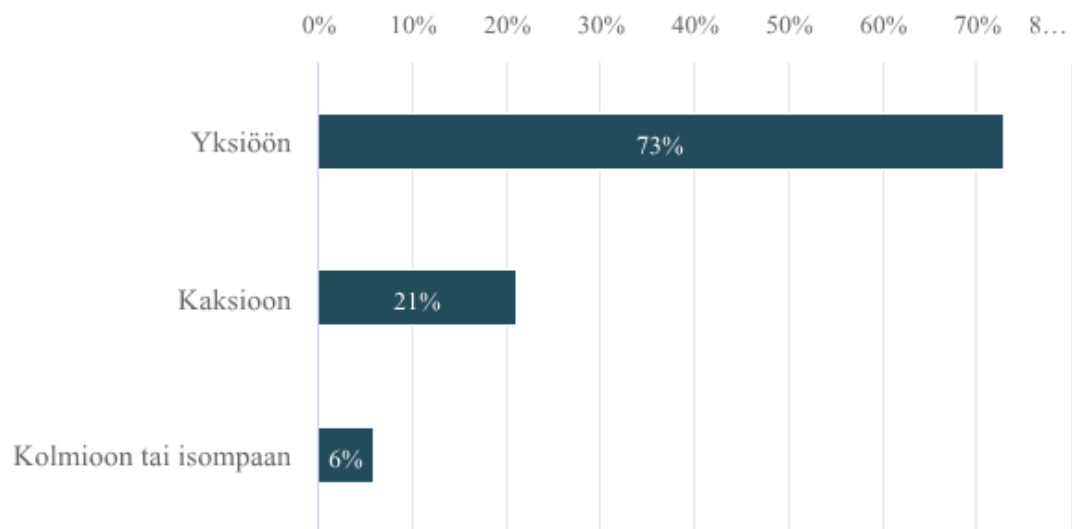
Suurin osa kyselyyn vastanneista ostaisi asunnon kaupungin keskustasta tai nousevilta alueilta kaupungin sisällä (kuvio 6). Avoimien kysymysten kaikissa vastauksissa ilmeni, että asunto kannattaa ostaa keskustan lähetyviltä mutta hyvien kulkuyhteyksien ääreltä.



Kuvio 6. Asuntosijoittajien mielipiteitä sijoitusasunnon kannattavasta sijainnista.

Suurin osa (58 %) kyselyyn vastanneista sijoittaisi remontoituihin asuntoihin. 38 % sijoittaisi rakennusvaiheessa oleviin uudiskohteisiin ja vain 4 % juuri valmistuneisiin uudiskohteisiin.

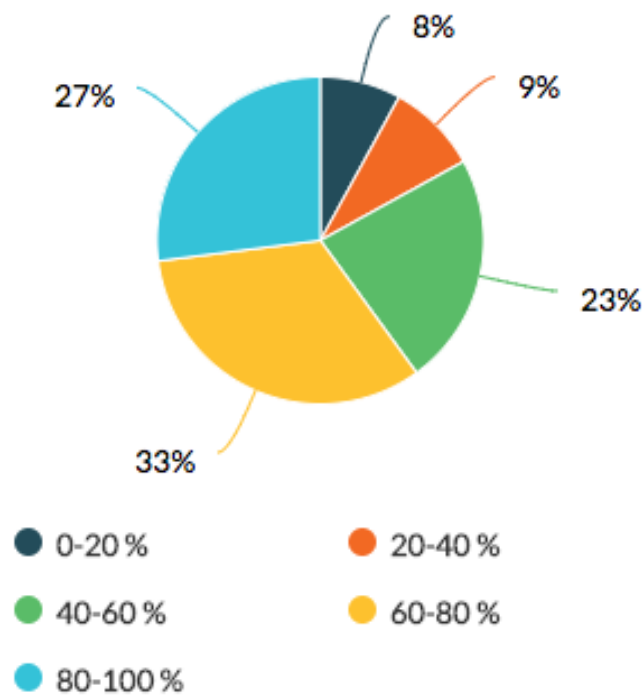
Selvä enemmistö sijoittaisi yksiöön (kuvio 7). Tuloksista kävi myös ilmi, ettei yksikään yli 15 vuotta sijoittaneista sijoittaisi muuhun kuin yksiöön. Yksiö kannattaa ostaa kaupungin keskustasta tai nousevilta alueilta kaupungin sisällä. Kaksio taas kannattaa ostaa kaupungin keskustasta. Enemmistö yksiöön sijoittajista pitää Helsinkiä kannattavimpana kaupunkina ostaa sijoitusasunto (liite 5). Olipa sijoitustoiminnan tavoite mikä tahansa, yksiö vaikuttaa parhaalta vaihtoehdolta. Erityisesti niille, jotka tavoittelevat tasaista kassavirtaa, yksiö on hyvä vaihtoehto (liite 6).



Kuvio 7. Asuntosijoittajan kokemuksia asunnon kannattavasta kokoluokasta.

Kaksi tärkeintä sijoitusasunnon ominaisuutta ovat vastaajien mielestä taloyhtiön kunto ja hyvät kulkuyhteydet. Edullinen neliöhinta ja järkevä pohjaratkaisu nousivat myös merkittäviksi ominaisuuksiksi sijoitusasunnon valinnassa. Palvelujen läheisyyttä pidettiin myös tärkeänä. Erityisesti yksiön ominaisuuksissa korostuivat taloyhtiön kunto, hyvät kulkuyhteydet ja järkevä pohjaratkaisu. Myös palvelujen läheisyys ja edullinen neliöhinta ovat yksiön tärkeitä ominaisuuksia. (Liite 7.)

Kuviosta 8 nähdään, että suurin osa kyselyyn vastanneista käyttää 60–80 % velkaa asunnon ostamiseen. Noin neljä viidestä käyttää 40–100 %:n velkavipua. Tutkimuksessa ilmeni myös, että puolet 0–5 vuotta sijoittaneista asuntosijoittajista hyödyntää 60–80 prosentin velkavipua asunnon ostamiseen. Helsinkiin sijoittavat käyttävät eniten vierasta pääomaa.



Kuvio 8. Asunnon ostamista varten käytettävän vieraan pääoman määrä.

Kyselyyn vastanneiden mielestä selkeästi suurin asuntosijoittamisen riski on huonot vuokralaiset. Toiseksi suurin riski liittyy lainan koron nousuun. Näiden jälkeen riskiä tuovat yllättävät remontit ja tyhjien kuukausien riski.

Jatkuvaan kassavirtaan keskittyville asuntosijoittajille suurinta riskiä tuovat huonot vuokralaiset ja kuukaudet, jolloin asuntoa ei saada vuokrattua. Myös lainan korkojen nousu vaikuttaa kuukausittaisen kassavirran suuruuteen, samoin yllättävät remontit (Liite 8).

Ylivoimaisesti tärkeimmäksi huomioksi nousi asunnon sijainnin tarkka valinta: joka neljäs mainitsi sijainnin ja huolellisen asuinalueeseen tutustumisen tärkeyden sijoituskohdetta valitessa. Noin joka viides koki, että asuntosijoittamisen opiskelu sijoituskirjallisuuden, alan koulutusten ja verkostoitumistapahtumien avulla on tärkeää ja ne kannattaa aloittaa heti ensimmäistä asuntoa hankittaessa. Kolmanneksi eniten mainintoja oli asunnon hankintahinnan merkityksestä sijoituksen onnistumisessa. Myös vuokrattavuutta ja hyvien vuokralaisten varmistamista pidettiin arvossa. Huomioitaviksi asioiksi nousivat myös taloyhtiön kunto sekä sen halu hoitaa asioita pitkäjänteisesti. Olennaista on myös omien tavoitteiden kirkastaminen sekä kassavirran ja oman pääoman tuottoprosentin arvioiminen ennen sijoitusasunnon ostamista.

6 Pohdinta

6.1 Johtopäätökset

Tutkimuksen tulokset tukevat tietoperustaa ja vahvistavat siten kirjallisuusosuutta. Tulokset eivät poikenneet merkittävästi asuntosijoittamisesta jo löytyvästä tiedosta, vaikka tutkimuskohteena olivatkin nyt vain uudiskohteet ja remontoitunut asunnot.

Tutkimuksen päätuloksina voidaan todeta, että sijoitusasuntojen ostajat keskittyvät hankintoja tehdessään ennen kaikkea hyvään sijaintiin, yksiöihin ja jatkuvan kassavirran varmistamiseen.

Sijoitusasunnon kannattaa olla remontoitu tai vielä rakennusvaiheessa oleva yksiö. Hyvän sijainnin merkitystä ei voi liiaksi korostaa: tarkkaan valittu sijainti enteilee hyvää vuokrausastetta, ja oikealla sijainnilla varmistetaan myös asunnon arvonnousu. Tuloksista kävi kuitenkin ilmi, että sijoittajan päätavoitteena tulee olla jatkuvan kassavirran varmistaminen vuokratuloista.

Hyvä sijainti tarkoittaa asuntoa joko kaupungin keskustasta, nousevilta alueilta keskustan sisällä tai keskustan lähetyvillä, kuitenkin hyvien kulkuyhteyksien päässä.

Asunto kannattaa ostaa joko Helsingistä, Tampereelta tai Jyväskylästä. Myös taloyhtiön kunto ja asunnon edullinen neliöhinta ovat tärkeitä elementtejä sijoituskohteen valinnassa, sillä ne vaikuttavat oman pääoman tuotto-odotukseen merkittävästi.

Johtopäätöksenä voidaan myös todeta, että moni ymmärtää velkavivun tuomat mahdollisuudet oman pääoman tuottoon mutta sisäistää myös sen riskit. Otetun velan määrä vaihteli, mihin vaikuttavat todennäköisesti sijoittajan oma elämäntilanne ja talouden tila sekä halu ottaa riskiä. Vastauksista kuitenkin nähdään velkarahan käytön suosio, joten voimme todeta sen kannattavan. Toisaalta myös velkarahan käytön riskeiltä suojautuminen on tärkeää.

Koska jatkuva kassavirta on asuntosijoittajalle tärkeää, sen rikkoutumisen riskejä voi minimoida suojautumalla korkojen nousua vastaan ja valitsemalla kunnolliset vuokralaiset. Myös sijoittamiseen perehtyminen ja omien tavoitteiden kirkastaminen tuovat merkittävää hyötyä asuntosijoittajalle.

6.2 Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys

Mahdollisuus toteuttaa kyselytutkimus Asuntosijoittaja 2017 -tapahtumassa oli tärkeä onnistuminen työn kokonaisuuden kannalta. Sain mielenkiintoisen mahdollisuuden selvittää asuntosijoittajien kokemuksia eikä voisi olla parempaa tilaisuutta etsiä vastausta tutkimuskysymykseeni hyvän sijoitusasunnon piirteistä. Asiantuntijoiden sekä asuntosijoittajien tavoittaminen saman katon alla helpotti merkittävästi tutkimukseni toteuttamista. Kyselytutkimus oli sopiva tutkimusmenetelmä tähän tarkoitukseen, sillä tavoitteena oli saada nopeasti paljon vastauksia.

Kyselyyn vastasi yhteensä 52 asuntosijoittajaa. Isommalla otoksella saataisiin toki luotettavampia tuloksia, vaikka tämäkin on jo edustava otos kohderyhmästä eli tapahtumaan osallistuneista 150 asuntosijoittajasta.

Kyselyn toteuttaminen osoittautui odotettua työläämmäksi ja hitaammaksi prosessiksi. Tavoitteenani oli saada miltei kaksi kertaa suurempi määrä vastauksia.

Vastausmäärään vaikutti osaltaan tapahtumapäivän hektisyys, eikä osallistujilla ollut niin paljon aikaa vastata kyselyyn kuin olin kuvitellut. Uskon kuitenkin, että saadut vastaukset ovat suhteellisen laadukkaita, sillä kohderyhmä soveltui todella hyvin vastaamaan kyselyyn ja sitä kautta tutkimuskysymykseen.

Tapahtuman luonteesta johtuen kyselyyn on todennäköisesti valikoitunut keskimääräistä ammattimaisempia sijoittajia: rajattu aihe sekä pääsylipun korkea hinta ovat varmasti vaikuttaneet osallistujakattaukseen. Osallistujaksi siis profiloitui todennäköisesti normaalia kiinnostuneempia ja motivoituneempia asuntosijoittajia. Myös osallistuminen tapahtumaan, jonka tarkoitus on uuden oppiminen ja kouluttautuminen, viittaa siihen, että osallistajat haluavat kehittää itseään sijoittajina. Edullisempi hinta Suomen Vuokranantajien jäsenille vaikutti todennäköisesti siihen, että enemmistö osallistujista oli järjestön jäseniä. Järjestön jäsenten voidaan olettaa olevan normaalia perehtyneempiä aiheeseen. Vaikkakin tapahtumaan osallistujat ovat todennäköisesti keskimääräistä ammattimaisempia asuntosijoittajia, heidän kantansa tuskin poikkeavat sijoittajien enemmistön mielipiteistä. Ammattimainen ote asuntosijoittamiseen antaa ennemminkin luotettavuutta saatuihin tuloksiin ja niiden yleistettävyyteen hyvän asuntosijoittamistavan pohjaksi.

Kyselyn lähettäminen sähköpostilla etukäteen osallistujille mahdollisti suuremman vastaajamäärän: 22 henkilöä vastasi ennen tapahtumaa. Tapahtumassa moni kommentoi nähneensä sähköpostin, ja sitä kautta heitä oli helpompi lähestyä kyselyyn vastaamisen merkeissä. Yksikään ei kieltäytynyt vastaamasta kyselyyn ja uskon, että asiakastyökokemukseeni pohjautuva ystävällinen lähestymiseni sekä vastanneiden kesken arvottu hierontalahjakortti kannustivat vastaamaan.

Lahjakorttipalkinto edesauttoi vastausten saamista varsin lyhyessä ajassa. Ilman sitä vastausprosentti olisi todennäköisesti jäänyt alhaiseksi, sillä messualue tarjosi vaihtoehtoisia toimintaa sekä hyviä tarjouksia. Yhtään keskeneräistä tai virheellistä lomaketta ei palautettu, joten lahjakortti ei vaikuttanut vastausten laatuun. Vastausten täydellisyyteen vaikutti varmasti myös se, ettei vastaaja päässyt lähettämään kyselyä eteenpäin, ennen kuin kaikki kohdat oli täytetty ohjeiden määrittelemällä tavalla. Väärin vastaamisen mahdollisuus estettiin siis jo lomakkeen luontivaiheessa, rakentamalla kysely niin, etteivät vastaajat voisi jättää vastaamatta tai valita liian montaa vaihtoehtoa monivalintakysymyksistä. Kysymyksen tarkka muotoilu ja

vastaamisen ohjeet helpottivat tutkimukseen osallistumista ja lisäsivät siten tulosten luotettavuutta.

Kysely oli mielestäni onnistuneesti mitoitettu, sillä vastaamiseen meni aikaa noin 5 minuuttia, eikä keskeneräisiä lomakkeita palautettu. Myös kattavat ja usean lauseen vastaukset avoimiin kenttiin kertovat hyvästä vastausmotivaatiosta. Kyselystä saatiin irti paljon informaatiota. Kysely mittasi siis sitä mitä pitikin, sillä tutkimuskysymykseen saatiin vastaus.

Mahdollisuus vastata kyselyyn joko paperilla tai tabletille antoi tilaisuuden vastata kullekin sopivalla tavalla. Tapahtumaan osallistui jonkin verran iäkkäitä ihmisiä, jotka olisivat saattaneet pitää tabletille vastaamista epämiellyttävänä. Kahdella eri vastaustyyllillä varmistettiin myös se, että nekin pystyvät osallistumaan, joilla ei ole sähköpostia tai jotka eivät halua tai osaa vastata verkossa. Pelkkä tabletin käyttö oli saattanut vääristää tuloksia, jos kyselyyn olisivat vastanneet vain he, joille tabletin käyttö on luonnollista.

Paperinen vastauslomake mahdollisti myös usean vastauksen saamisen lyhyiden taukojen aikana. Tapahtuman aikataulu oli melko tiukka, ja pystyin tekemään kyselyä vain luentojen välillä. Ajankäytön näkökulmasta paperinen kyselylomake olikin todella tehokas, sillä tabletille pystyi samaan aikaan vastaamaan yksi ihminen, kun taas paperille useampi.

Jaettuani kyselylomakkeen jätin vastaajan rauhassa vastaamaan kysymyksiin ja pyysin vain häntä palauttamaan vastauslomakkeen minulle, kun se on valmis. Tällä pyrin varmistamaan, että vaikutan mahdollisimman vähän vastaustilanteeseen. Tila oli sopivan pieni, joten pystyin toimimaan tehokkaasti. Ympäristössä oli myös useita pöytiä, mikä teki vastaamisesta varmasti miellyttävämpää.

Kysely eteni loogisesti yleisistä kysymyksistä tarkempiin ja henkilökohtaisempiin kysymyksiin. Esittelin kyselylomakkeen tapahtuman järjestäjille ennen tapahtumaa sekä testasin sitä lähipiirissäni useampaan otteeseen. Testaamisesta huolimatta kyselyyn tuli virhe, joka johtui omasta asenteestani ja tutkimuskulmastani. Kohdasta, jossa selvitettiin vastaajan mielestä parasta kohdetta remontoitua, jo valmistuneen uudiskohteen tai vasta rakennusvaiheessa olevan uudiskohteen välillä, olisi pitänyt

löytyä myös vaihtoehto: *ei mikään seuraavista*. Nyt he, joiden sijoitusstrategia on esimerkiksi asunnon kunnostaminen remontoimalla, todennäköisesti valitsivat kohdan remontoitua asunnot, mikä vääristää tuloksia. Vaikka tarkoitukseni on tutkia vain remontoituja asuntoja tai uudiskohteita, vastaajalle olisi pitänyt antaa mahdollisuus vastata myös jotain muuta.

6.3 Tutkimuksen hyödyt ja jatkokehittämistarpeet

Suoraa hyötyä kyselyn tuloksista saivat Asuntosijoittaja 2017 -tapahtumaan osallistuneet asuntosijoittajat, sillä kyselyn tulokset lähetettiin heille sähköpostilla tapahtuman koonnin yhteydessä. Tämän päätimme tapahtuman järjestäjien kanssa, sillä sen uskottiin tuovan lisäarvoa tapahtumaan herättämällä keskustelua osallistujien kesken. Uuden oppiminen ja oppien jakaminen sekä verkostoituminen olivat tapahtuman päätavoitteita.

Asuntosijoittamisen keskeisimpien piirteiden ja yleisimpien sijoituskriteereiden etsimisestä on hyötyä myös itselleni ammatillisen osaamiseni kehittäjänä. Samalla se tarjoaa muille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille mahdollisuuden perehtyä aiheeseen ja ikkunan siihen, kuinka muut asuntosijoittajat toimivat. Tutkimuksen tekee tärkeäksi ja ajankohtaiseksi se, että vastaavaa tutkimusta uudiskohteista ja jo remontoituista asunnoista ei ole ennen tehty.

Tutkimuksen tuloksista käy ilmi Helsingin ylivertaisuus sijoituskaupunkina. Seuraavaksi olisikin mielenkiintoista tutkia tarkemmin Helsinkiä markkina-alueena. Helsingin ylivertaisuuden paikkansapitävyyttä voisi tutkia vertailemalla pitkiä aikasarjadataja muista Suomen kasvukeskuksista. Onko vastaavia tuottoja saatavilla myös muilla markkina-alueilla? Olisi mielenkiintoista selvittää, perustuuko Helsingin suosio sijoittajien keskuudessa tilastollisiin faktoihin vai ennemminkin mielikuviin.

Lähteet

Asuntokunnat ja asuinolot 2016. 2017. Asuntokunnat koon mukaan 1970-2016. Viitattu 4.6.2017. http://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_kat_002.fi.html.

Asunnon myynti. 2017. Viitattu 13.6.2017. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/.

Asuntojen hinnat. 2017. Osakeasuntojen hintakehitys 1988–2017. Viitattu 4.8.2016. <http://findikaattori.fi/fi/92>.

Asuntolaina. 2014. Tietoja ja ohjeita Kilpailu- ja kuluttajaviraston sivulta. Viitattu 11.10.2017. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asuntolaina/>.

Asuntomarkkinat 2017. 2017. Teema: Pienten asuntojen markkinat. Viitattu 14.8.2017. <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2017-ennuste>.

Curcio, R., Anderson, R. & Guirguis, H. 2014. Managing Risk in Real Estate Portfolio. Artikkelit Real Estate Finance:ssa. Viitattu 3.10. 2017. https://www.researchgate.net/publication/277302927_Managing_Risk_in_the_Real_Estate_Portfolio_Through_the_Use_of_Leveraged_and_Inverse ETFs.

De Roos, Dolf. 2008. Commercial Real Estate Investing: A Creative Guide to Successfully Making Money. New Jersey: John Wiley & Sons.

Holappa, V., Huovari, J., Karikallio, H. ja Lahtinen, M. 2015. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017. PTT työpapereita 169. Pellervon taloustutkimus PTT. Helsinki.

Kettunen, P. 2017. Helsingissä vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat tuplaantuneet 2000-luvulla. Blogikirjoitus Tilastokeskuksen Tieto & Trendit sivustolla. 15.11.2017. http://tietotrenditblogi.stat.fi/mag/article/223/#_ga=2.261119181.1571099607.1510738100-755250772.1505564512.

Kekäläinen, A., Tähtinen, T., Vuori, L. 2017. Asuntomarkkinat 2017-ennuste. Kansantalouden tutkimusryhmä. Viitattu 14.8.2017. <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2017-ennuste.html>.

Koistinen, J. N.d. Asuntosijoittajan säännöt. Artikkelit Investorin sivustolla. Viitattu 13.9.2017. <http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/142-asuntosijoittajan-ohjeet>.

Koistinen, J. N.d. Ikä ja elämäntilanne kannattaa huomioida sijoitussalkussa. Artikkelit Investorin sivustolla. Viitattu 6.6.2017. <http://www.investori.com/j/artikkelit/yleistaesijoittamisesta/114-riskinsietokyky-sijoitussalkku>.

- Korkman, O., Greene, S. 2017. The changing relationship between people and goods. Sitran julkaisuja. 122. Helsinki: Erweko.
- Omarahoitusosuuden merkitys. 2016. Viitattu 26.9.2017. Saatavilla: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Omarahoitusosuus.aspx>.
- Orava, J., Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. painos. Liettua: Talentum.
- Palviainen, K. 2006. Uuden asunnon kauppa. Ostajan opas. 25. 9. tarkennettu painos. Suomen Rakennusmedia. Helsinki: Vammalan kirjapaino.
- Pesonen, M. 2011. Säästäjästä sijoittajaksi. Jokamiehen sijoitusopas. Jyväskylä: WSOYpro.
- Pietiläinen, J. 2016. Omistusasuminen. Artikkelit ympäristöministeriön sivustolla. Viitattu: 17.8.2017. <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen>.
- Pyykkönen, T. 2016. Väestörakenteen muutos selittää yksinasumisen yleistymistä. Yhteiskuntapolitiikkaa 81. Viitattu 1.11.2017. https://julkari.fi/bitstream/handle/10024/131093/yp1602_pyykkonen.pdf?sequence=1
- Pöyhönen, K. 2017. Asuntosijoittaja. Puhelinkeskustelu asuntosijoittamisesta. 13.7.2017.
- RAKLIn vuokra-asuntobarometri. 2015. Vuokra-asuntotarjonta lisääntyy. Tiedote vuokra-asuntobarometrikyselystä RAKLIn sivustolla. Viitattu: 18.7.2017. <http://www.rakli.fi/tietoa-kiinteistoalasta/markkinatietoa/vuokra-asuntobarometri-kevat-2015.html>.
- Rantanen, R. 2008. Asunnonostajan opas. 1. painos Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Savolainen, J., Savolainen, M. 2012. Onnistu asuntosijoittajana. Opas 10 asuntosijoittajan sudenkuopan välttämiseksi. Viitattu 4.10.2017. http://www.sijoitaasuntoon.fi/uploads/8/1/9/8/8198843/onnistu_asuntosijoittajana.pdf.
- Tuottotutkimus. 2017. Alueelliset tuotot vuosina 2017–2021. Viitattu 6.10.2017. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuottotutkimus/#1467363391859-1df2db6d-0ff9>.
- Uuden osakehuoneiston ostaminen. 2014. Kilpailu- ja kuluttajaviraston ohjeita. Viitattu 21.8.2017. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/uuden-osakehuoneiston-ostaminen/>.
- Vilkama, K. 2011. Yhtenäinen kaupunki, eriytyvät kaupunginosat? Helsingin kaupungin tietokeskus. 24–25. Helsinki: Edita Prima.
- Vuokratulojen verotus. 2016. Viitattu 14.6.2017. Saatavilla: <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/>.

Vuokratulot. n.d. Asunto-osake – mitkä kulut voi vähentää. Viitattu 3.6.2017.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/asunto-osake-mitka-kulut-voi-vahentaa/>.

Ympäristöministeriön raportteja. 2011. Valtiovallan rooli 2010-luvun asuntomarkkinoilla. Helsinki: Edita Prima.

Liitteet

Liite 1. Asuntosijoittamiskysely

Asuntosijoittamiskysely

Tämä kysely on osa opinnäytetyötä, jossa tutkitaan onnistuneen asuntosijoittamisen elementtejä. Tutkimuksen kohteena ovat erityisesti uudiskohteet ja remontoitunut asunnot. Vastaaminen vie muutaman minuutin ja antamianne tietoja käsitellään luottamuksellisesti. Tulokset julkaistaan anonymyminä tilastoina ja taulukkoina, joista yksittäisiä vastauksia on mahdotonta tunnistaa. Kaikkien vastanneiden kesken arvotaan hierontalahjakortti.

1. Kuinka monta vuotta olet harjoittanut asuntosijoittamista? *

- 0-5 vuotta
- 5-10 vuotta
- 10-15 vuotta
- 15-20 vuotta
- Yli 20 vuotta

2. Sijoitatko asuntoihin päätoimisesti vai sivutoimisesti? *

- Päätoimisesti
- Sivutoimisesti
- En osaa sanoa

3. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat tällä hetkellä? *

4. Miksi sijoitat asuntoihin? *

- Asuntojen arvonnousun takia
- Asunnot säilyttävät arvonsa hyvin
- Asuntoa vuokraamalla on mahdollisuus jatkuvaan kassavirtaan
- Asunto on konkreettinen sijoituskohde
- Jokin muu syy, mikä?

Valitse enintään 2 vaihtoehtoa

Valitut vaihtoehdot: 0

5. Mikä on tärkein sijoitustoiminnallinen tavoitteesi? *

- Maksimaalinen tuotto
- Pitkän ajan arvonnousu
- Jatkuva kassavirta vuokratuloista
- Jokin muu, mikä?

6. Mistä kaupungista sijoitusasunto mielestäsi kannattaa ostaa? *

- Helsinki
- Turku
- Tampere
- Jyväskylä
- Oulu
- Jokin muu, mikä?

Valitse enintään 2 vaihtoehtoa

Valitut vaihtoehdot: 0

7. Miltä alueelta asunto kannattaa mielestäsi ostaa? *

- Kaupungin keskustasta
- Nousevilta alueilta kaupungin sisällä
- Kaupunkien reuna-alueilta
- Muualta, mistä?

8. Millaiseen asuntoon sijoitat ensisijaisesti? *

- Tuleviin tai rakennusvaiheessa oleviin uudiskohteisiin
- Valmistuneisiin uudiskohteisiin
- Remontoituihin asuntoihin

9. Minkä kokoluokan asuntoon sijoitat yleensä? *

- Yksiöön
- Kaksioon
- Kolmioon tai isompaan

10. Valitse mielestäsi kolme tärkeintä sijoitusasunnon ominaisuutta: *

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Järkevä pohjaratkaisu | <input type="checkbox"/> Autopaikkamahdollisuus | <input type="checkbox"/> Palveluiden läheisyys |
| <input type="checkbox"/> Edullinen neliöhinta | <input type="checkbox"/> Laadukkaat pintamateriaalit | <input type="checkbox"/> Ylimpien kerrosten asunto |
| <input type="checkbox"/> Taloyhtiön kunto | <input type="checkbox"/> Hissillinen talo | <input type="checkbox"/> Alimpien kerrosten asunto |
| <input type="checkbox"/> Hyvät kulkuyhteydet | <input type="checkbox"/> Kaunis asuinympäristö | <input type="checkbox"/> Jonkin muu, mikä?
<input type="text"/> |

Valitse enintään 3 vaihtoehtoa

Valitut vaihtoehdot: 0

11. Kuinka paljon vierasta pääomaa käytät keskimäärin asunnon ostamiseen? *

- 0-20 %
- 20-40 %
- 40-60 %
- 60-80 %
- 80-100 %

12. Mitkä ovat mielestäsi keskeisimmät asentosijoittamisen riskit? *

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Lainan korkojen nousu | <input type="checkbox"/> Muutokset verotuksessa |
| <input type="checkbox"/> Huonot vuokralaiset | <input type="checkbox"/> Oman maksukyvyn heikkeneminen |
| <input type="checkbox"/> Asuntojen arvon lasku | <input type="checkbox"/> Tyhjät kuukaudet, jolloin asuntoa ei saada vuokrattua |
| <input type="checkbox"/> Yllättävät remontit | <input type="checkbox"/> Jokin muu, mikä? <input type="text"/> |

Valitse enintään 3 vaihtoehtoa

Valitut vaihtoehdot: 0

13. Jos sijoittaisit asuntoon nyt ensimmäistä kertaa, mitä asioita ottaisit huomioon?**14. Kiitos vastauksistasi, kysely on päättynyt. Jos haluat osallistua hierontalahjakortin arvontaan, jätä yhteystietosi alle. Voittajalle ilmoitetaan henkilökohtaisesti.**

Lähetä

Liite 2. Tärkeimmät sijoitustoiminnan tavoitteet kokemusvuosittain.

	0-5	5-10	10-15	15-20	Yli 20	Yhteensä
Maksimaalinen tuotto	7	2	1	0	0	10
Pitkän ajan arvonnousu	4	2	1	0	1	8
Jatkuva kassavirta vuokratuloista	14	4	8	1	4	31
Jokin muu, mikä?	1	0	1	0	1	3
Yhteensä	26	8	11	1	6	52

Liite 3. Sijoittajan tärkeimmät tavoitteet suhteessa alueisiin, josta sijoitusasunto kannattaa ostaa.

	Maksimaalinen tuotto	Pitkän ajan arvonnousu	Jatkuva kassavirta vuokratuloista	Jokin muu	Yhteensä
Kaupungin keskustasta	8	3	10	1	22
Nousevilta alueilta kaupungin sisällä	2	3	16	0	21
Kaupunkien reuna-alueilta	0	1	3	1	5
Muualta, mistä?	0	1	2	1	4
Yhteensä	10	8	31	3	52

Liite 4. Parhaimpina koetut sijoituskaupungit sijoitustoiminnan tavoitteiden mukaan.

	Maksimaalinen tuotto	Pitkän ajan arvonnousu	Jatkuva kassavirta vuokratuloista	Jokin muu	Yhteensä
Helsinki	5	5	12	1	23
Turku	0	1	6	0	7
Tampere	8	4	7	0	19
Jyväskylä	2	3	7	0	12
Oulu	1	0	5	0	6
Jokin muu, mikä?	2	1	10	3	16
Yhteensä	18	14	47	4	83

Liite 5. Parhaimpana koettu sijoitusasunnon kokoluokka kaupungeittain.

	Yksiöön	Kaksioon	Kolmioon tai isompaan	Yhteensä
Helsinki	18	3	2	23
Turku	6	1	0	7
Tampere	11	7	1	19
Jyväskylä	8	3	1	12
Oulu	3	2	1	6
Jokin muu, mikä?	13	3	0	16
Yhteensä	59	19	5	83

Liite 6. Sijoitustoiminnan tärkeimmät tavoitteet asunnon kokoluokan mukaan.

	Maksimaalinen tuotto	Pitkän ajan arvonnousu	Jatkuva kassavirta vuokratuloista	Jokin muu	Yhteensä
Yksiöön	7	4	26	1	38
Kaksioon	3	3	3	2	11
Kolmioon tai isompaan	0	1	2	0	3
Yhteensä	10	8	31	3	52

Liite 7. Sijoitusasunnon tärkeimmät ominaisuudet asunnon kokoluokan mukaan.

	Yksiöön	Kaksioon	Kolmioon tai isompaan	Yhteensä
Järkevä pohjaratkaisu	20	4	2	26
Edullinen neliöhinta	17	7	1	25
Taloyhtiön kunto	26	4	3	33
Hyvät kulkuyhteydet	23	7	1	31
Autopaikkamahdollisuus	2	0	0	2
Laadukkaat pintamateriaalit	0	1	0	1
Hissillinen talo	1	2	0	3
Kaunis asuinympäristö	0	0	1	1
Palveluiden läheisyys	17	6	1	24
Ylimpien kerrosten asunto	0	1	0	1
Alimpien kerrosten asunto	2	0	0	2
Jonkin muu, mikä?	3	1	0	4
Yhteensä	111	33	9	153

Liite 8. Sijoitustoiminnan tavoitteet ja niihin vaikuttavat riskitekijät.

	Maksimaalinen tuotto	Pitkän ajan arvonnousu	Jatkuva kassavirta vuokratuloista	Jokin muu	Yhteensä
Lainan korkojen nousu	7	5	17	1	30
Huonot vuokralaiset	5	7	25	3	40
Asuntojen arvon lasku	2	1	8	1	12
Yllättävät remontit	5	3	11	0	19
Muutokset verotuksessa	0	2	9	0	11
Oman maksukyvyn heikkeneminen	3	3	5	2	13
Tyhjät kuukaudet, jolloin asuntoa ei saada vuokrattua	5	0	13	1	19
Jokin muu, mikä?	0	0	0	0	0
Yhteensä	27	21	88	8	144