

## Asuntosijoittaminen Keravalla

Jaakko Jokinen



<b>Tekijä</b> Jaakko Jokinen	
<b>Koulutusohjelma</b> Liiketalouden koulutusohjelma	
<b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b> Asuntosijoittaminen Keravalla	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 24 + 1
<p>Tämä opinnäytetyö tarjoaa lukijalleen tietoa asuntosijoittamisesta Suomessa. Opinnäytetyö on tehty vuoden 2017 kesän ja vuoden 2018 kevään välisenä aikana. Asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan viime vuosina ja suomenkielinen kirjallisuus on lisääntynyt. Suurina syinä tähän ovat vuokratason yleinen kasvu ja pitkään jatkuneet matalat korot. Asuntosijoittajan tuotot perustuvat vuokratuloihin ja mahdolliseen asuntojen arvonnousuun.</p> <p>Ensin opinnäytetyössä esitellään viitekehyksenä asuntosijoittamista ja asuntomarkkinoita yleisesti, minkä jälkeen käydään läpi asunnon ostamiseen ja vuokraamiseen vaikuttavia tekijöitä. Lähdetietojen ja haastattelun avulla tutkitaan kvalitatiivisesti asuntosijoittamista Helsingin seudun kehyskunnissa ja tietoa verrataan kehyskuntiin kuuluvaan Keravan kuntaan. Tutkimuksen vertailuosuuteen sisältyy esimerkkinä kehyskuntien ja Keravan sijoituslaskelmat. Opinnäytetyön lopuksi vertailua pohditaan ja tuodaan esille tärkeimmät osat asuntosijoittamisesta.</p> <p>Työ pyrkii selvittämään Keravan asuntosijoittamismahdollisuuksia ja tuotto-odotuksia vertailemalla sitä kehyskuntien keskiarvoon. Kehyskuntien kerrostaloyksien koventuneen kilpailun takia opinnäytetyötä on rajattu koskemaan kerrostalokaksioita. Tavoitteena on tehdä mahdollisimman objektiivinen tutkimus, joten lähteinä on käytetty paljon tilastokeskuksen tarjoamaa materiaalia. Yksittäisen kehyskunnan lyhyen ajan asuntomarkkinat ovat pienet ja täten vaikutusalttiit heilahteluille. Tätä on pyritty huomioimaan käyttämällä Keravasta saatua tietoa ympäristöministeriön ja tilastokeskuksen tietokannoista.</p>	
<b>Asiasanat</b> asuntosijoittaminen, asuntomarkkinat, vuokratuotto.	

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimusongelma ja –menetelmät.....	1
2	Asuntosijoittaminen .....	2
2.1	Asuntosijoittamisen markkinat.....	2
2.2	Tuottomahdollisuudet.....	4
2.3	Riskit.....	6
3	Asunnon ostaminen .....	8
3.1	Asunnon koko .....	8
3.2	Sijainti .....	8
3.3	Hinta .....	8
3.4	Remontit .....	9
3.5	Rahoitus.....	9
4	Asunnon vuokraaminen.....	10
4.1	Vuokralaisen hankinta.....	10
4.2	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.....	10
4.3	Vuokrasopimus .....	11
4.4	Vuokrataso.....	11
5	Asuntosijoittaminen Keravalla .....	12
5.1	Kehyskunnat ja Kerava .....	12
5.2	Asuntojen hinnat .....	13
5.3	Asuntovuokraus kehyskunnissa .....	15
5.4	Sijoituslaskelma .....	16
6	Haastattelu .....	18
7	Pohdinta ja yhteenveto.....	20
7.1	Asuntosijoittaminen Keravalla .....	20
7.2	Reliabiliteetti ja validiteetti .....	20
7.3	Kehittämisen- ja jatkotutkimusehdotukset .....	21
7.4	Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi.....	21
	Lähteet .....	22
	Liitteet.....	25

# 1 Johdanto

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asuntosijoittamisen kannattavuutta Helsingin seudun kehyskunnissa ja verrata kannattavuutta yhteen kehyskuntien kunnista, Keravaan. Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat viime vuosina nousseet suhteessa vuokriin, joten kehyskunnat ovat nostaneet suosiotaan asuntosijoittajien silmissä. (Vantaan Sanomat 2017.)

Valitsin tämän aiheen opinnäytetyölleni, sillä asuntosijoittaminen on kiinnostanut jo pidemmän aikaa. Asuntosijoittamisessa minua kiinnostaa eniten sijoitusten konkreettisuus ja omat vaikutusmahdollisuudet. Vuokratason vakaa nousu ja vuokra-asumisen kysyntä ovat kasvattaneet luottoani alaan, vaikka samalla asuntomarkkinoiden vakaus hieman epäilyttää.

## 1.1 Tutkimusongelma ja –menetelmät

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on Keravan kannattavuuden tutkiminen asuntosijoittajan silmissä sekä sen vertaaminen Helsingin seudun kehyskuntien keskiarvoon. Ongelmaa pohjustetaan tutustuttamalla lukija viitekehyyksen avulla asuntosijoitustoiminnan tärkeimpiin osa-alueisiin. Näiden avulla opinnäytetyö pyrkii vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

Teoreettinen viitekehys:

- Mitkä tekijät vaikuttavat asuntosijoittamisen tuottoon?
- Mihin asioihin on syytä perehtyä asuntosijoittamisessa?
- Miten asuntosijoittamiseen voi itse vaikuttaa?

Empiirinen osa:

- Onko Kerava kannattava sijainti asuntosijoitustoimintaan?
- Mitkä ovat Keravan tulevaisuuden näkymät?
- Miten Kerava erottuu kehyskuntien keskiarvosta?

Viitekehyyksen jälkeen opinnäytetyö jatkuu empiirisellä osalla, joka on toteutettu kvantitatiivisella menetelmällä, eli haastattelulla. Laadullinen menetelmä valikoitui aiheen laajuuden vuoksi. Asuntosijoittamista voi harjoittaa monella tavalla, joten kysymyksiin on aiheellista saada mahdollisimman tarkkoja vastauksia.

## **2 Asuntosijoittaminen**

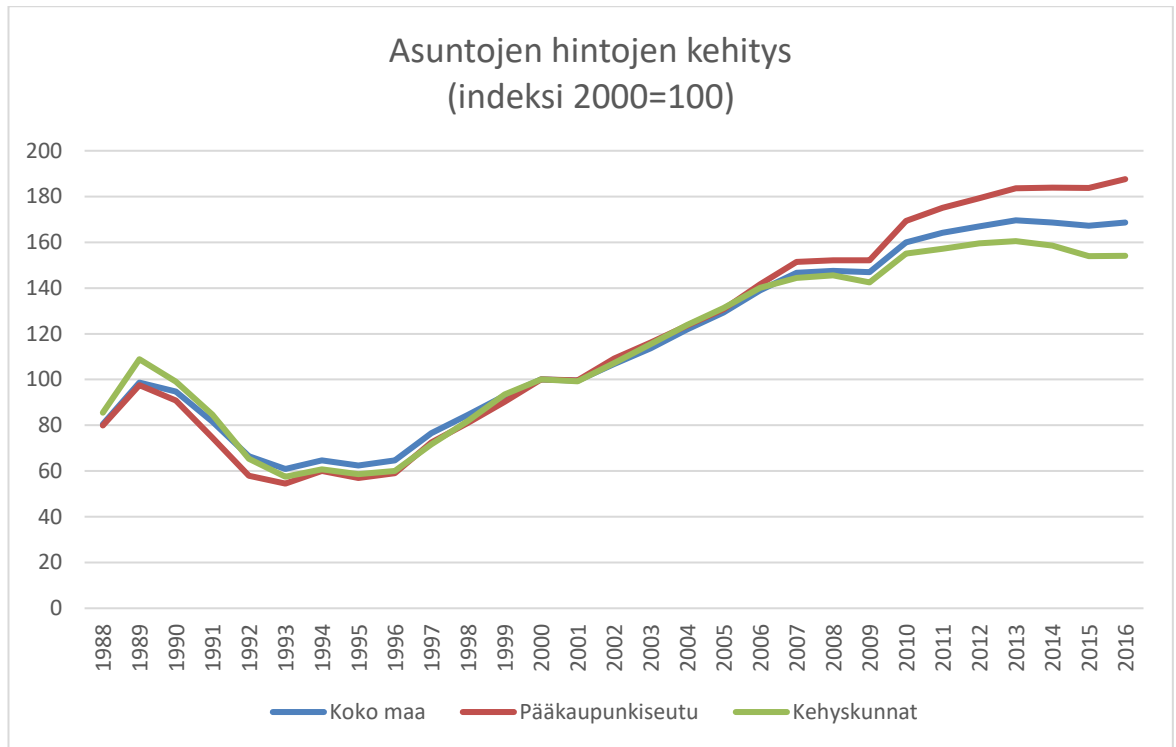
Asuntosijoittaminen on kasvava toimiala, ja etenkin viime vuosina suosio on kasvanut useasta syystä. Suurimpina syinä voidaan pitää asuntojen vakaata ja kilpailukykyistä tuottoa, matalaa korkotasoa ja velkavivun hyödyntämistä. Asuntosijoittamisen kirjallisuutta ja tietolähteitä on myös tullut enemmän. Tiedon määrä on kuitenkin vähäisempää kuin muualla muussa sijoitustyyppissä, joten muihin sijoitustyyppisiin verrattaessa tiedon vähäisyys on myös syy siihen, että asuntosijoittaminen jää monelta aloittamatta. (Sibvest 2017.)

Asuntosijoittaminen tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet vaikuttaa sijoituksen tuottoon. Sijoitusasuntojen arvoa ja vuokraa voi kasvattaa remontoimalla, asuntoja voi saada ostettua alle markkinahintojen ja velkavivun käytöllä omaa pääomaa ei välttämättä tarvitse kovanakaan paljon. Huolellisella työllä asuntosijoittaminen voi olla hyvinkin tuottoisaa. (Sibvest 2017.)

Asuntosijoittamisen varjopuolina voidaan pitää sijoitettavan pääoman suuruutta ja sen vaikeutta saada halutessaan pois sijoitetusta asunnosta. Vuokra-asuntojen kohdalla hankaluuksia voi ilmetä myös asunnon ja vuokralaisten hallinnoimisessa. (Sijoitustieto 2014.)

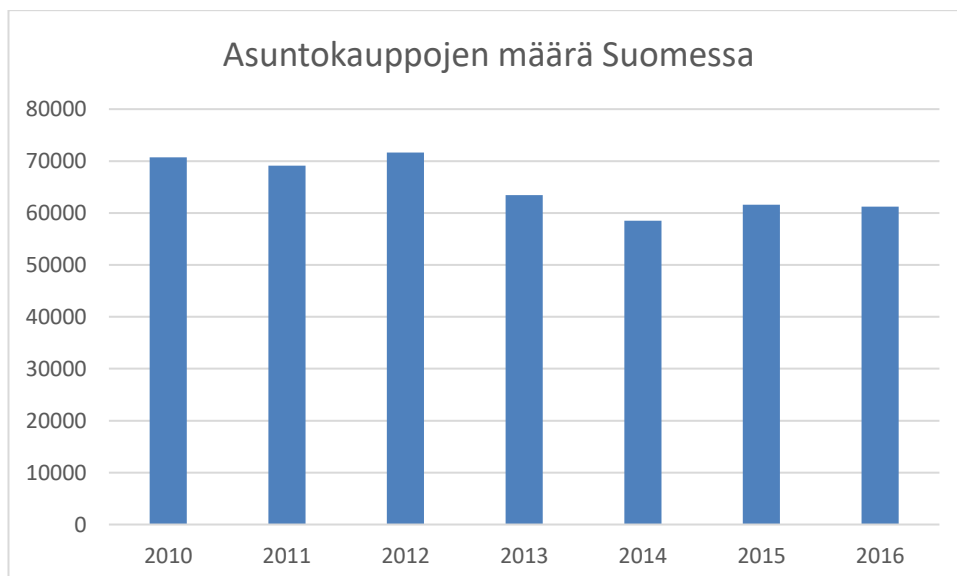
### **2.1 Asuntosijoittamisen markkinat**

Asuntojen hintakehitys on Suomessa vaihdellut suuresti talouden muutosten mukaan. Suurimmat lyhyen ajan muutokset olivat asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aikaan, jolloin vuoden 1988 viimeisellä neljänneksellä hintojen nousu oli yli 40 % edelliseen vuoteen verrattuna. 1990-luvun alussa asuntojen hinnat laskivat 20 % edellisvuodesta lamakauden takia. Lamakauden jälkeen vuonna 1996 asuntojen hinnat lähtivät takaisin kasvuun ja kasvua jatkui vuotta 2001 lukuun ottamatta vuoteen 2008 asti, jolloin kansainvälinen finanssikriisi hiljensi asuntomarkkinat. Markkinat lähtivät jälleen kasvuun vuoden 2009 puolivälissä, mutta 2010-luvulla asuntojen hintojen kehitys on ollut epävakaa ja ailahteleva. (Tilastokeskus 2017a.)



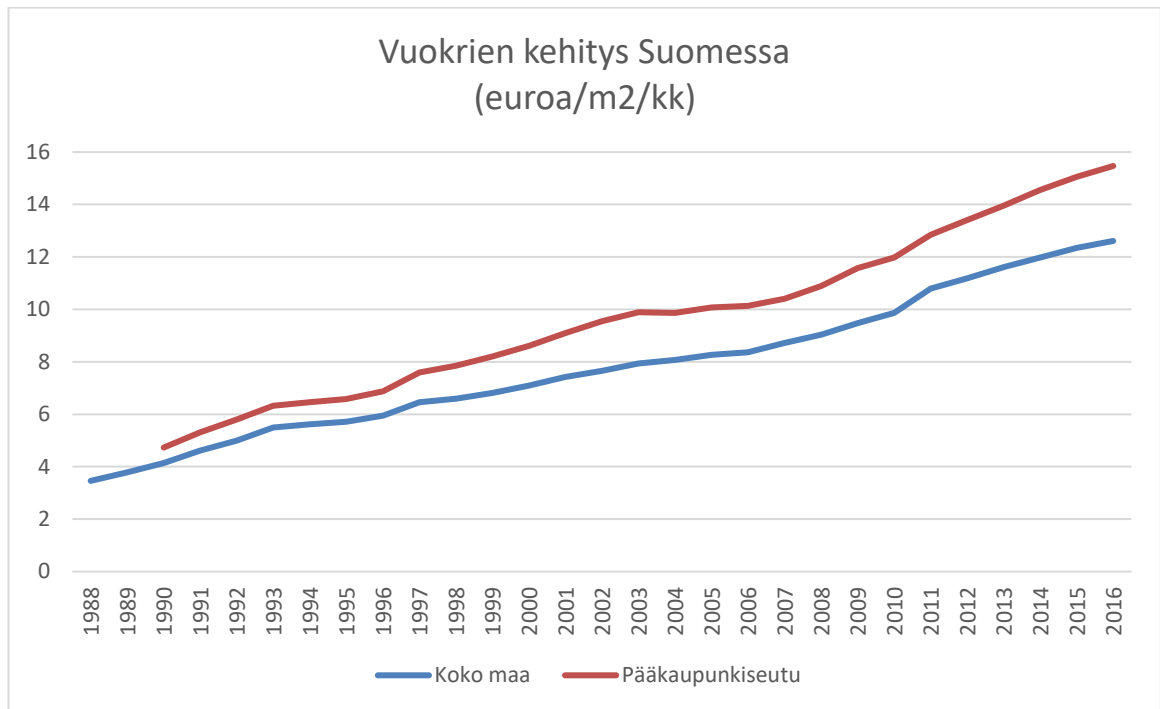
Taulukko 1. Asuntojen hintojen kehitys (Tilastokeskus 2017b.)

Asuntokauppojen määrä on ollut viime vuosina laskussa ja vuonna 2016 tehtiin 61 200 vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppaa koko maassa. Edellisvuodesta kauppojen määrä laski 0,6 % koko maassa. Pääkaupunkiseudulla määrä laski huomattavasti enemmän, 1,3 %, kun taas muualla Suomessa 0,2 %. Keskimääräinen neliöhinta oli vuonna 2016 koko maassa 2 298 €, pääkaupunkiseudulla 3 632 € ja muualla maassa 1 701 €. Asuntokauppojen määrä ei aina korreloitu alueellisesti asuntojen hintoihin, sillä pelkästään Uudellamaalla tehtyjen kauppojen arvo on yli puolet koko maan kauppasummasta, vaikka kauppojen määrä on kolmasosa. (Tilastokeskus 2017c.)



Taulukko 2. Asuntokauppojen määrä Suomessa (Tilastokeskus 2017b.)

Asuinhuoneistojen vuokrataso on Suomessa ollut nousussa jo vuosikymmenten ajan. Vuonna 2016 vuokrataso nousi keskimäärin 2,2 % edellisvuoteen verrattuna. Vuokratason kasvu on ollut pääkaupunkiseudulla suurempaa kuin koko Suomen keskiarvo. (Tilastokeskus 2017d.)



Taulukko 3. Vuokrien kehitys Suomessa (Tilastokeskus 2017e.)

Edellisistä tiedoista voidaan huomata, että vuokrien kehitys on tasaisempaa ja nopeampaa kuin asuntojen hintojen Suomessa. Asuntojen hintatasoon on vaikuttanut selvästi enemmän talouden vaihtelut ja vuokrien kehitykseen verrattuna myös asuntokauppojen määrä.

## 2.2 Tuottomahdollisuudet

Asuntosijoittamisen tuotto koostuu vuokratuotosta ja arvonnoususta. Vuokratuottoa pidetään näistä varmempana tuottona. Arvonnousulla tuoton saaminen vaatii hyvää ajoitusta, sillä tuottoon vaikuttaa asuntojen hintojen heilahtelu. (Orava & Turunen 2016, 50)

Vuokratuotot liikkuvat yleisesti ottaen 3-7 prosentissa, kun mukaan otetaan remonttikulut. Paremmat vuokratuotot ovat mahdollisia, mutta kuten muissakin sijoitusmuodoissa, tuotto on kompensatio riskistä. Useimmiten suuren vuokratuoton kohteet löytyvät pienemmistä muuttotappiopaikkakunnista, joten vuokralaisen hankinta ja myöhemmin asunnon myynti

muuttuvat epävarmemmiksi. Tämän selittää asuntojen hintojen laskun suuruus verrattuna alueen vuokratason. (Orava & Turunen 2016, 50)

Lainan saanti on asuntosijoittamisen loistava etu suhteessa muihin sijoitusmuotoihin. Tuottojen epävarmuus heikentää pankkien luottoa osakesijoitusten suhteen, kun taas asuntoja vastaan tuottoa pidetään varmempana. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asuntojen vakuusarvo lainassa on paljon suurempi.

(Orava & Turunen 2016, 44)

Pankkien yleinen asuntoja vastaan antama vakuusarvo on 70-80 prosenttia. Luku voi vaihdella ostettavasta kohteesta ja pankista riippuen. Velkavivun voi nostaa jopa sataan prosenttiin, jos käyttää jotain muuta omaisuutta tai toista asuntoa lisävakuutena. (Orava & Turunen 2016, 45)

Velkavivun avulla oman pääoman tuottoa voi nostaa huomattavasti. Mikäli vuokratuotto olisi ilman vierasta pääomaa esimerkiksi 6 prosenttia, tuoton voi jo 50-70 prosentin velkavivulla nostaa yli 10 prosenttiin, mahdollisesti lähelle jopa 20 prosenttia. (Asuntosalkunrakentaja 2015.)

Vuosi	Oma pääoma 100 000 €				Vieras pääoma 70 000 €	Oma pääoma 30 000 €		
	Lainan määrä	Tuotto vuodessa	Tuotto yhteensä	Oman pääoman Tuotto %	Lainan määrä	Tuotto vuodessa	Tuotto yhteensä	Oman pääoman Tuotto %
1	0 €	6 000 €	6 000 €	6 %	70 000 €	4 600 €	4 600 €	15 %
2	0 €	6 000 €	12 000 €	6 %	65 400 €	4 692 €	9 292 €	16 %
3	0 €	6 000 €	18 000 €	6 %	60 708 €	4 786 €	14 078 €	16 %
4	0 €	6 000 €	24 000 €	6 %	55 922 €	4 882 €	18 959 €	16 %
5	0 €	6 000 €	30 000 €	6 %	51 041 €	4 979 €	23 939 €	17 %
6	0 €	6 000 €	36 000 €	6 %	46 061 €	5 079 €	29 017 €	17 %
7	0 €	6 000 €	42 000 €	6 %	40 983 €	5 180 €	34 198 €	17 %
8	0 €	6 000 €	48 000 €	6 %	35 802 €	5 284 €	39 482 €	18 %
9	0 €	6 000 €	54 000 €	6 %	30 518 €	5 390 €	44 871 €	18 %
10	0 €	6 000 €	60 000 €	6 %	25 129 €	5 497 €	50 369 €	18 %

Taulukko 4. Velkavivun vaikutus

Yllä oleva kuvio havainnollistaa velkavivun vaikutusta oman pääoman tuotto prosenttiin. Esimerkissä on käytetty asunnon ostohintana 100 000 €, korkona 2 % vuosikorkoa ja vuosituottona 6 000 €. Vuosituotto sisältää asunnon vastikkeet ja muut kulut. Oman pääoman määrä on 70 prosentin velkavivulla tienattu jo 7. vuonna.



Lopulliseen tuottoon vaikuttavat eniten vuokratuoton lisäksi velkavivun käyttäminen ja korkotaso. Kuten sijoittamisessa yleensäkin, tuottojen nousun ohella myös riskit kasvavat. Näitä kasvattavat esimerkiksi lyhyemmät viitekorot ja velkavivun lisääminen. Verotkin vaikuttavat lopulliseen tuottoon, mutta niihin ei voi sijoittaja itse vaikuttaa. (Orava & Turunen 2016, 296)

### **2.3 Riskit**

Sijoittamiseen liittyy aina riskejä. Perussääntö on, että mitä suurempi tuotto-odotus, sitä suurempi riski. Yleisesti sijoittamisessa suurimmat riskit ovat mm. luottoriski ja korkoriski. Pitkissä sijoituksissa velkakirjan markkina-arvo muuttuu sen mukaan, miten markkinakorot muuttuvat. Luottoriski tarkoittaa sijoittajan kykenemättömyyttä hoitaa velkaan liittyviä lyhennyksiä tai korkoja. (Anderson & Tuhkanen 2004, 34–36)

Asuntosijoittamisen riskit riippuvat sijoittajan osaamisesta ja kokemuksesta, asuntojen koosta, kunnosta ja sijainnista, velan määrästä sekä vuokralaisen valinnasta. Asuntosijoittamisessa on olemassa myös ulkopuolisia riskejä, joita ei voi minimoida kokonaan. (Orava & Turunen 2016, 245)

Edellä mainittujen luottoriskin ja korkoriskin ohella asuntosijoittamisen yleisesti ottaen suurimmat tiedostettavat riskit ovat hintariski, tyhjien kuukausien riski, vuokratasoriski, vuokralaisriski, remonttiriski ja vastikeriski, pankkiriski, luonnonilmiöriski ja poliittiset riskit. Riskeihin oikealla tavalla varautuminen on olennainen osa tuottoisaa asuntosijoittamista. (Orava & Turunen 2016, 245-246)

Yleistoloudellisiin riskeihin on vaikea varautua. Näihin kuuluvat mm. korkoriski, hintariski ja poliittiset riskit. Todennäköisempi riski asuntosijoittamisessa on vuokralaisriski eli huono vuokralainen, joka voi aiheuttaa korjaus- ja perintäkustannuksia. (Talouselämä 2005.) Sijoittaja voi varautua vuokralaisriskiin esimerkiksi ennakkovuokran perimisellä tai vuokravakuudella. Vuokravakuus on yleisempi käytäntö, ja se saa olla enintään kolmen kuukauden vuokran suuruinen. (Linnainmaa & Palo 2007, 202)

Remonttiriski tarkoittaa asunnon laajamittaisia remontteja, jotka vaikuttavat sijoituksen tuottavuuteen. Joissain kohteissa remontin riski voi kasvaa suureksi. Remontin kustannukset voivat kasvaa useaksi tuhanneksi euroksi, jos puhutaan taloyhtiön putki- tai julkisivuremontista. (Hämäläinen 2005, 19)

Rakenteellisissa muutoksissa taloyhtiö tekee päätökset, eikä osakas voi niihin omaa ääntänsä enempää vaikuttaa. Yhtiömuotoisissa taloyhtiöissä asioista päättää yhtiökokous ja hallitus. Tämä tarkoittaa sitä, ettei yksittäisellä osakkeenomistajalla ole itsenäistä päätösvaltaa. (Linnainmaa & Palo 2007, 91)

### **3 Asunnon ostaminen**

#### **3.1 Asunnon koko**

Vaikka yksiöissä neliöhinta on useimmiten suurempi, tuotot ovat yleisesti ottaen paremmat. Poikkeuksina ovat edullisella kauppahinnalla löytyvät kaksiot sekä kolmiot. Pienemmän asunnon parempi tuotto selittyy kysynnällä, sillä suurin osa vuokralla asuvista on yhden tai kahden hengen talouksia. Kaksioita suuremmat asunnot taas kärsivät tuoton osalta, sillä kysyntä on heikompi. (Orava & Turunen 2016, 103-104)

Pienikokoisen asunnon vaara on tiuhaan vaihtuvissa vuokralaisissa, etenkin jos sijainti on huono. Suurimpien kaupunkien keskustoissa tai niiden läheisyydessä vuokralaisen pysyminen on varmempaa. (Orava & Turunen 2016, 105)

#### **3.2 Sijainti**

Asuntosijoittajan kannalta parhaat sijainnit löytyvät kasvualueista. Suuret opiskelijakaupungit tarjoavat kysyntää vuokra-asunnoille, kunhan kohde on hyvien kulkuyhteyksien varrella. Kaupunkien keskusta-asuntoihin löytyy helpoiten vuokralainen, mutta kannattaa tutkia myös keskustan lähiöitä. Lähiseuduilla vuokrat eivät yleensä merkittävästi laske verrattuna keskustakohteisiin. Mikäli kulkuyhteydet ovat heikot, asunnon varustelu, kuten autopaikka tai parveke, merkitsee enemmän. (Orava & Turunen 2016, 77-80)

Kohdekaupunkiin tutustuminen on tärkeää ennen sijoituksen tekoa, varsinkin jos kohde on keskustan ulkopuolella. Alueelliset erot ovat kaupunkikohtaisia ja voivat vaikuttaa suuresti vuokralaisten kysyntään, sijoituksen tuottoon sekä riskeihin. (Orava & Turunen 2016, 90)

#### **3.3 Hinta**

Huonokuntoisten kohteiden arvo on pienempi kuin hyväkuntoisten. Asunnon arvoa voi kasvattaa tekemällä pintaremonttia. Asunnon hintaan vaikuttavat kunnon lisäksi monet tekijät, kuten sijainti tai myynnin syy. Asuntomarkkinoilla on toisinaan hinnoitteluvirheitä. Hinnoitteluvirheitä tapahtuu esimerkiksi silloin, kun asunto halutaan myydä mahdollisimman nopeasti. Tämänlaisia tilanteita ovat muiden muassa kuolinpesän myynti tai avioero. (Orava & Turunen 2016, 67)

Asunnon ostajan on maksettava varainsiirtoveroa kauppahinnan lisäksi. Veron määrä on asunto-osakkeen kohdalla kaksi prosenttia (VSVL 3:20§). Alle 40 vuotiaan ensi-

asunnon ostajan ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mikäli ostaja ryhtyy käyttämään huoneistoa vakituksena asuntona (VSVL 3:25§).

### **3.4 Remontit**

Taloyhtiön remonttien ymmärtäminen ja niihin varautuminen on tärkeä osa asuntosijoittamista. Remonttien vaikutus sijoituksen tuottoon on suuri varsinkin silloin, kun tarkoituksena on pitää asuntoa useita vuosia. (Orava & Turunen 2016, 147)

Remontteja on kahdenlaisia, taloyhtiön suorittamat remontit sekä osakkaan omat remontit. Taloyhtiön remontteihin ryhdytään yhtiökokouksen päätöksestä, tavoitteena yleensä taloyhtiön arvon ja kunnon säilyttäminen. Osakkaan omat remontit liittyvät pääsääntöisesti asunnon ulkonäköön ja asumisen viihtyisyyteen. (Orava & Turunen 2016,147)

Suurimmat taloyhtiön remontit ovat linjasaneeraus sekä hissien, julkisivun tai parvekkeiden remontit. Suurista remonteista aiheutuu sijoittajalle yleensä lisäkustannuksia, kun taas pienemmät remontit on budjetoitu hoitovastikkeeseen. (Orava & Turunen 2016, 164)

### **3.5 Rahoitus**

Asunnon ostaminen edellyttää pääsääntöisesti rahoitusta, sillä pääoman tarve on suuri. Rahoitusta sijoittaja voi saada luottolaitoksilta sopimuksen mukaan (Tuhkanen 2006, 259). Pankit arvioivat lainan myönnössä asunnolle vakuusarvon, joka on yleensä 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo on pääsääntöisesti asunnon kauppahinta. Vakuutena voi käyttää myös reaaliomaisuutta tai arvopapereita (Tuhkanen 2006, 264). Vakuuksien ja kauppahinnan väliin jäävä osuus maksetaan sijoittajan omilla säästöillä tai lisävakuuksilla, joita ovat esimerkiksi takaukset ja pantit (Linnainmaa & Palo 2007, 88).

Yksityisen sijoittajan keskikorko Suomessa oli vuoden 2018 helmikuussa 0,94%. Luku on laskettu uusien nostettujen asuntolainojen keskiarvolla. (Suomen Pankki 2018)

## **4 Asunnon vuokraaminen**

### **4.1 Vuokralaisen hankinta**

Asuntosijoittamisen työmäärä riippuu paljon asunnossa asuvasta vuokralaisesta. Hyvän vuokralaisen kanssa ei tarvitse huolehtia vuokranmaksusta tai asunnon kunnan säilymisestä saman lailla kuin huonomman. Vuokralaisen hankkimiseen vaikuttavat vuokran suuruuden lisäksi asunnon kunto, sijainti, koko ja vuokraamisen ajankohta. (Orava & Turunen 2016, 206)

Hyvän vuokralaisen etsinnässä on tärkeää tavata vuokralaisehdokkaat ennen sopimuksen tekoa. Tapaamisessa on hyvä selvittää vähintään muuton motiivi sekä vuokranmaksukykyyn liittyvät asiat. Tilanteesta riippumatta luottotiedot kannattaa tarkistaa etukäteen. (Orava & Turunen 2016, 208)

### **4.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta**

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta sovelletaan vuokrasopimuksiin, joissa kohteena on asumiseen käytettävä huoneisto. Vuokrasopimus voi olla määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Jollei muuta ole sovittu, vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. (AHVL 1:1-3 §)

Asunto on luovutettava vuokralaisen käyttöön sovittuna päivänä ja sen on oltava vuokranantajan antamien tietojen mukaisessa kunnossa. Näiden laiminlyönnillä vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus tai korjata asunnon puutteet vuokranantajan kustannuksella. (AHVL 2:16§, 2:20§)

Vuokralainen on vastuussa asunnon vahingoiden ilmoittamisesta heti vuokranantajalle. Itse aiheutettujen vahingoiden korvauksesta vastaa vuokralainen, mikäli vahinkoa ei laskea normaaliksi kulumiseksi. Vuokranantajan vastuulla on ilmoittaa remonttitoista etukäteen, pienistä korjaustoista vähintään 14 päivää aiemmin ja asumiseen olennaisesti vaikuttavasta muutostyöstä vähintään 6 kuukautta aiemmin. (AHVL 2:21§, 2:24-25§)

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa, kunhan irtisanomisaika on täyttynyt. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokranantajan puolelta irtisanomisaika on pidempi. Jos vuokrasopimus on ollut voimassa vähintään vuoden, on irtisanomisaika kuusi kuukautta. Alle vuoden vuokrasopimuksissa irtisanomisaika on kolme kuukautta. (AHVL 7:51-52§.)

Määräaikaisen sopimuksen osalta vuokranantaja tai vuokralainen voivat irtisanoa sopimuksen ennen määräajan päättymistä vain laissa mainituissa erityistilanteissa. Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos vuokralainen laiminlyö asunnon hoitoa tai ei maksa vuokraa. Vuokralaiselle on annetta varoitus kirjallisena ennen kuin sopimus voidaan purkaa. Vuokrasopimuksen purkamisesta täytyy myös tehdä kirjallinen ilmoitus. (AHVL 7:55§, 8:61-66§.)

### **4.3 Vuokrasopimus**

Hyvän vuokrasopimuksen laatiminen on monessa mielessä erittäin tärkeää. Vuokrasopimuksissa on laaja sopimusvapaus, joten vuokrasopimuksen ehdoista voidaan sopia suhteellisen laajasti. Vuokrasopimusehtojen tarkkaan miettiminen auttaa vuokrasuhteen ongelmattomuudessa ja vaikuttaa myös asunnosta saatavaan tuottoon. (Vuokranantajat 2017.)

Ensisijaisen tärkeää on, että vuokrasopimuksessa noudatetaan lakia ja hyvää vuokratapaa. Vuokrasuhteen pituuteen vaikuttaa merkittävästi se, että vuokralainen kokee ehdot reiluisiksi. Vuokrasopimuksen ehdot on oltava selkeitä, jotta vuokranantaja ja vuokralainen ymmärtävät vuokrasopimuksen sisällön samalla tavalla. Selkeän ja yksiselitteisen vuokrasopimuksen perusedellytys on, että se tehdään kirjallisena (Vuokranantajat 2017). Mikäli epäselviä kohtia jää vuokrasopimukseen, tulkitaan ne yleensä vuokralaisen eduiksi (Orava & Turunen 2016, 212).

### **4.4 Vuokrataso**

Oikean vuokratason löytää helpoiten tutustumalla samankaltaisiin asuntoihin samalla alueella. Asuntoa ei kannata yli- tai alihinnoitella, vaan pitäytyä alueen vuokratasossa. Vuokratasoon vaikuttavat myös kysyntä ja vuodenaika. Suurin hetkellinen nousu vuokrasuhteiden kysynnässä tapahtuu loppukesäisin, jolloin suurimmissa kaupungeissa asuntojen hinnat voivat nousta jopa 5-10 prosenttia. (Orava & Turunen 2016, 197)

## 5 Asuntosijoittaminen Keravalla

### 5.1 Kehyskunnat ja Kerava

Helsingin seudun kehyskunniksi kutsutaan niitä kuntia, jotka eivät kuulu pääkaupunkiseutuun mutta kuuluvat Helsingin seutuun. Kuntia on yhteensä 10 ja ne ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti. Vuonna 2016 näiden kuntien yhteinen asukasluku oli 315 789. (Helsingin kaupungin tietokeskus 2016.)

Asuntoja kehyskunnissa oli vuonna 2016 yhteensä 151 100. Näistä 45% oli erillisiä pientaloja, 37% asuinkerrostaloja, 17% rivi- tai ketjutaloja ja loput muita asumistarkoitettuja rakennuksia. (Tilastokeskus 2017f.) Pientaloiksi määritellään talot, joissa on yksi tai kaksi asuntoa ja yleensä 1-3 kerrosta. Näitä ovat paritalot ja omakotitalot. Pientaloksi lasketaan myös omakotitalot, joissa on kaksi erillistä asuntoa. (Neuvoo 2017.)

Asuntojen lukumäärä kehyskunnissa 2016					
Kunta	Kaikki talotyytit	Erillinen pientalo	Rivi- tai ketjutalo	Asuinkerrostalo	Muu rakennus
Hyvinkää	24 436	7 868	3 521	12 709	338
Järvenpää	21 105	6 447	4 650	9 763	245
Kerava	18 243	4 366	2 429	11 319	129
Kirkkonummi	17 479	7 977	3 993	5 370	139
Mäntsälä	9 578	6 080	1 285	2 035	178
Nurmijärvi	18 242	10 502	3 059	4 477	204
Pornainen	2 061	1 752	181	49	79
Sipoo	8 884	6 126	636	2 046	76
Tuusula	17 431	9 799	2 416	4 967	249
Vihti	13 641	7 071	3 184	3 078	308
<b>Yhteensä</b>	<b>151 100</b>	<b>67 988</b>	<b>25 354</b>	<b>55 813</b>	<b>1 945</b>

Taulukko 5. Asuntojen määrä kehyskunnissa (Tilastokeskus 2017f.)

Kerava on osa Helsingin seudun kehyskuntia. Keravan naapurikuntia ovat Järvenpää, Tuusula, Sipoo ja Vantaa. Suurimmat kulkuyhteydet ovat junarata ja Keravan itäreunalla kulkeva Lahden moottoritie. Matkaa Helsinkiin on 30 kilometriä. (Keravan kaupunki 2016.)

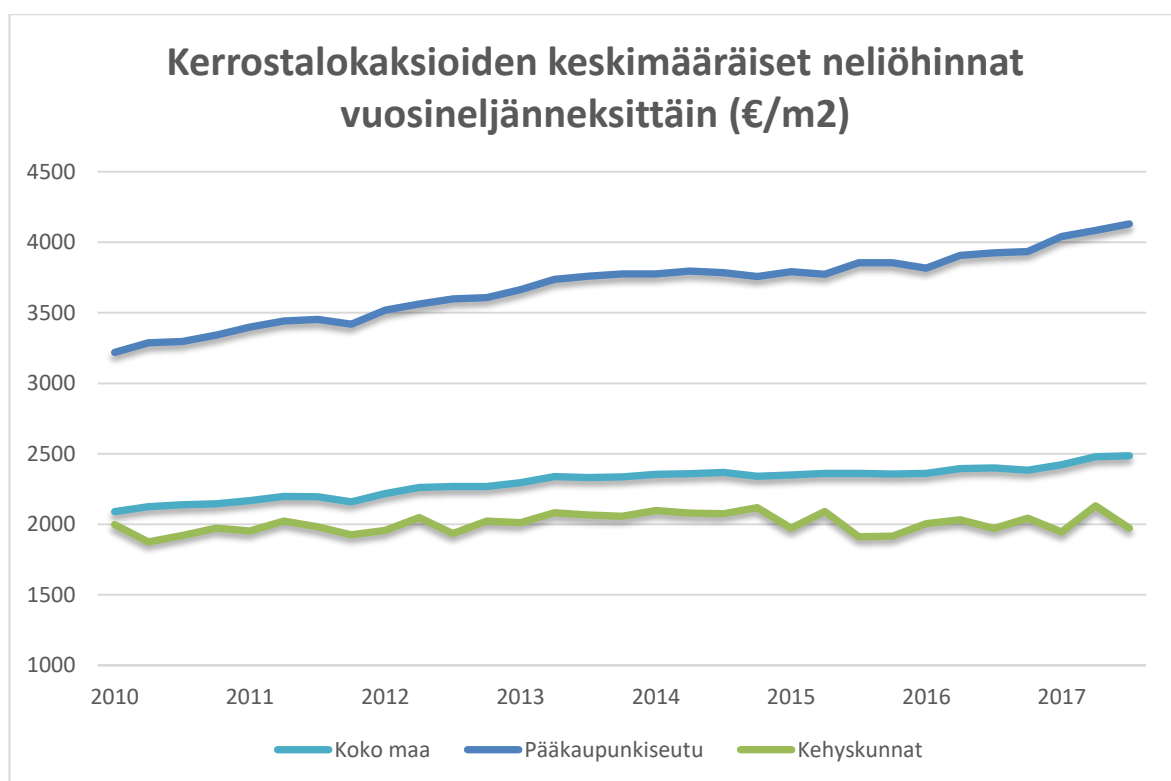
Keravalla oli vuonna 2016 yhteensä 18 243 asuntoa, mikä vastaa n. 12 % kehyskunnan asuntokannasta. Asunnoista 62 % on asuinkerrostaloja, mikä taas vastaa n. 20 % kehyskunnan asuinkerrostaloista. Keravalla on selvästi kehyskunnista eniten asuinkerrostaloja suhteessa muihin talotyyppeihin.

(Tilastokeskus 2017f.)

## 5.2 Asuntojen hinnat

Kehyskuntien hintakehitys asunnoissa on ollut erittäin maltillista keskiarvon mukaan. Jopa lähivuosina neliöhinnat kerrostalokaksioissa ovat laskeneet edellisvuodesta. Viimeisimpänä tietona neliöhinta on 1972 €. Luku on vuoden 2017 kolmannelta vuosineljännekseltä.

Vertailun vuoksi alla olevassa kaaviossa on otettu mukaan pääkaupunkiseudun sekä koko maan keskiarvot. Saman vuosineljänneksen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4130 € ja koko Suomessa 2486 €. (Tilastokeskus 2017g.)



Taulukko 6. Kerrostalokaksioiden neliöhinnat (Tilastokeskus 2017g.)

Kehyskuntien asuntojen hintoihin on viime vuosina vaikuttanut negatiivisesti asuntojen korjaustarpeet. Kehyskunnissa on paljon 1970-luvulla rakennettuja asuntoja, joissa peruskorjaustarve on suuri. Korjaukset ovat vaikuttaneet suuresti etenkin Keravan, Järvenpään ja Hyvinkään asuntomarkkinoihin. (Helsingin uutiset 2017a.)



Tilastokeskuksen tietokannassa ei ole yksittäisten Helsingin seudun kehyskuntien neliöhintaa esiteltyä. Tarkin mahdollinen neliöhinta Keravalle on esitetty alempana ympäristöministeriön ylläpitämän tietokannan avulla. Ympäristöministeriön verkkosivuilta saa tiedot viimeisen vuoden aikana toteutuneista asuntokaupoista.

Keravalla 14.11.2016 – 14.11.2017 välillä toteutuneita kerrostalokaksioden kauppvoja oli ympäristöministeriön tietojen mukaan 47. Keskiarvoinen velaton myyntihinta oli 125 148€ ja keskimääräiset asuinneliöt 53m2. Keskiarvoltaan lasketun asunnon neliöhinnaksi muodostui 2361,28€. (Ympäristöministeriö 2017a.)

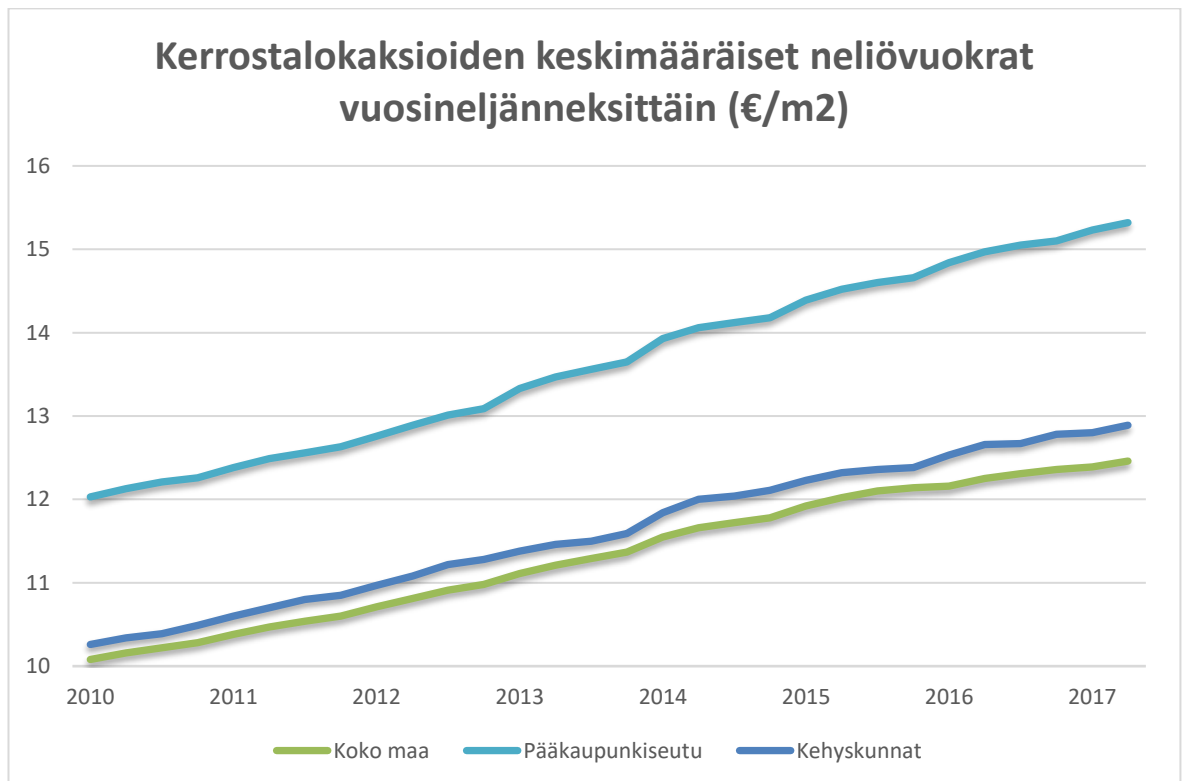
Kaupunginosa	Pinta-ala (m2)	Velaton hinta (€)	Neliöhinta (€/m2)	Rakennusvuosi
Ahjo	52	153500	2952	2006
Ahjo	42	135000	3214	2006
Ahjo	53	154000	2906	2006
Ahjo	53,5	154000	2879	2006
Heikkilä	44	180000	4091	2013
Jaakkola	45	110000	2444	1992
Jaakkola	60	196000	3267	2007
Jaakkola	56	136000	2429	1954
Jaakkola	53	120000	2264	1957
Jaakkola	64	107000	1672	1976
Kaleva	61	120000	1967	1976
Kaleva	61	125000	2049	1980
Kannisto	55	110000	2000	1972
Kerava-keskusta	55	109500	1991	1974
Keskusta	62	130500	2105	1975
Keskusta	54	155000	2870	1983
Keskusta	36	97000	2694	1957
Keskusta	49	175000	3571	2007
Keskusta	62	127000	2048	1975
Keskusta	60	170000	2833	1989
Keskusta	52	139000	2673	1960
Keskusta	54	130000	2407	1983
Keskusta	37	133000	3595	1986
Keskusta	42,7	122000	2857	1960
Kilta	38	105000	2763	1990
Kilta	61,5	120200	1954	1977
Kurkela	61	109000	1787	1971
Kurkela	49	70000	1429	1974
Kurkela	49	80000	1633	1984
Kurkela	49	100000	2041	1984
Kurkela	48,5	103652	2137	1984
Lapila	52,5	99000	1886	1964

Lapila	48,5	90000	1856	1967
Molanderinmäki	48	177000	3688	2000
Päivölälaakso	45	130000	2889	2004
Savio	48,5	100000	2062	1954
Savio	63	87000	1381	1971
Savio	63	75000	1190	1971
Savio	54	145000	2685	1994
Sompio	54,5	155000	2844	1991
Sompio	52,5	115000	2190	1963
Sompio	54,5	137000	2514	1969
Sompio	56,5	148000	2619	1968
Untola	58,5	119000	2034	1978
Untola	62	142500	2298	1976
Untola	48	110000	2292	1983
Untola	56	76100	1359	1978

Taulukko 7. Toteutuneet asuntokaupat Keravalla (Ympäristöministeriö 2017a.)

### 5.3 Asuntovuokraus kehyskunnissa

Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin ovat usein matalampia kehyskunnissa verrattuna esimerkiksi Helsinkiin tai pääkaupunkiseutuun. Täten vuokratuotto on korkeampi. Kehyskunnissa tärkeää on kuitenkin sijoittaa hyvien liikenneyhteyksien varrella olevaan yksioon tai kaksioon. Kaksiot voivat olla erityisen hyviä sijoituskohteita kehyskunnissa, sillä yksioista on enemmän kilpailua. (Helsingin uutiset 2017b.)



Taulukko 8. Kerrostalokaksioden neliövuokrat (Tilastokeskus 2017h.)

Kehyskuntien vuokrataso seuraa hyvin lähellä koko Suomen tasoa kerrostalokaksioiden suhteen. Koko 2010 -luvun kehyskuntien vuokrataso on ollut jopa hitusen korkeammalla. Viimeisimmän mittauspisteen mukaan kehyskuntien keskimääräinen neliövuokra kerrostalokaksioissa on 12,89€, kun taas koko maan keskiarvo on 12,46 € ja pääkaupunkiseudun 15,32 €. (Tilastokeskus 2017h.)

Ympäristöministeriön 14.11.2016 – 14.11.2017 välisten tilastojen mukaan Keravan keskimääräinen kaksion vuokra on 13,13€/m<sup>2</sup>. (Ympäristöministeriö 2017b.)

#### 5.4 Sijoituslaskelma

	<b>Kehyskunnat</b>	<b>Kerava</b>
Asunnon neliöt	53	53
Neliövuokra	12,89 €	13,13 €
Vuokra	683,17 €	695,89 €
Vuokra vuodessa	8 198,04 €	8 350,68 €
Neliöhinta	1 972,00 €	2 361,28 €
Ostohinta yhteensä	104 516,00 €	125 147,84 €
Varainsiirtovero 2%	2 090,32 €	2 502,96 €
Vieras pääoma 70%	74 624,42 €	89 355,56 €
Oma pääoma 30%	31 981,90 €	38 295,24 €
Vuosikorko 0,94%	701,47 €	839,94 €
Vastike 4,04€/m <sup>2</sup> (kk)	214,12 €	214,12 €
Hoitokulut 5,12€/m <sup>2</sup> (kk)	271,36 €	271,36 €
<b>Vuosituotto</b>	<b>1 670,81 €</b>	<b>1 684,98 €</b>
Oman pääoman tuotto prosentti	<b>5,22 %</b>	<b>4,40 %</b>

Taulukko 9. Sijoituslaskelma

Kehyskuntien tai Keravan keskimääräisestä vastikkeesta ei löydy ajantasaista tietoa, joten sijoituslaskelmassa käytetään vuoden 2016 koko Suomen keskiarvoa kerrostaloasunnoissa, mikä on 4,04€/m<sup>2</sup>. Hoitokulut lasketaan samalla periaatteella. Vuoden 2016 keskimääräiset hoitokulut olivat kerrostaloasunto-osakeyhtiöissä 5,13€/m<sup>2</sup>. Kehyskuntien ja Keravan välinen ero asumismenoissa voidaan olettaa pieneksi, joten vastikkeen tai hoitokulujen vaikutus vertailuun on vähäistä. (Tilastokeskus 2017i.)

Sijoituslaskelmassa käytetään rahoituksen hintana, eli vuosikorkona, Suomen Pankin helmikuun 2018 keskikorkoa, joka oli 0,94%. Vierasta pääomaa on laskettu saatavan 70%

ostohinnasta. Molemmat luvut ovat esitelty tässä opinnäytetyössä, vieraan pääoman määrä luvussa 2.2 Tuottomahdollisuudet, ja vuosikorko luvussa 3.5 Rahoitus.

Vuosituotto on laskettu vähentämällä vuosittaisista vuokratuotoista vastaavat kulut, jotka ovat hoitovastikkeet, hoitokulut sekä vuosikorko. Oman pääoman tuottoprosentti tarkoittaa vuosituoton osuutta omasta pääomasta.

Suurin syy pienehköön oman pääoman tuottoprosenttiin on hoitokulujen määrä. Hoitokulujen määrä on verrattain suuri, kun kyseessä on keskiarvoihin perustuva sijoituslaskelma. Vuositasolla laskelman hoitokulujen määrä on 3256,32€, joka vastaa lähemmäksi suurien remonttien aiheuttamia kuluja. Täysin hoitokuluttoman vuoden tuotto olisi kehyskuntien osalta 4927,13€ ja Keravan osalta 4941,30€. Oman pääoman tuottoprosenttiin tämä vaikuttaisi olennaisesti, sillä se olisi kehyskuntien osalta 15,41 prosenttia, ja Keravan osalta 12,90 prosenttia. Remontit täytyy ottaa huomioon sijoituslaskelmassa kohdekohtaisesti, mutta lähemmäs todellisuutta päästään näiden lukujen välillä.

## 6 Haastattelu

Opinnäytetyötä varten haastattelin Jari Vähämäkeä, joka toimii Keravalla kiinteistönvälittäjänä ja yrittäjänä Asunnonkatu Oy LKV –yrityksessä. Haastattelu suoritettiin suullisesti. Vähämäki toimii kiinteistövälityksen lisäksi asuntosijoittamisen parissa yksityishenkilönä. Hän on ostanut ensimmäiset sijoitusasuntonsa noin 25 vuotta sitten. Haastateltavan luval- la työssä on julkaistu hänen tietojan.

Vähämäen sijoitusasunnot ovat pääsääntöisesti Keravalla, poikkeuksena yksi Helsingin asunto. Sijoitusasunnon kriteereinä ovat kaksio 2000-luvulla valmistuneesta talosta ja hyvä sijainti lähellä juna-asemaa. Alueena on yleisesti ottaen toiminut Keravalla Jaakkola ja keskustan alue. Kaksioiden suosimisen syy on erityisesti se, että maksajia on yleensä kaksi. Vuokranmaksu on täten varmempaa ja vuokrasuhde pitkäaikaisempi. Sijoituskoh- teiden ikää Vähämäki perustelee uudempien kohteiden huolettomuudella ja ennustetta- vammalla kassavirralla, kun yhtiöremontteja ei ole tiedossa.

Asuntosijoittaminen toimialana on muuttunut Vähämäen mukaan olennaisesti sijoittajien määrään suhteen. Ennen sijoitusasuntoja näkyi vain varakkaammilla henkilöillä ja silloinkin asuntoja oli vain yksittäisiä. Nykyään asuntosijoittaminen on suositumpaa ja kynnys sijoit- taa rahansa asuntoihin on madaltunut. Tätä on edesauttanut varsinkin matalammat korot ja lisääntynyt kiinnostus sijoittamiseen muodosta riippumatta.

Asuntosijoittamisen riskeistä Vähämäki nostaa esille vuokralaisriskin ja sen myötä vuokra- tatoriskin. Keravalla asunnoista on nykyhetkellä ylitarjontaa, kun uusia asuntoja on val- mistunut paljon. Jos vuokralainen lähtee, niin uuden hankkiminen voi olla hankalaa var- sinkin samalla vuokratasolla.

Sijainnin merkitys sijoituskohdetta suunnitellessa on erittäin tärkeä. Hyvät liikenneyhteydet tai opiskelijakaupungeissa koulun läheinen sijainti ovat ensisijaiset kriteerit. Alueelliset erot on myös otettava huomioon. Vähämäen mukaan Keravallakin on suuria alueellisia eroja kunnan sisällä. Jaakkolan maine on huonontunut viime aikoina, ja se on näkynyt vuokralaisten suurempana vaihteluna. Saviolla taas maine on parantunut ja Vähämäki uskoo alueen parantuvan tulevaisuudessa, sillä Keravan kunta vaikuttaa panostavan alu- een palveluihin entistä enemmän. Keskustan alue on pysynyt varmana sijoituskohteena vuokralaisriskin osalta.

Vähämäki nostaa häntä kiinnostavina kaupunkeina esiin Jyväskylän ja Vaasan. Helsingin seudun kehyskunnista Keravan lisäksi Vähämäkeä kiinnostaa Hyvinkää ja Järvenpää,

sekä joissain määrin Sipoo. Pääsääntöisesti siis junaraiteiden läheiset kunnat kiinnostavat. Hyvinkäällä Vähämäki uskoo olevan hyvät mahdollisuudet asuntosijoittamiselle, sillä kunnassa on opiskelijoita ja työpaikkoja, sekä korkea vuokratuotto halvempien asuntojen takia.

Vuokralaista valitessa ensisijaisen tärkeää Vähämäen mukaan on tavata vuokralaisedokkaat kasvotusten. Vähämäki suosii kahden maksajan talouksia vuokralaisina. Luottotietojen on hyvä olla kunnossa, mutta tätä haastateltava ei pitänyt välttämättömänä. Vuokrasuhteen aikana asuntoa käydään katsomassa noin kerran vuodessa ja asukasta toivotaan ottamaan yhteyttä asunnon epäkohdista. Vuokrasopimukset Vähämäki tekee toistaiseksi voimassa olevina indeksikorotuksella, mutta vähintään 3 prosentin vuosikorotuksella.

## 7 Pohdinta ja yhteenveto

Seuraavassa osiossa tarkastelen haastattelun tuloksia ja vertaan niitä kerättyyn teoriapohjaan. Vertailun pohjalta tuotetaan päätelmiä ja näkemyksiä asuntosisoittamisesta Keravalla suhteessa muihin kehyskuntiin ja Suomen asuntomarkkinoihin yleensä.

### 7.1 Asuntosisoittaminen Keravalla

Asuntomarkkinat tarjoavat nykyhetkellä paljon mahdollisuuksia sijoittajalle, kuten alhaiset korot ja hyvän vuokratason. Keravalla vuokrataso suhteessa asunnon ostohintaan on yleisesti suuria kaupungeja parempi, joten sijoittaja saa pääomalleen parempaa tuottoa. Eri-tyisenä riskinä Keravalla, ja muissakin kehyskunnissa, on vuokralaisen hankkiminen. Suuremmissa kaupungeissa vuokra-asunnoista on enemmän kysyntää, vaikkakin Keravalla hyvät liikenneyhteydet ja verrattain läheinen sijainti Helsinkiin nähden korvaavat asiaa.

Keravalle rakennetaan jatkuvasti uusia kerrostaloja, joten asuntokannassa on paljon uudiskohteita. Uusien asuntojen lisäksi Keravalla on myös paljon taloja, joissa isot remontit ovat ajankohtaisia lähivuosina. Tämän vuoksi kunnan asuntomarkkinoiden ennustettavuus on haastavaa ja kunnan sisäisten alueiden erot saattavat kasvaa entisestään.

Nykyhetken vuokratasolla Keravalla saa kehyskuntien keskiarvoon verrattuna hieman enemmän vuokraa, mutta asuntojen ostohinta on myös suurempi. Asuntojen hintojen ero on hiukan vuokrien erotusta suurempi, mutta Keravan vuokralaisriski on todennäköisesti kehyskuntien keskiarvoa huomattavasti maltillisempi. Kerava on kuitenkin yksi pääkaupunkiseudun rajakunnista ja junarata mahdollistaa julkisen liikenteen sujuvuuden.

### 7.2 Reliabiliteetti ja validiteetti

Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimuksen luotettavuutta ja toistettavuutta. (Tilastokeskus 2018a) Tämän työn reliabiliteettia on pyritty ylläpitämään Tilastokeskuksen tietojen ja laadukkaiden lähteiden avulla. Tilastokeskuksen tiedot rajaavat mittausvirheiden määrää mahdollisimman hyvin.

Validiteetilla tarkoitetaan tutkimusmenetelmän oikeellisuutta, eli kuinka hyvin menetelmä on vastannut tutkimusongelmaan. (Tilastokeskus 2018b) Asiantuntevan haastateltavan avulla saadut tulokset eivät olleet sattumanvaraisia vaan kohdistuivat tutkimusongelmaan ja teorian sisältöön. Tulokset ovat kuitenkin vain yhden haastateltavan mielipiteitä, eikä niitä voida pitää absoluuttisina totuuksina.

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta voi olla hankalaa arvioida, mutta opinnäytetyössä on pyritty luotettavaan tutkimukseen. Haastattelukysymykset laadittiin teoriapohjan viitekehysten mukaan ja haastattelun aikana tehtiin myös tarkentavia kysymyksiä tulosten tueksi. Haastattelun litterointia ei tehty pian haastattelun jälkeen, joten se on mahdollisesti heikentänyt tulosten luotettavuutta.

### **7.3 Kehittämisen- ja jatkotutkimusehdotukset**

Tutkimuksessa on haastateltu yhtä asiantuntevaa sijoittajaa. Useammalla haastattelulla vastaukset voisivat olla tarkemmin todenmukaisia ja laajempia näkemyksiä olisi voitu havaita. Haastateltavien määrää heikensi todennäköisesti aiheen laajuus, sillä kehyskuntien asuntomarkkinoissa on kuntien välillä moninaisia eroja. Asuntosijoittamisessa alueen tunteminen on erittäin tärkeää, eivätkä haastattelupyynnön saaneet sijoittajat mahdollisesti tunteneet osaavansa vastata näin laajaan aiheeseen.

Jatkotutkimusta ajatellen aiheen voisi rajata tarkemmin vertaamalla Keravaa sen rajakuntiin tai junaradan varrella oleviin kehyskuntiin. Näin lähikuntien eroista saisi mahdollisesti tarkempaa tietoa ja syitä eroihin. Kehyskuntien keskiarvoon vertaaminen tuo kuitenkin esille Keravan asemaa kehyskuntien kesken.

### **7.4 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi**

Opinnäytetyöprosessi lähti käyntiin aiheen valinnalla. Valinnan olin pääpiirteittäin tehnyt jo aikaisemmin, mutta rajauksen hahmottamisessa meni aikansa. Itse opinnäytetyön tekeminen vei lähes vuoden. Vaikka aihe onkin suhteellisen vakaa muutoksien suhteen, näkyy työn pitkäkestoisuus tilastoissa ja joissain lähteissä eri aikoina olleilla luvuilla.

Opinnäytetyöllä ei ollut kohdeyritystä, vaan tavoite oli saada tietoa alasta ja alueesta, joista itselläni on mielenkiintoa. Koen, että olen opinnäytetyöprosessin aikana oppinut paljon työn aiheesta ja saanut varmuutta omille oletuksilleni.



## Lähteet

Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Edita. Helsinki.

Asuntosalkunrakentaja. 2015. 10 pätevää syytä, miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa Luettavissa: <http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-hyodyt/>.

Luettu: 1.11.2017

Helsingin kaupungin tietokeskus 2016. Tilastotietoja Helsingistä. Erweco Painotuote. Helsinki. Luettavissa:

[https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/16\\_06\\_16\\_Tilastotietoja\\_Helsingista\\_2016\\_Askelo.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/16_06_16_Tilastotietoja_Helsingista_2016_Askelo.pdf). Luettu: 5.12.2017.

Helsingin uutiset 2017a. Miksi asuntojen hinnat romahtivat kehyskunnissa ja pomppasivat Espoossa? – "Nyt käsissä on täydellinen DDR-pommi". Luettavissa:

<https://www.helsinginuutiset.fi/artikkeli/491240-miksi-asuntojen-hinnat-romahtivat-kehyskunnissa-ja-pomppasivat-espoossa-nyt-kasissa>. Luettu: 4.11.2017.

Helsingin uutiset 2017b. Asuntosijoittajat: Täältä asunto kannattaa nyt ostaa. Luettavissa:

<https://www.helsinginuutiset.fi/artikkeli/474761-asuntosijoittajat-taalta-asunto-kannattaa-nyt-ostaa>. Luettu: 14.11.2017.

Hämäläinen, K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Talentum Media. Helsinki.

Keravan kaupunki 2016. Yleistietoa. Luettavissa: <https://www.kerava.fi/kerava-info/yleistietoa>. Luettu: 2.11.2017.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Kiinteistöalan kustannus. Helsinki.

Neuvoo 2017. Pientalo. Luettavissa: <http://www.neuvoo.fi/pientalo/>. Luettu: 2.11.2017.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Alma Talent. Helsinki.

Sibvest Oy 2017. Asuntosijoittaminen on tuottava sijoitusmuoto. Luettavissa:

<http://www.sibvest.fi/asuntosijoittaminen>. Luettu: 8.9.2017

Sijoitustieto 2014. Sijoituslajit - Aloittelijan opas. Luettavissa:

<https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoituslajit-aloittelijan-opas>. Luettu: 10.9.2017

Suomen Pankki 2018. Asuntolainoja nostettiin runsaasti alkuvuonna 2018. Luettavissa:

<https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/>.

Luettu: 12.2.2018

Talouselämä 2005. Velka vipuaa sijoitusasuntoa. Luettavissa:

<https://www.talouselama.fi/uutiset/velka-vipuaa-sijoitusasuntoa/8c4f220c-da79-32e1-a98b-e335ee99eedc>. Luettu: 12.11.2017.

Tilastokeskus 2017a. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset. Luettavissa:

[http://www.stat.fi/til/ashi/2017/03/ashi\\_2017\\_03\\_2017-05-02\\_kat\\_003\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2017/03/ashi_2017_03_2017-05-02_kat_003_fi.html). Luettu: 5.9.2017

Tilastokeskus 2017b. Asuntojen hinnat. Luettavissa:

[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asu\\_ashi/030\\_ashi\\_tau\\_103.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4c9e2975-792a-4c0d-95b1-0c610011e1ba](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_ashi/030_ashi_tau_103.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4c9e2975-792a-4c0d-95b1-0c610011e1ba). Luettu: 10.10.2017

Tilastokeskus 2017c. Osakeasuntojen hinnat laskivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Luettavissa: [http://www.stat.fi/til/ashi/2017/03/ashi\\_2017\\_03\\_2017-05-02\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2017/03/ashi_2017_03_2017-05-02_tie_001_fi.html).

Luettu: 10.10.2017

Tilastokeskus 2017d. Vuokrat nousivat vuodessa 2,2 prosenttia. Luettavissa:

[http://www.stat.fi/til/asvu/2016/asvu\\_2016\\_2017-03-09\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asvu/2016/asvu_2016_2017-03-09_tie_001_fi.html). Luettu: 10.10.2017.

Tilastokeskus 2017e. Vuokrien kehitys. Luettavissa:

[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asu\\_asvu/060\\_asvu\\_tau\\_106\\_fi.px/table/tableViewLayout1/?rxid=7f9b0288-67f8-447d-b9d4-8935b696fe73](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asvu/060_asvu_tau_106_fi.px/table/tableViewLayout1/?rxid=7f9b0288-67f8-447d-b9d4-8935b696fe73). Luettu

10.10.2017.

Tilastokeskus 2017f. Asuntojen määrä. Luettavissa:

[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asu\\_asas/050\\_asas\\_tau\\_105.px/table/tableViewLayout1/?rxid=ab0068b9-a01c-4fb4-b393-ce9b29f8835b](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/050_asas_tau_105.px/table/tableViewLayout1/?rxid=ab0068b9-a01c-4fb4-b393-ce9b29f8835b). Luettu: 2.11.2017.

Tilastokeskus 2017g. Osakeasuntojen hinnat. Luettavissa:

[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asu\\_ashi/statfin\\_ashi\\_pxt\\_001.px/?rxid=77ae2810-e74e-49b4-99f2-4fdda07190a2](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_ashi/statfin_ashi_pxt_001.px/?rxid=77ae2810-e74e-49b4-99f2-4fdda07190a2). Luettu: 4.11.2017.

Tilastokeskus 2017h. Asuntojen vuokrat. Luettavissa:

[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_asu\\_asvu/statfin\\_asvu\\_pxt\\_001.px/?rxid=b66420f6-1213-4e56-b5d0-134b6e1c63bd](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asvu/statfin_asvu_pxt_001.px/?rxid=b66420f6-1213-4e56-b5d0-134b6e1c63bd). Luettu: 7.11.2017.

Tilastokeskus 2017i. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2016. Luettavissa: [https://www.stat.fi/til/asyta/2016/asyta\\_2016\\_2017-09-12\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asyta/2016/asyta_2016_2017-09-12_tie_001_fi.html). Luettu: 5.3.2018.

Tilastokeskus 2018a. Reliabiliteetti. Luettavissa:

<https://www.stat.fi/meta/kas/reliabiliteetti.html>. Luettu: 28.4.2018.

Tilastokeskus 2018b. Validiteetti. Luettavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/validiteetti.html>. Luettu: 28.4.2018.

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Edita. Helsinki.

Vantaan Sanomat 2017. Asuntosijoittajat vinkkaavat – Täältä kannattaa hankkia sijoitus-asunto. Luettavissa: <https://www.vantaansanomat.fi/artikkeli/474918-asuntosijoittajat-vinkkaavat-taalta-kannattaa-hankkia-sijoitusasunto>. Luettu: 11.10.2017.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Vuokranantajat 2017. Vuokrasopimus. Luettavissa:

<http://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/>. Luettu: 14.11.2017

Ympäristöministeriö 2017a. Asuntojen hintatiedot. Luettavissa:

<http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?search=1&l=0&c=Kerava&cr=1&pc=5&nc=24&h=1&r=2&amin=&amax=>. Luettu: 14.11.2017.

Ympäristöministeriö 2017b. Asuntojen hintatiedot. Luettavissa:

<http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/vuokratiedot?c=Kerava&r=2&renderType=renderTypeTable>. Luettu: 14.11.2017.

## Liitteet

Liite 1. Haastattelukysymykset.

**Haastattelukysymykset**

pvm:

Nimi:

Yritys:

Asema:

Syntymävuosi:

- 
1. Kuinka kauan olette toimineet asuntosijoittamisen parissa?
  2. Miten asuntosijoittaminen on toimialana muuttunut uranne aikana?
  3. Miten asuntosijoittaminen eroaa muista sijoitusmuodoista? (osakkeet, rahastot)
  4. Millä alueella olette toimineet asuntosijoittamisen parissa?
  5. Oletko harkinnut muita alueita? Miksi/miksei?
  5. Mitkä asiat ovat tärkeitä sijoitusasunnon sijainnin kannalta?
  6. Millaisiin kohteisiin sijoitat?
  7. Miten teet päätöksen sijoitusasuntoa ostaessa?
  8. Miten hoidat sijoitusasunnon rahoituksen ostovaiheessa?
- 
9. Mitkä tekijät erottavat kehyskuntien asuntosijoitusmarkkinoita toisistaan?
  10. Minkä kokoiset asunnot ovat parhaita sijoituskohteita kehyskunnissa? Miksi?
  11. Mitkä kehyskunnat ovat parhaita asuntosijoittamiseen nykyhetkellä? Miksi?
  12. Mitkä kehyskunnat ovat heikoimmat asuntosijoittajalle nykyhetkellä? Miksi?
  13. Mitä muutoksia näkisitte kehyskunnissa tapahtuvan tulevaisuudessa asuntosijoittamiseen liittyen?
  14. Voiko tietojanne käyttää opinnäytetyössä? Opinnäytetyö on julkinen.