

Asunto- vai metsäsijoittaminen aloittelevalle sijoittajalle

Marko Hietaranta

Pasi Tolkki

Opinnäytetyö

Marraskuu 2018

Liiketalouden koulutusohjelma

Yhteiskuntatieteiden liiketalouden ja hallinnon ala

Tekijä(t) Hietaranta, Marko Tolkki, Pasi	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Marraskuu 2018
	Sivumäärä 58	Julkaisun kieli Suomi
		Verkkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Asunto- vai metsäsijoittaminen aloittelevalle sijoittajalle		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) Anne Eskola		
Toimeksiantaja(t)		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asunto- ja metsäsijoittamisen soveltuvuutta aloittelevalle sijoittajalle. Opinnäytetyön aihe rajattiin käsittelemään fyysistä asunto- ja metsäsijoittamista. Molemmat sijoitusmuodot ovat olleet viime aikoina paljon esillä yhteiskunnallisessa keskustelussa.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena ja tutkimusmenetelmänä käytimme vertailevaa tutkimusta. Aineiston keräämisessä hyödynnettiin alan kirjallisuutta ja Tilastokeskuksen ja Luonnonvarakeskuksen tilastoja. Sekundääriaineistoa täydennettiin teemahaastatteluilla, joissa haastateltiin asunto- ja metsäsijoittajaa. Hyödyntämällä laajasti primääri- ja sekundääriaineistoa saatiin muodostettua aineiston triangulaatio.</p> <p>Tutkimuksen tuloksien esittämisessä hyödynnettiin tiettyä analyysia, jonka avulla saatiin esille sijoitusmuotojen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia. Tutkimuksen tuloksista ilmeni, että molemmat sijoitusmuodot ovat olleet historiassa tuottavia sijoituskohteita, mutta myös alueellisia ja maantieteellisiä eroja on havaittavissa.</p> <p>Tutkimuksen tuloksista lukijan on mahdollista saada apua sijoituskohteen valintaan ja ymmärrystä kahden eri sijoitusmuodon ominaisuuksista. Asuntosijoittaminen ja metsäsijoittaminen ovat suosittuja sijoitusmuotoja. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on auttaa aloittelevia sijoittajia parempiin tuloksiin.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Asuntosijoittaminen, Metsäsijoittaminen, Kannattavuus		

Author(s) Hietaranta, Marko Tolkki, Pasi	Type of publication Bachelor's thesis	Date November 2018
	Number of pages 58	Language of publication: Finnish
		Permission for web publication: x
Title of publication Real estate- or forestry investment to a beginner investor		
Degree programme Business Administration		
Supervisor(s) Anne Eskola		
Assigned by		
<p>Description</p> <p>The aim of this thesis was to examine the suitability of real estate investment and forestry investment to a beginner investor by comparing them with each other. The thesis deals only the physical aspects of these forms of investment. The topic of the thesis was relevant since both forms of investment have been much discussed in the social debate recently.</p> <p>The thesis was implemented as a qualitative research and the method was a comparative research. The main theories were found in the literature of the field and the statistics for the research were collected from the Statistics Finland reports. Secondary material was complemented by theme interviews from a real estate investor and a forest investor. By utilizing primary and secondary material, several perspectives were created for the research.</p> <p>In the summary of the results, we utilized a certain analysis that brought to the reader more clearly the strength, weaknesses, opportunities and threats of these two forms of investment. According to the results both of forms of investments have been productive in history, but significant regional and geographical differences were noticeable.</p> <p>The results gives the reader an understanding of the properties of these investment forms and also gives help when investor is choosing a investment form. Real estate investment and forestry Investment are popular investment patterns. The purpose of this thesis is to help beginner investors achieve better results.</p>		
Keywords (subjects)		
Real estate, Forestry investment, Viability		

Sisältö

1	Johdanto	4
2	Tutkimusasetelma	4
	2.1 Tutkimusongelma	4
	2.2 Tutkimusote	6
	2.3 Tutkimusmenetelmä	6
	2.4 Tutkimuksen luotettavuus.....	9
3	Sijoittaminen	10
	3.1 Sijoituksen määritelmä.....	10
	3.2 Sijoitussuunnitelma	11
	3.3 Tuotot	11
	3.4 Riskit	12
4	Asuntosijoittaminen	13
	4.1 Asuntosijoittaminen Suomessa	13
	4.2 Asuntosijoittamisen tuotot	14
	4.3 Asuntosijoittamisen kulut	17
	4.4 Asuntosijoittamisen riskit	19
	4.5 Asuntosijoittamisen verotus	24
5	Metsäsijoittaminen	27
	5.1 Metsän omistus Suomessa	27
	5.2 Metsäsijoituksen tuotot	27
	5.3 Metsäsijoittamisen kulut	30
	5.4 Metsäsijoituksen riskit	31
	5.5 Metsäsijoittamisen verotus.....	32

6 Tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset.....	33
6.1 Sijoitusmuodot tilastojen avulla	34
6.2 Sijoitusmuodot haastattelujen avulla	41
7 Pohdinta.....	46
Lähteet.....	54
Liitteet.....	59
Liite 1. Teemahaastattelulomake.....	59

Kuviot

Kuvio 1. Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010=100. Tilastokeskus.	14
Kuvio 2. Velkavivun merkitys (Orava & Turunen 2013, 237).	17
Kuvio 3. Remontoinnin kustannukset (Orava & Turunen 2013, 122).	19
Kuvio 4. €/ha, vuoden 2017 rahassa, elinkustannusindeksi (Uotila 2018.).....	34
Kuvio 5. Asuntojen neliöhintojen kehitys (Tuottotutkimus 2017 PTT.).....	35
Kuvio 6. Puuntuotannon sijoitustuotto (%) koko maassa (Puuntuotannon sijoitustuotto.)	36
Kuvio 7. Vuokratuotto ennen veroja (Tuottotutkimus 2017 PTT.).....	37
Kuvio 8. Kantohinnat Suomessa 2013-2018. (Islander 2018.)	38
Kuvio 9. Vaparaohitteisten yksiöiden keskimääräiset €/neliö hinnat vuosilta 2012-2017 (Keskimääräiset kk vuokrat yksiöissä.)	39
Kuvio 10. Vaparaohitteisten kaksioiden keskimääräiset €/neliö hinnat vuosilta 2012-2017 (Keskimääräiset kk vuokrat yksiöissä.)	40
Kuvio 11. Asuntojen kulut. Tilastokeskus.	41

Kaavat

Kaava 1. Vuokratuoton laskentakaava (Vuokratuotto).	15
--	----

1 Johdanto

Sijoittaminen nousee tässä ajassa esille mitä erilaisimmissa asiayhteyksissä. Sijoitusmahdollisuudet ovat lisääntyneet ja tulleet tavallisten ihmisten saataville yhä helpommin. Sijoittaminen on ollut laajasti esillä myös Suomen politiikassa tulevan sijoitustilin muodossa.

Nordnetin osakestrategi Jukka Oksaharju kertoo Taloussanomille 31.5.2018, että sijoitustili on hänen mukaansa paras uutinen piensijoittajille kymmeneen vuoteen. Hän myös uskoo, että se rohkaisee niitä ihmisiä mukaan osakemarkkinoille, jotka ovat aikaisemmin säästäneet rahastoihin. (Oksaharju: Sijoitustili on piensijoittajalle paras uutinen kymmeneen vuoteen 2018.) Viimeisten vuosien aikana mahdollisuudet ovat lisääntyneet eri sijoitussegmenteillä ja opinnäytetyön tutkimuksessa tarkastellaankin metsä- ja asuntosijoittamisen haasteita ja mahdollisuuksia aloittelevan sijoittajan näkökulmasta.

Asunto- ja metsäsijoittaminen ovat molemmat kasvattaneet suosiotaan viimeisten vuosien aikana ja sijoitusmuodot tarjoavat lukemattoman määrän mahdollisuuksia. Asuntosijoittamisen kasvavaan suosion syitä on useita, kuten matalat korot, nousevat vuokratulot sekä asuntojen hintojen nousu. Länsi-Suomen Metsätilat Oy:n toimitusjohtaja Jukka Pusa kertoo Kokemäenjokilaakson Uutisissa, että metsäsijoittamisen etuja on vähäriskisyys ja vakaa tuotto-odottama. (Kinnari 2017; Eskola 2013.)

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimusongelma

Tutkimuksen kohteena on yleensä jokin tutkijaa kiinnostava ilmiö. Ilmiö voi olla täysin uusi ja selittämätön, jonka tutkija haluaa tutkimuksellaan ymmärtää. Samaa ilmiötä voidaan tarkastella monesta eri näkökulmasta. Ilmiöön voi liittyä ongelma, johon tutkija hakee ratkaisua, tai ratkaisun löytämisen

helpottamiseksi ilmiö voidaan myös muotoilla ongelman muotoon. Tällä tavoin tutkimus saadaan vaiheistettua loogisesti eteneväksi tutkimusprosessiksi. (Kananen 2017, 51.)

Sijoittamista on mahdollista toteuttaa monin eri tavoin. Asuntosijoittaminen on ollut nykypäivänä hyvinkin paljon esillä eri medioissa ja siitä on tullut monille erittäin kiinnostava ja samalla myös ajankohtainen aihe Suomessa. Metsäsijoittaminen ei ole ollut niin paljon esillä, mutta on myös nouseva ja vakaa sijoitusmuoto Suomessa. Opinnäytetyön aiheena on vertailla kahta eri sijoitusmuotoa, asunto- ja metsäsijoittamista keskenään aloittelevan sijoittajan näkökulmasta ja selvittää kumpi näistä sijoitusmuodoista sopisi paremmin aloittelevalle sijoittajalle. Tutkimuksessa perehdytään näihin kahteen sijoittamisen muotoon ja päädytään vertailemaan niitä monipuolisesti teemoittain. Aihe itsessään on hyvin mielenkiintoinen tutkijoille ja päädyimme näihin sijoitusmuotoihin, koska ne edustavat fyysisen sijoittamisen muotoja. Työn rajaamme myös fyysisen sijoittamisen puoleen, erilaisia rahastoja työssä ei käsitellä.

Tutkimuksen taustalla on tutkimusongelma, johon tutkimuskysymyksellä haetaan vastausta. Kysymyksellä pyritään ohjaamaan itse tutkimusta sekä aineistonkeruuta. Vastaus tutkimuskysymykseen ratkaisee tutkimusongelman. Pelkkä tutkimuskysymys ei itsessään välttämättä riitä, vaan sen avuksi tuodaan tarkentavia kysymyksiä, joilla pyritään saamaan kattavampi vastaus tutkimusongelmaan. (Kananen 2017, 60.)

Tutkimusongelma:

Kumpi sijoitusmuodoista sopii paremmin aloittelevalle sijoittajalle, asunto- vai metsäsijoittaminen?

Tutkimuskysymykset:

- Mitä mahdollisuuksia ja haasteita nämä sijoitusmuodot sisältävät?
- Mitä riskejä nämä sijoitusmuodot sisältävät?
- Mitä aloittelevan sijoittajan otettava huomioon näissä sijoitusmuodoissa?

2.2 Tutkimusote

Tutkimusotteeksi kutsutaan menetelmien kokonaisuutta, jolla pyritään ratkaisemaan tutkimusongelmaa, sekä siitä johdettuja tutkimuskysymyksiä. Tutkimusotteet voidaan jaotella yksinkertaisimmalla tavalla määrälliseen eli kvantitatiiviseen tai laadulliseen eli kvalitatiiviseen tutkimukseen. Tutkija voi valita tutkimusotteen tutkittavan ilmiön niin salliessa, mutta usein tutkimusote määräytyy tutkittavan ilmiön luonteen mukaan. (Kananen 2014, 51-52.)

Tutkimuskohde on tavoitettava tutkimusotteella ja siihen liittyvillä menetelmillä. Tällä tavoin saadaan oikea tutkimusote tutkittavaan ilmiöön. Yleisesti mitä vähemmän tiedetään tutkittavasta ilmiöstä, sitä todennäköisemmin kyseessä on kvalitatiivinen tutkimus. Tällöin tutkittavasta ilmiöstä ei ole olemassa esimerkiksi selviä teorioita valmiiksi. Laadullisella tutkimuksella pyritään kuvaamaan ja ymmärtämään syvällisemmin, mistä ilmiössä on kyse. Laadullisessa tutkimuksessa ilmiötä voidaan tutkia tarvittavilla menetelmillä hyvinkin perusteellisesti, mutta tutkimustulokset pätevät vain kohdetapauksessa, ne eivät ole yleistettävissä. (Kananen 2017, 32-33.)

Asunto- ja metsäsijoittamista on tutkittu aikaisemmin erikseen eri näkökulmista, mutta vertailua näiden kahden sijoitusmuodon sopivuudesta aloittelevalle sijoittajalle ei ole aiemmin tehty. Asunto- sekä metsäsijoittamisesta löytyy jonkin verran kirjallisuuden teoksia, mutta niissä keskitytään lähinnä sijoitusmuotoihin yleisesti. Tutkimuksemme tutkimusotteeksi valikoitui kvalitatiivinen tutkimus, koska pyrkimyksenä on ymmärtää ja kuvata ilmiötä, eli vertailla sijoitusmuotoja keskenään syvällisesti aloittelevan sijoittajan kannalta.

2.3 Tutkimusmenetelmä

Kvalitatiivisen vertailevan tutkimuksen lähtökohtana on, että käytetään muutamaa tapausta, joihin kohdistetaan useampia muuttujia. Tutkimuksen tavoitteena on löytää vertailun keinoin miten erilaiset piirteet muodostavat tapauksia. Myös eri tapausten yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia pyritään todentamaan. Vertailevan tutkimuksen aineistona käytetään usein teoriaa.

Laadullinen vertailututkimus voidaan jakaa kahteen kategoriaan riippuen tutkittavien tapausten määrästä. On mahdollista, että tutkittavia tapauksia on kaksi tai sitten muutamia tapauksia. (Räsänen 2005.)

Vertailevassa tutkimuksessa voidaan tarkastella minimissään kahta tai useampaa kohdetta. Lisäksi tutkija valitsee vertailtavat asiat tai ominaisuudet, joita vertailun keinoin tutkitaan valittaviin kohteisiin. (Routio 2007.)

Työssämme valitsimme vertailtaviksi kohteiksi Asunto- ja metsäsijoittamisen ja vertailua käsittelemme tarkemmin kohdassa tutkimustulokset.

Vertailevassa tutkimuksessa todennäköisyystulkintojen teko ei onnistu, mutta sen etuna on tarkastella syy-seuraussuhteiden vaikutusta tutkittavissa kohteissa. Vertailevan tutkimuksen etuna on myös yhdessä esiintyvien piirteiden etsiminen, jota kutsutaan invarianssiksi. (Luoma 1997.)

Aineistonkeruumenetelmä

Tutkimusongelmaan haetaan ratkaisua, joka olisi uskottava, totuudenmukainen ja luotettava. Tätä varten on kerättävä tietoa erilaisilla aineistonkeruumenetelmillä, jotta saadaan kasaan tutkimusaineisto. Sekundääriaineistoa on sellainen aineisto, joka on jo olemassa olevaa aineistoa, esimerkiksi dokumentit ja tilastot. Primääriaineistoa on sellainen aineisto, jonka tutkija kerää ilmiötä varten esimerkiksi havainnoinnin tai haastattelujen avulla. (Kananen 2017, 82-83.)

Monenlaiset aineistot ja lähteet ovat tärkeitä tutkimuksen kannalta, ja tätä pyrimmekin hyödyntämään tutkimuksessamme. Erilaisten aineistojen käyttöä samassa tutkimuksessa kutsutaan aineiston triangulaatioksi. Tällöin ilmiötä tarkastellaan monesta eri näkökulmasta riittävän ymmärryksen tavoittamiseksi. Samalla saadaan myös tutkimuksen luotettavuutta lisättyä tarkastelemalla monella eri tavalla ilmiötä. (Kananen 2017, 154-155.)

Tutkimusta varten keräämme aineistoa eri lähteistä. Käytämme sekundääriaineistona tilastoja asunto- ja metsäsijoittamisesta, koska uskomme niiden lisäävän tutkimuksemme luotettavuutta ja helpottavan myös vertailua sijoitusmuotojen välillä. Lisäksi myös kirjallisuuden lähteet ovat osa

tutkimustamme. Käytämme primääriaineistona teemahaastatteluja, jotka tuovat erilaista näkökulmaa tutkimukseemme. Pyrimme haastattelemaan sijoittajia, joilla on kohtuullinen kokemus asunto- tai metsäsijoittamisesta, mutta kuitenkin muistavat hyvin alkuvaiheensa sijoittamisessa. Käyttämällä näitä eri aineistonkeruumenetelmiä, saamme muodostettua aineiston triangulaation.

Aineiston analyysimenetelmä

Tutkimusongelmaan ja tutkimuskysymyksiin haetaan vastaukset aineiston analyysimenetelmillä. Menetelmät ovat sidoksissa aineistonkeruumenetelmiin sekä tutkimusotteisiin. (Kananen 2017, 68.) Laadullisessa tutkimuksessa aineiston keruu ja tulkitseminen tapahtuvat osittain samanaikaisesti, koska aineiston sisältö kertoo tutkijalle, kuinka paljon aineistoa on kerättävä tutkimuksen toteuttamista varten. Kerättävä aineisto on tärkeää järjestellä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi saman tyyppiseen muotoon tutkimuksen helpottamiseksi. (Kananen 2017, 132-133.)

Opinnäytetyössä tutkijat pyrkivät tilastoihin ja haastatteluihin perehtymällä keräämään keskeistä aineistoa tutkimusongelman ja -kysymysten ratkaisun kannalta. Tilastoaineistoihin tutkijat perehtyvät vertailemalla näitä keskenään, ja luomaan kuvaa molempien sijoitusmuotojen ominaisuuksista.

Teemahaastattelujen aineisto litteroidaan haastattelujen jälkeen. Litteroinnilla tarkoitetaan aineiston muokkaamista kirjalliseen muotoon, jolloin aineistoa pystytään käsittelemään paremmin ja siitä saadaan etsittyä tarpeellisia rakenteita ja malleja. Litteroitu aineisto koodataan eli tiivistetään, jolloin siitä saadaan paremmin esille kokonaisuuksia. (Kananen 2017, 133-135.)

Koodaamalla saamme luotua aineistoa selkeämpään muotoon, ja pystymme löytämään helpommin olennaisia näkemyksiä ja ajatuksia, joista saamme tarvittavaa tietoa tutkimusongelman käsittelyä varten. Tärkeää on olla tarkkana koodauksessa, ettei jätä mitään tutkimuksen kannalta oleellisia ajatuksia pois. Aineiston tiivistämisen kautta pystymme teemoittelemaan jäljellä olevan aineiston. Teema-analyysin kautta pystymme vertailemaan

sijoitusmuotojen ominaisuuksia aihe kerrallaan ja näin saamme tärkeää vertailutietoa tutkimusongelman selvittämisen kannalta.

SWOT -analyysi

SWOT -analyysi on yritystoiminnassa käytettävä työkalu. Sitä käytetään organisaatioissa, kun yritetään löytää tiettyyn tilanteeseen sopivat omintakeiset pätevyudet, joiden kautta organisaatio sopeutuisi menestyksekkäästi ympäristöönsä. SWOT -analyysin kautta organisaatio pystyy arvioimaan omia vahvuuksiaan ja heikkouksiaan, sekä tarkastelemaan ulkopuolelta tulevien tekijöiden muodostamia uhkia ja mahdollisuuksia. Analyysi toimii pohjana organisaation toiminnan tavoitteille ja kehittämistoimille. (Puusa, Reijonen, Juuti, Laukkanen 2012, 49-50.)

SWOT -analyysin avulla tutkijat havainnollistavat sijoitusmuotojen vahvuuksia ja heikkouksia, sekä mahdollisuuksia ja uhkia. Analyysin avulla havainnollistetaan sijoitusmuotojen ominaisuuksia, jotka nousevat tilastojen ja haastattelujen kautta esille. Analyysi toimii opinnäytetyössä työkaluna, jolla luodaan sijoitusmuotojen ominaisuudet muotoon, jotta voidaan toteuttaa vertailua näiden välillä ja saada vastaus tutkimusongelmaan ja tutkimuskysymyksiin.

2.4 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimustulosten on oltava luotettavia. Suunnitelmallisuudella ja paneutumisella laadun valvontaan lisätään tutkimuksen luotettavuutta. Määrällisessä tutkimuksessa on yleisesti vakiintunut luotettavuuden arviointikriteeristö, mutta laadullisen tutkimuksen luotettavuuden arviointiin ei ole määritelty niin selkeää yksiselitteistä ohjetta. Tärkeää onkin huomioida jo suunnitteluvaiheessa tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti. (Kananen 2017, 173-174.)

Laadullisessa tutkimuksessa luotettavuus lepää tutkijan arvioinnin ja näytön varassa. Luotettavuutta voidaan tarkastella erilaisten luotettavuuskäsitteiden avulla, joskin laadullisessa tutkimuksessa objektiivisen luotettavuuden saavuttaminen on melkein mahdotonta. Validiteetti ja reliabiliteetti ovat käsitteitä, joiden huomioita jättäminen suunnitteluvaiheessa saattaa aiheuttaa merkittävän luotettavuuden puutteen tutkimuksessa. Validiteetilla tarkoitetaan sitä, että tutkitaan oikeita asioita ja reliabiliteetilla taas tulosten pysyvyyttä. (Kananen 2017, 175.)

Opinnäytetyössä pyrimme pitämään tutkimusongelman selkeänä mielessämme koko tutkimuksen ajan, jotta pystymme keskittymään täysin pelkästään siihen liittyvän aineiston tutkimisen arviointiin ja analysointiin. Menetelmät on valittu kattavan suunnittelun jäljiltä oikeiksi ja tutkimusprosessin pyrimme toteuttamaan tieteellisten sääntöjen mukaan, jotta tutkimuksesta tulisi mahdollisimman luotettava. Pyrimme myös riittävään dokumentaatioon sekä perusteluihin tutkimuksen aikana ja johtopäätösten teossa luotettavuuden lisäämiseksi.

3 Sijoittaminen

3.1 Sijoituksen määritelmä

Sijoittamisessa tavoitteena on sijoittaa rahaa tai muita resursseja tulevaisuuden tuottoa vastaan. Tuotolla tarkoitetaan saatavaa korvausta, koska sijoittaja on laittanut rahaa tai muita resursseja riskiä vastaan. (Nikkinen, Rothovius & Sahlström 2002, 9.)

Warren Buffettin ja Charlie Mungerin määritelmä sijoittamisesta Berkshiren sijoittajakirjeestä vuodelta 2011 suomennettuna kuuluu näin: Sijoittaminen tarkoittaa oman nykyisen ostovoiman siirtämistä muiden käyttöön, jotta voi todennäköisin syin odottaa saavansa suuremman ostovoiman tulevaisuudessa maksettujen verojen jälkeen. (Buffet 2011, 17.)

3.2 Sijoitussuunnitelma

Sijoitussuunnitelman laatiminen on oiva apu sijoittajalle. Suunnitelman lähtökohtana on selvittää oma nykytilanne, realiteetit ja tavoite, johon pyrkii sijoittamisella. Sijoitussuunnitelma kannattaa laatia kirjalliseen muotoon, jotta siihen voi uudelleen palata tarpeen tullen. (Näin teet sijoitussuunnitelman.) Sijoitussuunnitelmaan kannattaa kirjata oma sijoitusstrategia. Aloittelevalle sijoittajalle yksi hyvä strategia on osta ja pidä strategia, jolloin oston ajoituksen määrittelemisen ei ole niin isossa roolissa, kuin esimerkiksi päiväkaupassa. Osta ja pidä strategiassa sijoitettava pääoma pidetään pitkään sijoitettavassa kohteessa. (Näin muotoilet itsellesi sijoitusstrategian 2017.)

Sijoitussuunnitelmaan kannattaa tehdä laskemat tavoitetuotosta määritellylle ajanjaksolle. Laskelmissa kannattaa hyödyntää erilaisia sijoituslaskimia, jolla saadaan laskettua tuotto-odotuksia erilaisilla variaatiolla. (Näin teet sijoitussuunnitelman.)

Sijoitettava varallisuus on myös järkevää kirjata sijoitussuunnitelmaan. Kannattaa miettiä onko tavoitteena sijoittaa joka kuukausi tietty summa vai tekeekö sijoituksia kertsijoituksina. Rahan käytön suunnittelu auttaa sijoittajaa myös silloin, kun markkinat ovat epävarmat. Sijoitussuunnitelmaa kannattaa tarkastella tarpeen tullen ja tehdä sinne tarvittavia muutoksia. Omassa elämässä tapahtuvat taloudelliset muutokset kannattaa huomioida suunnitelmassa ja ennakoida tarpeen mukaan. (Millainen on hyvä sijoitussuunnitelma.)

3.3 Tuotot

Sijoittamisen lähtökohtana on tulevaisuuden tuotto. Tuotto määritellään yleensä rahana, mutta joskus tuotto voi olla tulevaisuudessa sijoitusta vastaan saatava tuote tai palvelu. Sijoituksien tuotot muodostuvat pääoman arvonnoususta ja tulovirrasta, esimerkiksi osinkoina tai korkotuottoina. (Mistä tuotto syntyy.)

Pörssiosakkeisiin sijoittaminen avaa mahdollisuudet tulovirtaan osinkojen muodossa ja arvonnousuun, joka realisoituu, kun omistus myydään. Osingot vaikuttavat sijoittajan kokonaistulotuloon pitkällä aikavälillä prosentuaalisesti enemmän, kuin lyhyessä tarkastelujaksossa. Lyhyissä omistuksissa arvonnousut taas voivat olla isompia, kuin osingoista saatu tuotto. (Saario 2016, 97.)

3.4 Riskit

Riskejä on monenlaisia ja ne ovat seurausta monesta eri tekijästä. Riskit vaikuttavat arvopapereihin hyvin eri tavalla (Nikkinen, ym. 2002, 29). Riskit ovat arvopaperimarkkinoilla aina mukana ja markkinoiden heilahtelut voivat olla suuria. Hyvältä sijoittajalta vaaditaan tiettyjä ominaisuuksia kuten, riskinsietohalu, epävarmuuden sietokyky ja valmiutta tehdä omatoimisia päätöksiä. (Saario 2016, 25.)

Markkinariskillä tarkoitetaan markkinan heilumista, joka johtaa arvopapereiden hintojen muutoksiin. Markkinariski aiheutuu yritysten ulkopuolisista asioista. Markkinariskin aiheuttajia ovat mm. talouden rakenteelliset muutokset, sodat, kuluttaja käyttäytyminen ja taloudelliset vaihtelut. (Nikkinen, ym. 2002, 29.) Markkinariski voidaan minimoida poistumalla markkinoilta siinä vaiheessa, kun kehityksen pääsuunta on laskussa. (Saario 2016, 81).

Myös korkoriski vaikuttaa arvopapereiden hinnan vaihteluun. Korkotason lasku merkitsee arvopaperin hinnan nousua ja korkotason nousu taas laskua. Korkotason heilahtelujen vaikutukset arvopapereissa johtuu siitä, miten määritetään arvopaperin hinta. (Nikkinen, ym. 2002, 29.)

Ostovoimariski eli inflaatoriskissä on kyse rahan arvon muuttumisesta. Tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisuus sille, että tänään sijoittamasi summa saattaa olla tulevaisuudessa pienempi, kuin sijoitushetkellä. (Nikkinen, ym. 2002, 29.) Euroopan kehitys ja Euroopan keskuspankin perustaminen ovat auttaneet inflaation torjunnassa. EKP tavoittelee stabiilia valuuttaa, jossa inflaatiota torjutaan nostamalla korkoja ja vastaavasti korkoja lasketaan, kun inflaatio hellittää. (Saario 2016, 41.)

Jos sijoitustoimintaa tehdään EU:n ulkopuolelle, on otettava huomioon valuuttariski. Valuuttariski on olemassa, kun sijoitustoiminnasta saadut pääomat ja voitot muutetaan takaisin euroiksi. Tähän vaikuttavat valuutan arvon mahdolliset muutokset (Nikkinen, Rothovius, ym. 2002, 29.)

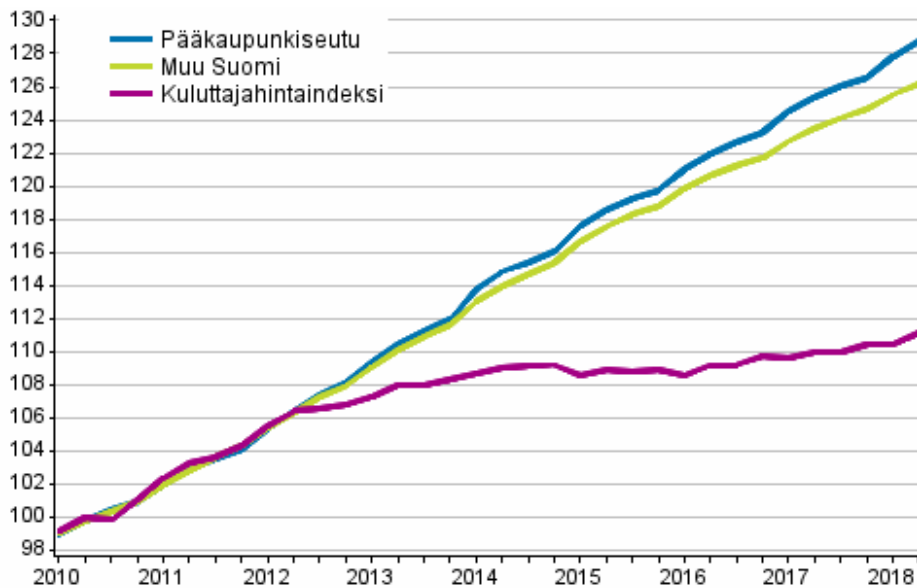
4 Asuntosijoittaminen

4.1 Asuntosijoittaminen Suomessa

Suomessa noin neljäsosa väestöstä asui vuokralla vuoden 2016 lopulla. Vuokralla asuu yleisesti pienempiä asutokuntia tai perheitä kuin omistusasunnoissa. Etenkin nuoret asutokunnat suosivat vuokralla asumista. Vakinaisesti asuttuja vuokra-asuntoja oli Suomessa vuonna 2016 noin 850 000. Näistä noin 38 prosenttia on valtion tukemien arava- ja korkotukirajoitusten piirissä. (Asutokunnat ja asuinolot 2016.)

Vuokranantajina toimii Suomessa hyvinkin paljon yksityishenkilöitä. Kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on yksityishenkilöiden nimissä. Suuri osa näistä yksityishenkilöistä on kuitenkin mukana asuntosijoittamisessa yhdellä tai kahdella sijoitusasunnolla, erittäin pienellä osalla on omistuksessa yli kymmenen vuokra-asuntoa. Suuri osa asuntosijoittajista onkin myös palkansaajia ja asuntosijoittamista harrastetaan sivutoimena. (Alho, Härmälä, Oikarinen, Kekäläinen, Noro, Tähtinen & Vuori 2018, 8-9.)

Vuokrat ja asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina kotitalouksien tuloja nopeammin. Tulojen nousu vaikuttaa asuntojen hintoihin ja vuokriin asuntojen tarjonnan ollessa hitaasti sopeutuvaa. Kysyntä on lisääntynyt asuntomarkkinoilla, koska talouden kehitys on ollut lähivuosina verikkaista sekä epävarmaa. Tästä on seurannut nopea vuokrien nouseminen. Pienissä asunnoissa neliövuokrat ovat korkeampia, mutta vaikutus on näkynyt myös kolmioissa ja suuremmisakin asunnoissa, joissa vuokrien nousu on ollut myös merkittävän nopeaa. (Alho ym. 2018, 25.) Alla tilastokeskuksen kuvio vuokrien ja kuluttajahintojen kehityksestä vuosina 2010-2018.



Kuvio 1. Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010=100. Tilastokeskus.

4.2 Asuntosijoittamisen tuotot

Sijoittajan merkittävimpana tehtävänä on saada sijoituksilleen jossain vaiheessa tuottoa. Asuntosijoittamisessa pääasiallinen tuotto muodostuu pelkistettynä kahdesta eri komponentista, joita ovat vuokraukseen perustuva nettotuotto sekä asunnon arvonmuutos. Ensimmäisellä tarkoitetaan lähinnä sitä, mitä sijoittajalle jää käteen vuokrasta kaikkien kulujen jälkeen, toisella taas sitä, kuinka sijoittaja voi onnistua tekemään voittoa asunnon osto- ja myyntimarkkinoilla. Näitä pääkomponentteja ymmärtämällä sijoittaja pystyy näkemään, kuinka asuntosijoitus ja sen arvo kehittyy. (Roininen 2018, 50.)

Sijoitusasunnosta saatava vuokratuotto on merkittävä osa arvioidessa sijoituksen kokonaistuottoa sijoittajalle. Vuosittaiseen vuokratuottoon vaikuttaa merkittävästi asunnon sijainti. Esimerkiksi Helsingin keskustasta hankitusta sijoitusasunnosta on yleisesti mahdollista pyytää enemmän vuokraa kuin samantyyppisestä muualta Suomesta hankitusta asunnosta. Tämä kuulostaa alkuun sijoittajan kannalta hyvältä, mutta asialla on myös negatiivinen puoli. Helsingistä ostetun sijoitusasunnon hinta voi olla jopa 4-5 kertaa kalliimpi verrattuna muualta Suomesta ostettuun samantyyppiseen asuntoon, mutta vuokra Helsingin sijoitusasunnossa ei kuitenkaan ole moninkertainen

verrattuna muualta Suomesta ostettuun sijoitusasuntoon. (Hultkrantz & Masalin 2007, 18.) Kuukausittainen tuotto jää näin heikommaksi, kun otetaan huomioon hankitun asunnon reilusti korkeampi hinta.

Sijoittajan kannalta merkittävää on osata laskea sijoitusasunnosta saatava vuokratuotto. Tähän onkin kehitetty laskentakaava, joka esitetään alla:

Vuokratuoton laskentakaava:

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

Kaava 1. Vuokratuoton laskentakaava (Vuokratuotto).

Vuokratuoton laskennan esimerkki:

Sijoittaja ostaa yksiön keskustasta hintaan 80 000 €. Vuokraksi sijoittaja laittaa tasan 500 €. Yhtiövastike on 180,32 €. Asuntoon on tulossa isännöitsijän mukaan kylpyhuoneen vesiputkien remontti, joka maksaa 5 000 €. Varainsiirtovero on 2% ostohinnasta.

$$(500 \text{ €} - 180,32 \text{ €}) \times 12$$

$$\text{_____} \times 100\% = 4,4\%$$

$$80\,000 \text{ €} + 5\,000 \text{ €} + 1\,600 \text{ €}$$

Tuoton laskeminen on erittäin oleellista asentosijoittamisessa, silti moni sijoittaja ei välttämättä osaa laskea tätä oikein. Vuokratuoton laskemiseen liittyy muutamia eri tekijöitä, jotka voivat jäädä huomioimatta. Tämä vaikuttaa merkittävästi laskettuun tulokseen ja liian optimistisesti laskettu tulos saattaa luoda sijoittajalle hankaluuksia pitkällä aikavälillä, kun vuokratuotto-odotukset ovat korkeammalla kuin itse vuokratuotto. Sijoittajan vuokratuoton laskemiseen liittyy varainsiirtovero, jonka vaikutus pudottaa vuokratuottoprosenttia noin prosentin kymmenyksen, eli toisin sanoen ei ole

merkittävän suuri kokonaiskuvan kannalta. Merkittävämpää on laskea remonttikulut todenmukaisesti, vaikka jättämällä pieni lisävara todellisten kulujen päälle, koska odottamattomia lisäyksiä ja muutoksia voi esiintyä näitä kuluja laskettaessa. (Orava & Turunen 2013, 57-58.)

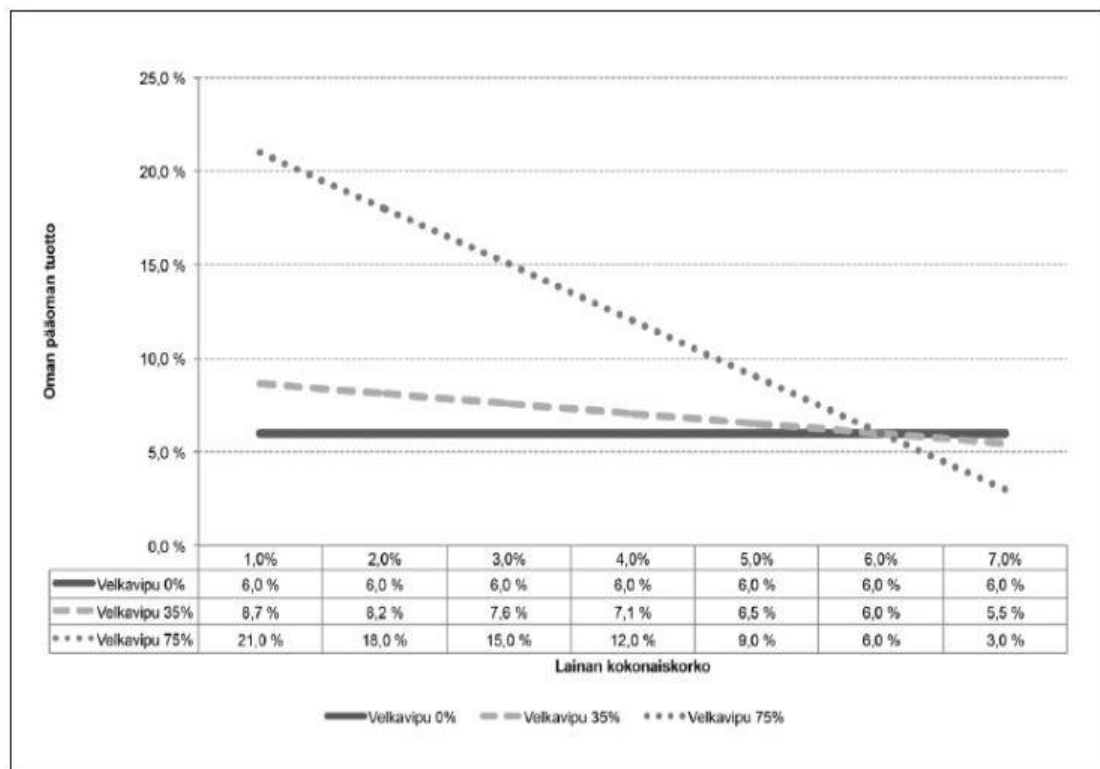
Asunnon arvonmuutos voi olla sijoittajalle myös tuoton lähde. Asuntosijoittajan on syytä ymmärtää arvonmuodostumisen ketju, koska se vaikuttaa tietyltä osin merkittävästi sijoitusasunnon arvon muodostumiseen. Merkittävin arvonlisä asunnolle syntyy tontinhankinta- ja hankekehitysvaiheessa, kun määritellään sijaintia ja hankintahintaa. Rakennuttamisvaihe on tärkeä arvonmuodostumisen kannalta, koska rakentamiseen käytetyt kustannukset vaikuttavat lopulliseen arvoon, toki myös lopputulos eli kuinka arvokkaaksi työn jälki asunnon tekee. Vuokraaja pystyy vaikuttamaan asunnon arvonmuutokseen myös omalla vuokraamisellaan, viimeisen päälle hoitamalla vuokraamisprosessin, pystyy yleensä nostamaan asunnon arvoa ja huonolla suorittamisella taas laskemaan sen arvoa. (Roininen 2018, 86-88.)

Vuokratuottoa pidetään sijoittajalle yleensä varmempana tuottona verrattuna asunnon arvonmuutoksesta saataviin tuottoihin. Vuokratuotot liikkuvat keskimäärin 3-6 prosentin paikkeilla, jos mukaan otetaan myös remonttikulut. Asuntojen hintojen vaihtelu ei lopeta sijoittajan saamaa vuokratuottoa. Sijoittaja pystyy saamaan itselleen arvonnousun kautta tuottoa vain myymällä sijoitusasunnon, tai ottamalla sitä vastaan lisää lainaa. (Orava & Turunen 2013, 41.)

Velkavipu

Sijoitusasunnon hankinta edellyttää sijoittajalta tiettyä varallisuutta. Omaa pääomaa voi löytyä sijoittajalta itseltään jo valmiiksi sijoitusasunnon ostoon, mutta jos näin ei ole, on sijoittajalla vaihtoehtona rahoittaa sijoitusasunto vieraalla pääomalla. Velan vipuvaikutuksella tarkoitetaan sitä, että sijoittaja pyrkii lisäämään vieraan pääoman avulla oman pääoman tuottoa. Sijoitusasunto rahoitetaan osittain vieraalla pääomalla, esimerkiksi pankista saadulla lainalla. Vipuvaikutus toimii sijoittajan kannalta parhaiten siinä

tapauksessa, kun lainakustannukset pystytään kattamaan sijoitusasunnosta saatavilla tuotoilla. Sijoittajan kannalta velkavivun käyttö on tuottoisinta siinä vaiheessa, kun korkotasot ovat matalalla. Vieraan pääoman kustannukset ovat silloin alhaisia verrattuna kokonaispääoman tuottoon. Tilanne taas huononee sijoittajan näkökulmasta siinä vaiheessa, jos vuokratuotot pienenevät tai korot nousevat yllättäen suuresti. Tällöin velkavipu toimii sijoittajan kannalta tuloksellisesti huonompaan suuntaan. (Knüpfer & Puttonen 2009, 179-180.) Alla oleva kuvio velkavivun merkityksestä auttaa ymmärtämään velkavivun toimintaperiaatetta.



Velkavivun ja korkotason merkitys oman pääoman tuottoon, kun vuokratuotto on kuusi prosenttia.

Kuvio 2. Velkavivun merkitys (Orava & Turunen 2013, 237).

4.3 Asuntosijoittamisen kulut

Asuntosijoittaminen sisältää myös tietynlaisia kuluja, jotka asuntosijoittajan on hoidettava. Ensimmäinen kuluerä sijoittajalle kertyy sijoitusasuntoa ostettaessa varainsiirtoverosta, joka on kiinteistöistä, esimerkiksi

omakotitaloista neljä prosenttia kauppahinnasta ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, esimerkiksi kerrostaloasunnoista kaksi prosenttia kauppahinnasta. (Varainsiirtovero 2017.)

Sijoittajan sijoitusasunto tuottaa myös muita kuluja. Yleensä sijoittaja tarvitsee sijoitusasunnon ostoon rahoituksen, joka yleensä on laina pankilta, jos sijoittajalla itsellään ei ole valmiina kyseistä sijoitusasuntoa omistuksessaan tai varallisuutta hankkia sitä. Lainasta aiheutuu tietenkin jatkuvat kuluerät lainan kustannuksista ja koroista. Varsinkin todellinen vuosikorko on sijoittajan kannalta merkittävä ymmärtää, koska se kertoo kaikki luoton kustannukset vuotuisiksi koroksi muutettuna. Todellinen vuosikorko laskenta perustuu vallitsevaan korkotasoon. (Korot ja hinnat.)

Sijoittajan on maksettava sijoitusasunnostaan kuukausittain myös mahdollinen rahoitus- ja hoitovastike eli yhtiövastike. Näiden suuruuden perusteet määritellään taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Rahoitusvastikkeella katetaan taloyhtiön lainamenoja, esimerkiksi rakennuskustannuksia tai remontointikustannuksia. Hoitovastikkeen määräytyminen sitoutuu huoneiston kokoon ja käyttötarkoitukseen. (Vastikkeen määräytyminen.)

Asuntosijoittajan kannattaa selvittää jo ennen asunnon ostoa mahdolliset tulossa olevat remontit ja niiden kulut. Tämä on tärkeää asuntosijoittajan kannalta, koska tulevat remontit pienentävät sijoittajan tuottoa (Hänninen.) Alla oleva kuvio 3 antaa suuntaa remonttikustannuksista, joita sijoittajalle voi koitua sijoitusasunnostaan.

Remontti	Tekninen käyttöikä (vuotta)	Hinta (EUR/m ²)	Hinta 25m ² -esimerkkiasunnossa (EUR)
Linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus (Lämpö, Vesi, Ilmastointi, Sähkö)			
Linjasaneeraus:		500–900	12 500–22 500
- viemärit uusitaan			
- käyttövesiputket uusitaan pinnalla/koteloissa			
- märkätilat uusitaan			
- sähköt uusitaan			
- talosauna ja pesutupa uusitaan			
Putkien kunnostus:		200–400	5 000–10 000
- viemärit kunnostetaan sisäpuolelta		80–125	2 000–3 000
- käyttövesiputket uusitaan pinnalla/koteloissa		80–200	2 000–5 000
- sähkölinjojen uusiminen		60–100	1 500–2 500
Katto	20–50	40–80	1 000–2 000
Julkisivu	30–50		
- rappauksen uusinta		160–200	4 000–5 000
- vanhan purku ja uusi lämpörappaus		280–300	7 000–7 500
Parveke	30–50		
- peruskorjaus		50–80	1 250–2 000
- uusiminen		160–200	4 000–5 000
Ikkunat	30–50	80–120	2 000–3 000
Hissi	50		
- modernisointi		60 000 – 90 000 eur per hissi	Riippuu taloyhtiön koosta
- rakentaminen		125 000 – 200 000 eur per hissi	Riippuu taloyhtiön koosta ja asunnon kerroksesta

Taloyhtiön remontit kustannuksineen. Lähde: Kiinteistöliitto, Taloustaito, Talokeskus.

Kuvio 3. Remontoinnin kustannukset (Orava & Turunen 2013, 122).

4.4 Asuntosijoittamisen riskit

Sijoittamiseen yleisesti sisältyy aina tietyn verran riskejä, eikä asuntosijoittaminenkaan ole tämän suhteen poikkeavaa. Riskit muodostuvat yleisesti sijoitusasunnon tai sen vuokralaisen ympärille. Asuntosijoittajan riskit ovat mahdollisia oikeastaan kaikilla asuntosijoittajilla, mutta riskien suuruuteen voi vaikuttaa hyvinkin paljon myös sijoittaja itse. Kokenut sijoittaja pystyy omalla osaamisellaan ja toiminnallaan pienentämään tiettyjä riskejä hyvinkin paljon verrattuna juuri aloittaneeseen sijoittajaan. Riskeihin pystyy varautumaan kartoittamalla ja ennakoimalla mahdollisia riskitekijöitä, mutta riskejä löytyy myös sellaisia, jotka ovat täysin ulkopuolisia ja kenestäkään

henkilöstä riippumattomia ja joita on mahdoton minimoida kokonaan. (Orava & Turunen 2013, 197.)

Hintariski

Hintariskillä asuntosijoittamisessa tarkoitetaan asunnon markkinahinnan merkittävää laskua. Kysynnän ja tarjonnan muutokset vaikuttavat suuresti hintariskiin ja varsinkin siinä tapauksessa, kun nämä eivät enää kohtaa toisiaan (Leväinen 2013, 209.) Asuntojen hintojen nousuun kohdistuva paine on suurempaa kysynnän ollessa merkittävämmässä roolissa. Tällöin asuntojen hinnat kääntyvät yleisesti kalliimmiksi.

Hintariski sisältyy asuntosijoittamiseen erityisesti silloin, kun sijoittajan strategiana on asunnon ostaminen, remontoiminen ja myyminen lyhyellä aikavälillä. Hintariskin suuruuteen vaikuttaa siis pääosin sijoittajan oma toiminta ja tavoitteet. Lyhytaikaisessa sijoittamisessa asuntojen hintojen merkittävä lasku on huomattavasti suurempi riski. Sijoitusasunnon markkina-arvolla on suurikin merkitys, jos sijoittaja pyrkii pienentämään asunnon velkaosuutta asunnon hinnan nousulla tai jos pyrkimyksenä on ostaa, remontoida ja myydä asunto lyhyellä aikavälillä. Hintariskillä ei ole taas niin suurta merkitystä, jos kysymyksessä on kassavirtasijoittaja, joka pyrkii nauttimaan vain tasaisista vuokratuotoista pitkällä aikavälillä. Asunnon arvo nouseekin kassavirtasijoittajalla tapetille siinä vaiheessa, kun asuntoa ollaan myymässä tai sen arvoa vastaan ollaan hankkimassa lisää lainaa. (Orava & Turunen 2013, 199.)

Korkoriski

Korkoriski on huomattava riski asuntosijoittamisessa. Sillä tarkoitetaan vaihtuvakorkoisen luoton koron muuttumisen uhkaa yleisen korkotason muuttuessa (Alhonsuo, Nilsen & Pellikka, 2009, 239.) Käytännössä tämä näkyy erittäin paljon siinä tilanteessa, jos sijoittaja käyttää asuntosijoituksissaan merkittävän paljon lainarahaa. Sijoitusasunnon tuottoa

voi laskea suuresti pienikin korkotason muutos lainarahaa käytettäessä. Mitä enemmän lainarahaa on käytetty sijoitusasunnon hankintaan, sitä suurempi on myös korkoriski. (Brueggeman & Fischer 2005, 357.)

Korkoriskin todennäköisyyteen vaikuttaa sijoituksen pitkäaikaisuus sekä lainan maturiteetti. Korkojen noususta voi seurata sijoittajalle lainan takaisinmaksuajan pidentyminen tai lainan kuukausierien kasvun. Yleinen korkotason nousu voi myös vaikuttaa negatiivisesti siihen, mitä sijoitusasunnosta oltaisiin valmiita maksamaan. Yleisen korkotason muutoksilla on myös vaikutusta sijoitusasuntojen tuottoihin, sillä niillä on tapana liikkua monesti samaan suuntaan. (Brueggeman & Fischer 2005, 357.)

Alhainen korkotaso houkuttelee sijoittajia yleensä käyttämään sijoitusasuntojen hankinnassa velkavipua. Velkavipua käytettäessä pystytään nostamaan pääoman tuottoja, mutta samalla riski kasvaa, jos velkavipua käytetään liian paljon. Jos taas tarvetta velkavivun käytölle sijoitusasunnon hankinnan yhteydessä ole ei ole, ei ole myöskään pelkoa korkoriskistä. (Leväinen 2013, 209.)

Sijoittajalla, jolla on velkaa asunnosta yli 50 prosenttia, on syytä ottaa korkoriski vakavasti. Sijoittajan on mahdollista suojautua korkoriskiä vastaan ainakin osittain muutamalla eri keinolla. Näitä ovat Oravan ja Turusen (2013, 202-203) mukaan kiinteä korko, eli kokonaiskorko lainalle on sovitun ajanjakson sama. Pidempi ajanjakso suurentaa kokonaiskorkoa. Toinen keino on korkokatto, jolloin kertamaksulla pankille varmistetaan, ettei korko ylitä tiettyä sovittua rajaa. Kolmas keino on olla ottamatta liikaa lainaa, eli sijoittaja käyttää velkavipua huolellisesti eikä liian riskialttiisti. Viimeisenä keinona oma vararahasto pelastaa siinä vaiheessa, kun tilanne sitä vaatii korkojen reilun nousun takia.

Vuokraamiseen liittyvät riskit

Asunnon vuokraamiseen sisältyy monenlaisia riskejä. Yksi vuokraamiseen liittyvistä riskeistä on vuokratasoriski. Vaikka vuokrat ovat olleet nousussa historiassa melkein joka vuosi, on sijoittajan silti otettava huomioon, ettei

vuokraa aseta liian korkeaksi verrattuna markkinahintaan. (Orava & Turunen, 2013, 206). Asuntosijoittajan on syytä ottaa huomioon alueen keskimääräinen vuokrataso. Vaikka vuokrien kehitys on keskimäärin ollut nouseva, alueelliset erot kannattaa silti huomioida. (Hänninen.) Muuten saattaa seurata hyvinkin nopeasti tyhjen kuukausien riski. Tällä tarkoitetaan sitä, että sijoitusasunto on tyhjillään ilman vuokralaista ja samalla sijoittaja kärsii tappioita, kun vuokrauksesta syntyviä tuloja ei ole. Kulut kuitenkin rullaavat normaaliin tapaan, asunnon vastike ja mahdollinen lainan lyhennyserä on maksettava kuukausittain riippumatta siitä, asuuko asunnossa vuokralaista vai ei. (Orava & Turunen 2013, 203.)

Näitä riskejä vastaan on kuitenkin mahdollista suojautua kohtuullisen hyvin. Tärkeää on ottaa huomioon asunnon koko, Suomessa 60 prosenttia vuokralla asuvista on yhden hengen talouksia. Tätä on syytä tarkastella sijoitusasunnon ostovaiheessa, kerta suuri osa vuokralaisista asuu yhden hengen talouksissa. Asunnon sijainti vaikuttaa myös asunnon houkuttavuuteen. Kasvavissa kaupungeissa keskeisillä paikoilla sijaitsevat asunnot herättävät eniten mielenkiintoa vuokraajissa. Vuokran suuruus on hyvä pitää markkinahintaisena sekä asunnon kunto ja varustelu ovat tärkeitä elementtejä vuokralaisen vuokrauspäätöksen tekemisessä. (Orava & Turunen, 2013, 204.)

Vuokralaisriski liittyy sijoitusasunnon vuokraamisessa nimensä mukaisesti vuokralaiseen ja hänen toimintaansa. Hyvän vuokralaisen valinta onkin sijoittajan tärkeimpiä tehtäviä vuokratessa sijoitusasuntoaan. (Orava & Turunen 2013, 204-205.) Vuokralainen saattaa jättää vuokria maksamatta tai kohdella muuten kaltoin asuntoa. Näiden vuoksi olisi tärkeää käyttää huolella aikaa vuokralaisen valitsemiseen. Vähäisen kokemuksen vuokraamisesta omaava sijoittaja voi kokea vuokraamisen hankalaksi ja haastavaksi. Tähän onkin mahdollista käyttää ulkopuolista apua, esimerkiksi vuokranvälitystä, jolloin sijoittaja itse ei tarvitse aikaisempaa kokemusta vuokraamisesta ja samalla myös sijoittajan aikaa säästyy (Kaarto 2015, 55.)

Vuokralaisriskin ehkäisemiseen on muutamia keinoja. Luottotietojen tarkistus on tärkeää sijoittajan kannalta, koska sillä varmistetaan, onko mahdollisella vuokralaisella ollut aiemmin maksuongelmia. Tärkeää on myös keskustella vuokralaisehdokkaan kanssa, jotta ehdokkaasta saadaan mahdollisimman

paljon hyödyttävää tietoa etukäteen. Lisäksi myös vakuusmaksu on tärkeä, koska sillä saadaan selville se, onko vuokralaisella maksukykyä, sekä pystytään korvaamaan mahdolliset vuokralaisen aiheuttamat vahingot niiden sattuessa. (Orava & Turunen 2013, 204-205.)

Muita riskejä

Asuntosijoittaminen sisältää myös muita riskejä edellä mainittujen lisäksi. Säädökset ja määräykset saattavat muuttua kohtuullisen nopeastikin ja ne voivat muuttua sijoittajan kannalta hyvinkin epäedullisiksi. Näitä kutsutaan poliittisiksi riskeiksi. (Leväinen 2013, 209.) Sijoittajan kannalta merkittäviä asioita ovat verojen korottaminen, opintotukijärjestelmän heikentäminen sekä korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen. Oppilaitosten lakkauttaminen ja opiskelijamäärien vähentäminen alueellisesti voivat olla päätöksiä, joilla on vaikutusta asuntosijoittajaan. (Orava & Turunen 2013, 204-205.)

Nykypäivänä lainsäädäntö suosii sijoitusasunnon omistajaa kohtuullisen hyvin, koska vuokratulosta on mahdollista vähentää kaikki tulon hankkimiseen liittyvät kulut. Kaikkien kulujen jälkeen maksetaan vasta pääomaverot. (Kaarto 2015, 29.) Nykyinen lainsäädäntö suosii asuntosijoittajaa, mutta on mahdotonta ennakoita vuosien päähän, kuinka lainsäädäntö saattaa muuttua (Orava & Turunen 2013, 210).

Remonttiriski kuuluu myös oleellisesti asuntosijoittamiseen. Asuntoa on vuosien varrella remontoitava ja varsinkin vanhoilla taloyhtiöillä saattaa ilmaantua esimerkiksi julkisivu- tai putkiremontteja. Tähän riskiin voi varautua hankkimalla sijoitusasunnoksi uudiskohteita, tai ottamalla selvää taloyhtiön mahdollisista tulevista suunnitelmista korjauksien suhteen. (Orava & Turunen 2013, 209.) Taloyhtiön remontit aiheuttavat hyvin usein osakkaille yhtiövastikkeen noston. Tämä näkyy tietenkin sijoittajan kannalta siinä, että tuloja kertyy odotettua vähemmän, kun kulut nousevat. Tätä kutsutaan vastikeriskiksi. (Orava & Turunen 2013, 209.)

4.5 Asuntosijoittamisen verotus

Verotus liittyy myös olennaisesti asuntosijoittamisen maailmaan. Luonnollisen henkilön verotus jaetaan Suomessa kahteen eri tulolajiin, ansiotuloihin ja pääomatuloihin. Ansiotuloihin kuuluvat esimerkiksi palkkatulo ja etuudet. Pääomatuloihin luokitellaan varallisuuden tuottama tulo, esimerkiksi vuokratulot ja omaisuuden luovutuksesta saatu voitto. Siksi kaikki asuntosijoittamiseen kohdistuvat verot kuuluvat pääomatulolajiin. (Tulot ja vähennykset 2017.)

Vuokratulojen verotus

Sijoittaja toimii sijoitusasuntonsa vuokranantajana ja perii asunnon käyttöoikeudesta vuokralaiselta yleensä vuokraa ja vuokra lasketaan veronalaiseksi pääomatuloksi. Sijoittajan on vuokranantajan maksettava veroa vuokratuloista 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osuudelta 34 prosenttia. Myös mahdolliset erilliset vesimaksut ja autopaikkamaksut, joita vuokranantaja perii vuokralaiselta, lasketaan vuokratuloihin, jolloin ne kuuluvat myös verotettavaan osuuteen. (Vuokratulojen verotus.)

Sijoittajan on syytä huomioida verotuksessa kaikki vähennyskelpoiset kulut. Vähennyskelpoisia kuluja ovat lähes kaikki kulut, jotka liittyvät sijoitusasuntoon tai toimintaan ylipäättänsä. Näitä ovat esimerkiksi vesimaksut, hoitovastike, remontoinnin vuosikorjaukset ja erilaiset hankinnat rikkoutuneen kaluston tilalle. (Orava & Turunen 2013, 255.) Pääomavastikkeen eli korjaus- ja rahoitusvastikkeen vähennyskelpoisuuteen vaikuttaa se, miten ne on käsitelty taloyhtiön kirjanpidossa. Jos ne on luettu taloyhtiökirjapidossa tuloksi, silloin ne ovat vähennyskelpoisia. Taloyhtiön rahastoidessa pääomavastikkeen, muuttuu se vähennyskelvottomaksi vuokratuloista. (Pääomavastikkeita ei voi aina vähentää vuokratuloista 2018.) Lisäksi lainarahalla hankitun sijoitusasunnon lainan korkomenot on mahdollista vähentää sijoittajan pääomatuloista. Tällöin puhutaankin tulonhankkimislainasta asuntolainan sijaan. Jos korkomenoja on enemmän kuin sijoittajalla on pääomatuloja, syntyy alijäämä, jolloin sijoittajalla on oikeus vähentää 30 prosenttia

syntyneestä alijäämästä ansiotulojen verotuksessa. (Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista 2016.)

Remontoinnin osalta vuokratuloista voi vähentää tiettyjä kustannuksia, riippuen siitä kumpaan luokkaan ne kuuluvat, vuosikorjaukseen vai perusparannuksiin. Vuosikorjauksella tarkoitetaan asunnon laittamista alkuperäistä vastaavaan kuntoon, esimerkiksi kodinkoneiden uusimisella tai seinien maalaamisella. Sijoittajan itse teettäessä remontin vuokranantajana, kulut ovat vähennyskelpoisia samana vuonna, kun ne on maksettu. Taloyhtiön hoitaessa remontin, vuokranantaja voi vähentää kulut, jos rahoitusvastike on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Sijoitusasuntoa paranneltaessa tai laajennettaessa puhutaan perusparannusmenoista. Vuokranantajan itse teettäessä parannuksia, voi kulut vähentää vuosittaisina tasapoistoina 10 vuoden ajanjakson aikana. Taloyhtiön hoitaessa remontoinnin, vähennyskelpoisuus riippuu siitä, että onko kulut tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. (Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut 2018.)

Varainsiirtovero

Sijoittajan on hyvä pitää mielessä sijoitusasuntoa hankkiessaan myös varainsiirtovero. Sillä tarkoitetaan veroa, joka maksetaan kaupanteon yhteydessä ja veron suuruus määräytyy hankitun kiinteistön tai asunto-osakkeen mukaan. Kiinteistöillä, esimerkiksi omakotitalolla ja rakennuksilla veron suuruus on 4 prosenttia kauppahinnasta. Sijoittajan näkökulmasta yleisempi on hankkia kerrostalosta tai rivitalosta asunto-osake ja näissä veron suuruus on 2 prosenttia kauppahinnasta. Varainsiirtovero tulee maksaa oma-aloitteisesti ja se jää yleisesti aina ostajan kontolle. Tietyissä tilanteissa varainsiirtoveroa ei välttämättä tarvitse maksaa, jos asunnon hankkii esimerkiksi omaan asuinkäyttöön. Sijoittaja hankkii kuitenkin tulonlähteeksi yleensä asunnon, jolloin varainsiirtovero jää sijoittajalle maksettavaksi. (Varainsiirtovero 2017.)

Sijoitusasunnon myynnin verotus

Suomessa asunnon myynnistä saatu myyntivoitto eli luovutusvoitto on verotettavaa pääomatuloa. Asunnon voi myydä myös verovapaasti, jos tietyt ehdot täyttyvät. Tämä vaatisi kuitenkin asunnon omistuksen kaksi vuotta ja myös asunnon olisi oltava omistajan tai perheen vakituksessa käytössä yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan. (Verovapaa oman asunnon luovutus 2015.) Sijoittajan näkökulmasta välttämättä tämä ei aina toimi, joten asunnon myynnistä kertyvästä luovutusvoitosta on sijoittajan maksettava veroa.

Luovutusvoitosta peritään pääomatuloveroa 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osuudelta 34 prosenttia (Asunnon myynti 2016). Sen voi laskea kahdella eri tavalla. Ensimmäinen tapa on vähentää myyntihinnasta kaikki asunnon ostamiseen ja myyntiin liittyvät kulut, joista myyjä on itse vastannut. Näitä ovat esimerkiksi välityspalkkio, myyntiä varten tehty kuntotarkastus, asiakirjojen hankintakulut sekä myynti-ilmoitusten ja esittelyiden menot. Myös sijoitusasuntoon tehtyjen peruseräparannusten kustannukset voidaan vähentää, jos niitä ei ole vähennetty vielä vuokratulojen verotuksessa. (Omaisuuksien luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön verotuksessa 2017.)

Toinen tapa on hankintameno-olettama, jossa myyntihinnasta vähennetään kiinteä prosenttiosuus, riippuen siitä, kuinka pitkään sijoittaja on asunnon omistanut. Alle kymmenen vuoden omistuksella, myyntihinnasta vähennetään 20 prosenttia hankintameno-olettamana. Yli kymmenen vuoden omistuksella, hankintameno-olettama on 40 prosenttia asunnon myyntihinnasta. Muita kuluja ei tätä tapaa käyttämällä vähennetä. Hankintameno-olettama lasketaan aina bruttoluovutushinnasta, eikä tällöin ole mahdollista vähentää enää muita kuluja, jotka saattavat aiheutua voiton hankkimisesta. (Omaisuuksien luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön verotuksessa 2017.)

5 Metsäsijoittaminen

5.1 Metsän omistus Suomessa

Suomessa on arviolta reilu 600 000 metsänomistajaa, joka vastaa noin 14 prosenttia Suomen väkiluvusta. Näissä luvuissa metsän omistajaksi lasketaan yhteisomistustilojen osakkaat ja metsätilat, jotka ovat vähintään kaksi hehtaaria. Yksityiset ihmiset omistavat suurimman osan noin 60 prosenttia tuottavasta metsämaasta Suomessa. (Metsänomistus 2016.)

Vuosittain Suomessa myydään noin 10 000 metsätilaa. Metsätilat kulkevat usein perheen sisällä perintönä tai sukulaisten välisillä kaupoilla. (Uuden metsänomistajan tietopaketti.) Perintönä metsätiloista siirtyy noin 50 prosenttia. Tyypillistä Suomalaisten metsänomistuksessa on, että metsätilojen omistajia on usein enemmän, kuin yksi metsätilaa kohti. (Metsänomistus 2016.)

Suomalaisten omistavat metsätilat ovat yleensä kooltaan pieniä. Metsätiloista yli kahden hehtaarin kokoisia on arviolta 347 000 kappaletta. Yli kahden hehtaarin metsätilojen keskikoko on keskimäärin 30,1 hehtaaria. Vastaavasti isoja yli 100 hehtaarin metsätiloja Suomessa on noin 5 prosenttia (Metsänomistus 2016.)

Suomen metsissä kasvaa luontaisesti varsin vähäinen määrä eri puulajeja. Luonnonvarakeskuksen mukaan vuonna 2012 Suomen puulajeista neljä oli havupuulajeja ja näihin kuuluu mänty, kuusi, kataja ja marjakuusi. Lehtipuulajeja oli 27, joita kasvaa puina ja pensaina. Suomen metsistä suurin osa on mäntyvaltaista metsää 67 % osuudella. Kuusivaltaista metsää Suomessa on 22 % ja lehtipuumetsää 11 % (Suomen metsät 2012: Kriteeri 4 Monimuotoisuus 2012.)

5.2 Metsäsijoituksen tuotot

Metsäsijoittamisen tuotot koostuvat pääasiassa puun myyntituloista. Puun myyntituloja on saatavilla harvennushakkuista sekä uudistushakkuista, joista

uudistushakkuut tuottavat isomman osan myyntituloista. (Uuden metsäomistajan tietopaketti.)

Ensiharvennuksen ajankohta on, kun metsästä saadaan ensimmäinen erä myyntikelpoista puuta tai puuston latvoissa havaitaan ylitiehyttä.

Ensiharvennus tehdään, kun paksuimpien puiden keskipituus on noin 12-15 metriä. (Uuden metsäomistajan tietopaketti.) Ensiharvennuksen jälkeen metsää joudutaan harventamaan yhdestä kolmeen kertaan, jotta metsä tuottaa tukkipuuta. Harvennuksien tarkoituksena on turvata metsän kasvu optimaalisesti niin ettei metsän kasvuvauhti hidastu tai pahimmassa tapauksessa pysähdy ja puusto ala kuolla. (Uuden metsäomistajan tietopaketti.) Puun myyntitulot ovat ensiharvennuksessa vielä varsin pienet. Toisella ja kolmannella harvennuskerralla myyntituloja saadaan enemmän, koska metsä tuottaa jo tukkipuuta. (Uuden metsäomistajan tietopaketti.)

Uudistushakkuun tarkoituksena on tehdä tilaa uudelle puustolle ja se toteutetaan usein siinä vaiheessa, kun puuston tilavuuskasvu on pysähtynyt. Uudistushakkuu on metsäsijoittajan kannalta eniten myyntituottoa tarjoava menetelmä. (Uudistushakkuu.)

Metsätilan maantieteellisellä sijainnilla on myös vaikuista puukaupasta saatuihin tuloihin. Etelä-Suomessa puiden kasvukausi on pidempi, kuin Pohjois-Suomessa. (Metsätilan ostaminen – vihjeitä tilan etsimiseen ja arviointiin 2012.) Etelä-Suomessa havupuiden paksuuskasvu alkaa keskimäärin toukokuun lopulla, kun taas vastaavasti Lapissa vasta kesäkuun lopulla. Puuston kasvu vaihtelee vuosittain sääoloista riippuen. Vaihtelevien sääolojen vaikutukset ovat Lapissa Etelä-Suomea suuremmat, johtuen ilmaston viileydestä. (Mäkinen & Nöjd 2010.)

Metsäsijoituksen keskimääräinen reaalin vuosituottoprosentti on 2-5 % välissä, mikä on varsin maltillinen verrattuna useaan muuhun sijoitusinstrumenttiin. Maltillinen vuosituottoprosentti yhdistettynä metsän vakaaseen arvon kehitykseen luovat pieniriskisen sijoituskohteen. (Liljeroos 2017, 26.) Luonnonvarakeskuksen tilastojen mukaan vuosi 2017 oli metsäsijoittajan näkökulmasta varsin positiivinen. Tilastoista käy ilmi, että yksityismetsien puuntuotannon reaalin sijoitustuottoprosentti oli 6,4 %, joka oli 4,1 % korkeampi kuin viitenä viime vuonna keskimäärin. Tärkeimmät tekijät

kasvavaan sijoitustuottoon olivat puun myyntitulojen kasvu, puuston nettokasvun arvo, valtion myöntämät tuet ja kantohintojen reaalihintojen nousu. (Metsä sijoituskohteena 2018.)

Metsän arvon määrittäminen

Metsäkiinteistön arvon määrittäminen tulee useimmiten vastaan siinä vaiheessa, kun metsäkiinteistöä ollaan myymässä vapailla markkinoilla. Arvon määrittäminen voidaan tehdä myös metsätilan sukupolvenvaihdoksissa ja osituksessa.

Luotettava tila-arvio on myös metsäsijoittajan näkökulmasta yksi tärkeimmistä tekijöistä metsätilan kannattavuuden arviointiin. (Liljeroos 2017, 60.)

Useimmiten luotettavan tila-arvion tekee paikallinen metsänhoitoyhdistys, jolla on alueesta hyvä paikallistuntemus jo ennestään. Metsään tehdyt tila-arviot on suoritettava aina metsänomistajan luvalla, mutta tila-arvion tilaajina voi olla esimerkiksi pankit tai vakuutusyhtiöt. (Metsäarvio moneen käyttöön.)

Tila-arvion tekeminen luotettavasti vaatii melkein aina tila-arvioijan maastokäyntiä. Tila-arvioija tekee arvion jakamalla arvioitavan alueen metsikkökuvioihin. Metsikkökuvioista kerätään tietoja puuston määrästä ja maapohjasta (Metsäarvio moneen käyttöön.) Metsikkökuvioilla tarkoitetaan aluetta, joka on subjektiivisesti rajattu metsäalue, jossa puusto, kasvualusta sekä metsänhoidolliset tarpeet ovat samankaltaisia. Alueen pinta-ala on yleensä yhden ja kolmen hehtaarin välissä. Alueen rajauksen määrittelyssä käytetään apuna ilmakuvia ja maastokarttoja, jonka jälkeen tila-arvioija tarkentaa aluetta maastossa. (Suomen metsävarakeskuksen metsävaratiedon laatuseloste 2016, 4.)

Metsän arvo riippuu monista eri tekijöistä, mutta tärkeimpinä pidetään puuston arvoa, metsän sijaintia ja puuston kasvukykyä. Myös muut tekijät, kuten pinnanmuodot, kivikkoisuus, kaavoitus ja vesistöt voivat vaikuttaa metsän arvoon. (Metsän arvon määrittäminen.) Metsäammattilaiset käyttävät metsä arvon määrittämiseen kolmea päämenetelmää summa-arvo-, tuottoarvo- tai kauppa-arvomenetelmää. Näistä useimmiten käytetty menetelmä on summa-arvomenetelmä. (Liljeroos 2017, 61.)

Summa-arvomenetelmässä metsän arvo lasketaan erikseen maapohjille, taimikoille, kasvatusmetsien puustolle, sekä uudistuskypsien metsien puustolle, jonka jälkeen tähän lisätään mahdollinen odotusarvolisä. Nämä kaikki arvot yhdessä muodostavat summa-arvon, josta tehdään kokonaisarvojen korjaus. (Liljeroos 2017, 65.) Kokonaisarvon korjaus vaihtelee 15-40 prosentin välillä. Korjausprosentin suuruus pohjautuu pitkälti arvioijan omaan ammattitaitoon. (Metsäarvio moneen käyttöön 20.) Maapohjan ja taimikoiden arvoa laskettaessa käytetään apuna valmiita taulukoita, jotka perustuvat nykyarvoon ja tulevaisuudessa saataviin tuottoihin (Liljeroos 2017, 65.) Puuston arvo määräytyy yleensä raakapuumarkkinoiden kantohinnoilla. Puuston arvoon vaikuttavat puulajit, eli mitä puuta myydään ja puutavaralajit, eli onko kyseessä kuitu- vai tukkipuu. Ensiharvennus, kasvatushakkuu sekä päätehakkuu vaikuttavat myös puun myyntihintoihin. (Liljeroos 2017, 70.)

5.3 Metsäsijoittamisen kulut

Metsäkiinteistökaupoissa ostajalle aiheutuu huomattava määrä pakollisia kuluja. Edellä on esitetty maksuja vuodelta 2017, joita metsäkiinteistökauppoihin kuuluu. Varainsiirtovero, joka on neljä prosenttia kauppahinnasta. Lainhuudon hakeminen (119 €) kuuluu myös pakollisiin maksuihin ja se tilitetään maanmittauslaitokselle. Muita kuluja metsäkiinteistökaupoista ovat kauppakirjan laadinta, kiinteistön tila-arvio, kaupanvahvistajan palkkio, kiinteistönvälittäjän palkkio ja lohkoamisesta aiheutuvat kustannukset. Nämä kulut ovat myyjän maksettavia, pois lukien kaupanvahvistajan palkkio ja lohkoamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka voidaan sopia myyjän ja ostajan välillä. (Liljeroos 2017, 23-24.)

Metsätilan omistajalle muita vuotuisia kuluja voivat aiheuttaa mahdollisen metsätien kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset. Myös vapaaehtoiset vakuutusmaksut luonnontuhojen varalle aiheuttavat vuotuisia kuluja vakuutuksen tasosta riippuen. Metsänhoitotyöt aiheuttavat myös kustannuksia palvelumaksujen ja tarvikkekulujen muodossa. Myös metsän uudistus aiheuttaa

kuluja riippuen metsän uudistamistavasta, kasvupaikasta ja puuston määrästä. (Uuden metsänomistajan tietopaketti.)

5.4 Metsäsijoituksen riskit

Suomessa metsään sijoittamisessa riskit ovat pienempiä verrattuna moneen muuhun sijoitusmuotoon. Riskiä laskee Suomen toimivat puumarkkinat. Vähäisestä riskisyydestä huolimatta metsän omistuksessa hintariski on aina olemassa, koska metsän arvon määrittää puun kysyntä, hinta sekä metsäteollisuuden markkinasuhdanteet. Hintariskiä voi pienentää siirtämällä puukauppoja myöhemmäksi, jos puun kantohinnat ovat laskeneet keskiarvoa alemmaksi (Liljeroos 2017, 13-14.) Kantohinnalla tarkoitetaan pystyssä olevan puun hintaa. Hakkuista ja kuljetuksesta vastaa ostaja. (Apua ja neuvoa puukauppaan 2012.)

Myös luonto voi aiheuttaa metsänomistajalle erilaisia riskejä. Tuulituhot, metsäpalot, lumi, sienitaudit ja eläinten aiheuttamat haitat voivat turmella metsää ja pienentää kantohintoja. Luonnon aiheuttamia riskejä voidaan pienentää hyvällä metsänhoidolla, kuten maltillisilla metsän harvennuksilla. Hyvin tehdyistä metsän harvennuksista on apua tuuli- ja lumituhojen ennalta ehkäisyssä. (Liljeroos 2017, 14-15.) Myös metsiä piinaavia sienitauteja voidaan ennaltaehkäistä puun kantoihin laitettavalla torjunta-aineella. Torjunta-ainetta laitetaan kantoihin kesäaikaan tehdyssä hakkuussa. (Liljeroos 2017, 16.) Luonnontuhoja vastaan voidaan ottaa myös vakuutuksia. Vakuutuksia löytyy eri tasoisia riippuen vakuutusyhtiöstä. Metsä voidaan vakuuttaa esimerkiksi palovakuutuksella, myrsky- ja lumituhovakuutuksella, sieni- ja tulvavakuutuksella ja eläintuhovakuutuksella. (Metsävakuutus.) Metsäsijoittamiseen liittyy myös muita riskejä, kuten luonnonsuojelu, metsien kaavoitus ja sertifiointi. Myös ilmastonmuutos saattaa tuoda metsäsijoittamisen näkökulmasta uusia riskejä metsänomistajuuteen. (Liljeroos 2017, 17.)

5.5 Metsäsijoittamisen verotus

Metsästä saatavat puun myyntitulot ovat aina pääomatuloa. Puun myyntituloksi luetaan esimerkiksi, jos metsästä on myyty tukkeja, kuitupuuta, pylviäitä, haketta, halkoja pilkkeitä, joulupuuta tai muita koristehavuja. Jos metsän myyjäosapuoli on arvonlisävelvollinen, ostaja velvoitetaan maksamaan arvonlisävero 24 % kauppahinnan lisäksi. Myös ennakonpidätyksen maksaminen kuuluu ostajalle kaikissa puukaupoissa. (Vero, Puun myyntitulot 2017.) Verovapaata tuloa metsästä on luonnonvaraisten marjojen, sienten ja käpyjen myyntitulot. Metsänomistaja saa verovapaasti hyödyntää myös metsästä kaadetut puut talon lämmitykseen. (Korpela 2013, 194-195.)

Pystykaupassa ostajan tehtävä on toimia hakkuusopimuksen mukaisesti ja hoitaa puunhakkuu sekä kuljetus käyttöpaikalleen. Myyjälle pystykaupasta saatavat tulot ovat pääomatuloa ja kauppahinta pitää sisällään puun kantoraha-arvon. (Puun myyntitulot 2017.) Kantoraha-arvolla tarkoitetaan puun pystyhintaa ja se ei pidä sisällään hakkuu- eikä kuljetuskustannuksia (Veronmaksajat Metsätalouden veroilmoitus ja puun myyntitulot 2016).

Hankintakaupassa metsänomistajan tehtävä on toimittaa ostajalle sovittu puutavara. Käteiskaupassa metsänomistaja toimittaa ostajalle puutavaran ilman etukäteissopimusta. Hankinta- ja käteiskaupassa puutavaran myynnistä saatu tulo on myyjälle pääomatuloa. (Puun myyntitulot 2017.) Hankintakaupoissa hankintatyön arvo luetaan ansiotuloksi. Hankintatyön arvo lasketaan puutavaralajeittain hakatulle ja kuljetetulle määrälle. Työn arvioimisessa käytetään oletusta, että työn olisi tehnyt palkattu henkilö noudattaen metsäalan työehtosopimusten mukaisia palkkoja. Hankintakaupoissa hankintatyönarvo on verovapaata aina 125 kuutiometriin asti ja se on vuosi- ja maatilakohtainen. (Hankintatyö 2016.)

Vuonna 2018 puun myyntituloista maksettavista pääomatuloista veroprosentti on 30 %. Jos pääomatuloja kertyy yli 30 000 euroa, ylimenevästä osasta maksetaan pääomatuloveroa 34 %. (Puun myyntitulot 2017.)

Jos metsänomistajan puukaupoista saadut tulot ylittävät 10 000 euroa vuoden aikana, hänestä tulee arvonlisäverovelvollinen metsänomistaja.

Arvonlisäveron määrä on 24 prosenttia puun myyntihinnasta. Metsänomistaja voi myös hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, vaikka 10 000 euron vuotuinen liikevaihto ei ylittyisi puukaupoissa. Mikäli metsäomistaja on arvonlisäverovelvollinen, on hän oikeutettu korvaukseen metsätalouteen liittyvistä menoista. Tällöin valtio maksaa arvonlisäveron osuuden takaisin metsänomistajalle hänen tekemistään hankinnoista.

(Arvonlisäverovelvollisuus.) Metsänomistajan hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi vapaaehtoisesti on järkevää, mikäli metsänomistajalle tulee paljon arvonlisäverollisia menoja, jotka on mahdollista vähentää. Mikäli arvonlisäverovelvollisia ostoja ei kerry vuoden aikana paljoa ja puukauppaa tehdään lähinnä kuluttajille, voi olla järkevää pysyä poissa arvonlisäveron piiristä (Arvonlisäverotus 2016.)

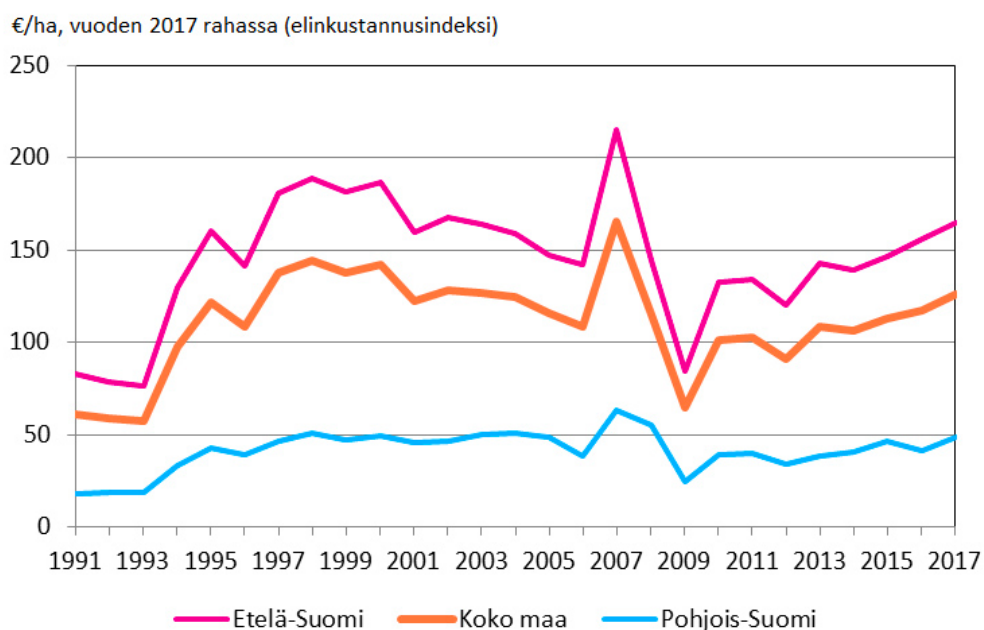
6 Tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset

Opinnäytetyön tutkimuksen aineistoa keräsimme teemahaastatteluilla sekundäärisen aineiston lisäksi. Tutkimuksessa haastateltiin kahta eri sijoittajaa. Toinen oli asutosijoittaja ja toinen taas metsäsijoittaja. Haastateltavat henkilöt valikoituivat kokemuksen ja asiantuntemuksen perusteella, joita heillä oli käsiteltävistä sijoitusmuodoista, jotta tutkittavaan ilmiöön saataisiin tarvittavia näkemyksiä. Haastatteluista toinen toteutettiin puhelinhaastattelulla ja toinen henkilökohtaisesti. Haastatteluiden kesto oli yleisesti noin reilu 20 minuuttia. Tutkijat valitsivat tietoisesti sijoittajia, joilla oli kattava kokemus ja ammattitaito sijoittamisesta, jotta tutkimukseen saatiin kerättyä laadukasta aineistoa. Tutkimuksessa pyrittiin keräämään riittävän laaja aineisto, jotta vertailua sijoitusmuotojen välillä pystyttiin toteuttamaan. Monien aineistojen analysointia pidettiin haastavana, mutta tärkeänä tutkimuksen onnistumisen kannalta.

6.1 Sijoitusmuodot tilastojen avulla

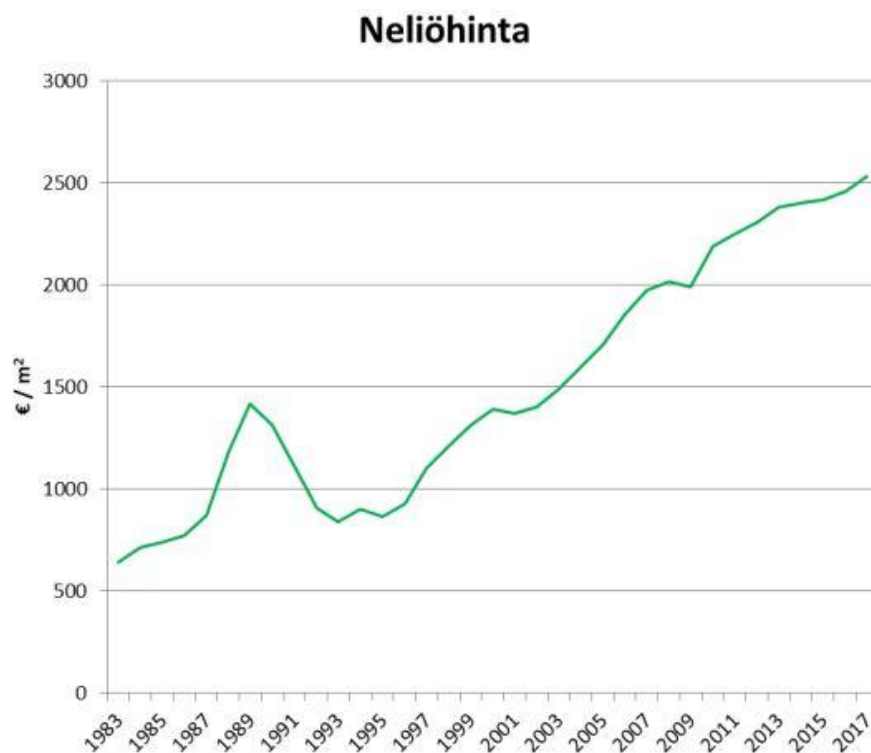
Tilastot pohjautuvat Luonnonvarakeskuksen tilastopalvelun metsä sijoituskohteena -tilastoon. Yksityismetsätalouden liike-tulos vuonna 2017 oli 126 euroa hehtaarilta. Tulos on 17 prosenttia korkeampi kuin kymmenen viime vuoden keskiarvo. Yksityismetsien liike-tuloksen laskukaava on seuraava: kantorahatuloista ja -tuista vähennetään puutuotannon investoinnit ja arvioidut hallinto- ja muut kulut. Syitä yksityismetsien liike-tuloksen kasvuun on useita, kuten lisääntyneet hakkuut, pystykauppahintojen kasvu ja investointien väheneminen. (Uotila 2018.)

Myös alueelliset erot ovat suuria Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä. Etelä-Suomessa yksityismetsätalouden liike-tulos oli yli kolme kertaa suurempi, kuin Pohjois-Suomessa. Etelä-Suomessa liike-tulos oli keskimäärin 165 euroa hehtaarilta, kun taas Pohjois-Suomessa vastaava luku oli 49 euroa hehtaarilta. Etelä-Suomen liike-tulos kasvoi kuusi prosenttia, kun taas vastaava luku Pohjois-Suomessa oli yli 16 prosenttia. Etelä-Suomen liike-tuloksen kasvua auttoi puunmyyntitulojen kasvu, kun taas Pohjois-Suomessa kasvua toi puunmyyntitulojen kasvun lisäksi puutuotannon investointien lasku, sekä tukien lisääntyminen (Uotila 2018.)



Kuvio 4. €/ha, vuoden 2017 rahassa, elinkustannusindeksi (Uotila 2018.)

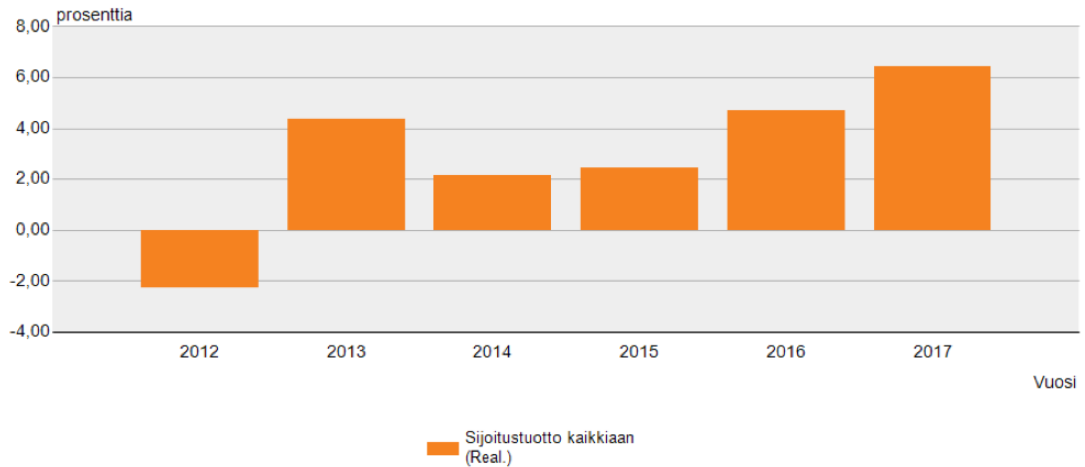
Alla olevasta kuvio 5 näemme asuntojen neliöhintojen muutosta. Kuvio kertoo vuosien 1983-2017 vuosien välisen kehityksen. Vuosien aikana on selvästi ollut asuntojen hintataso yleisesti ottaen nousujohteista. Suurin pudotus neliöhinnoissa on 1990-luvun alussa, jolloin hinnat putosivat vuosien 1990-1990 välillä neliöltä noin 500 euroa. Tämä suuri pudotus selittyy osittain ainakin sen aikaisella heikohkolla taloustilanteella, joka on vaikuttanut kysynnän laskuun, jolloin yleinen hintataso asunnoilla on selvästi laskenut. 2000-luvulla pientä laskua on tapahtunut vain 2001 vuoden aikana, sekä 2009 vuoden aikana. Muutoin neliöhinnat ovat yleisesti olleet koko ajan suhteellisen tasaisessa nousussa. Taulukon tarkastelujakson aikana asuntojen hinnat ovat nousseet vuodesta 1983 vuoteen 2017 lähes parilla tuhannella eurolla per neliö.



Kuvio 5. Asuntojen neliöhintojen kehitys (Tuottotutkimus 2017 PTT.)

Alla oleva kuvio 6 pohjautuu luonnonvarakeskuksen tilastopalvelun yksityismetsien puuntuotannon reaaliiseen sijoitustuottoon vuosina 2012-2017. Vuonna 2017 yksityismetsien puuntuotannon reaaliainen sijoitustuotto oli 6,4 prosenttia. Vuonna 2017 sijoitustuoton kasvun syitä on useita, kuten

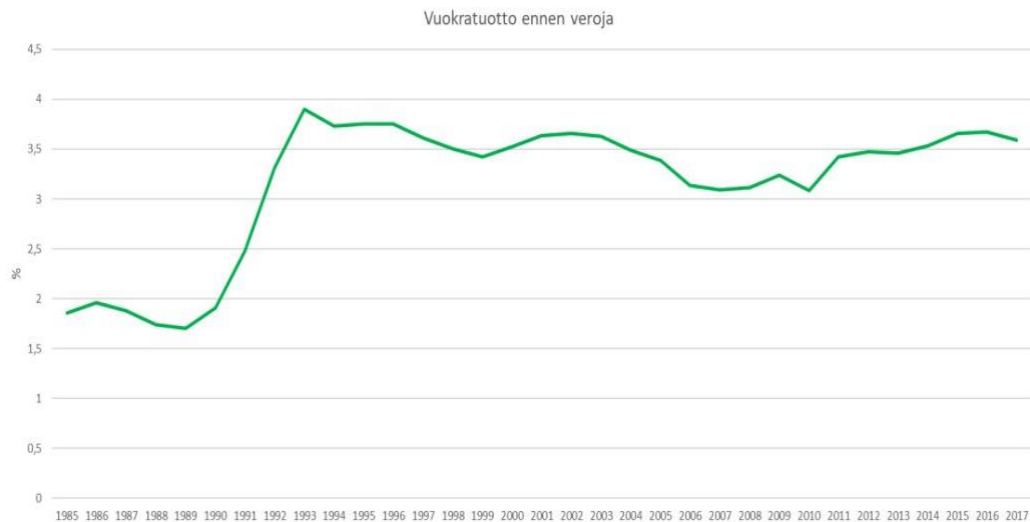
puunmyyntitulot, jotka nostivat tuottoa 4,0 prosenttia, puuston nettokasvun arvo, joka kasvatti tuottoa 0,8 prosenttia, valtion puuntuotantoon myöntämät tuet, joiden osuus tuotosta oli 0,1 % sekä kantohintojen reaalihintojen nousu, jonka osuus tuotosta oli 2,1 prosenttia. Vastaavasti puuntuotannon kustannukset laskivat tuottoa 0,6 prosenttia. (Uotila 2018.)



Lähde: SVT: Luonnonvarakeskus, Metsä sijoituskohteena

Kuvio 6. Puuntuotannon sijoitustuotto (%) koko maassa (Puuntuotannon sijoitustuotto.)

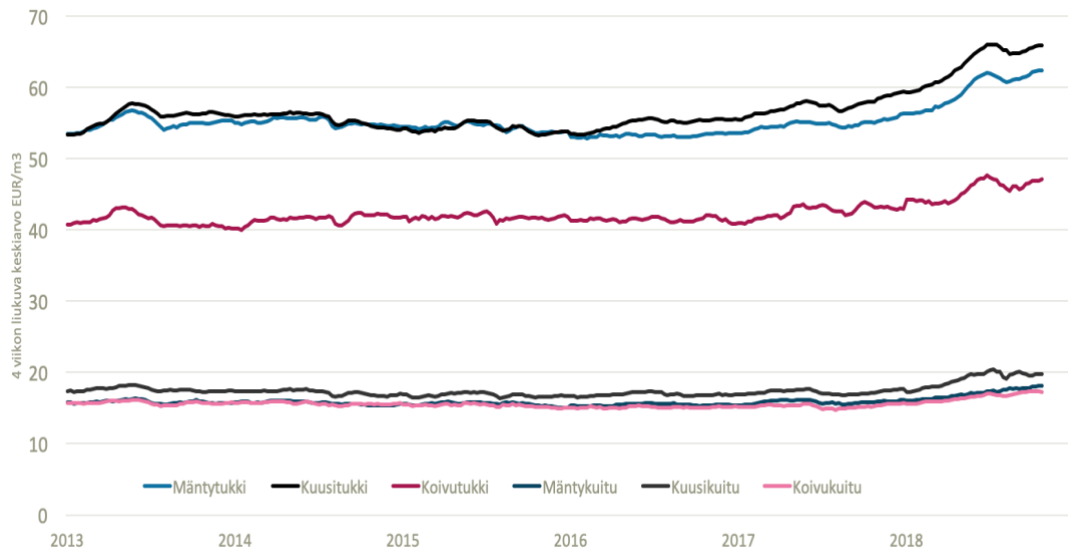
Kuvio 7 pohjautuu Pellervon taloustutkimuksen tutkimukseen yleisistä vuokratuotoista ennen veroja. Tarkastelujakso on vuosien 1985-2017 välillä. Taulukosta näemme, että vuokratuotto on ollut alle kahden prosentin luokkaa vuosien 1985-1990. 1990-luvun loppupuolella huomaamme selvän nousukauden vuokratuottoprosentissa, jolloin se nousi vuoteen 1993 mennessä lähes neljään prosenttiin. Tästä eteenpäin vuokratuottoprosentti on ollut pienessä laskukaudessa vuoteen 2010 asti, muutamia pieniä nousukausia lukuun ottamatta. 2010 vuonna vuokratuottoprosentti oli noin 3,1, josta sen on lähtenyt tasaiseen nousuun ja päätynyt vuonna 2017 noin 3,6 prosenttiin. Taulukosta käy ilmi, että vuokratuottoprosentti on pysynyt yli parinkymmenen vuoden ajan 3-4 prosentin välillä, joka tarkoittaa, että vuosittainen tuotto on pysynyt hyvinkin vakaana yleisellä tasolla, suuria heilahduksia suuntaan tai toiseen ei ole havaittavissa.



Kuvio 7. Vuokratuotto ennen veroja (Tuottotutkimus 2017 PTT.)

Kuvio 8 näemme puiden kantohintojen kehitystä vuosien 2013-2018 aikana. Taulukossa kertoo myös eri puulajien väliset erot sekä myös tukki- ja kuitupuun väliset erot. Vuosien varrella kuitupuiden kuutiohinnat riippumatta puulajista, ovat pysyneet alle 20 eurossa kuutiometriltä, paitsi vuoden 2018 puolivälin jälkeen kuusikuitu on noussut 20 euron tienoille. Kuusikuitu on myös ollut tarkastelujakson aikana hinnakkainta verrattuna mänty- ja koivukuituun, joiden hinnat ovat pyörineet 15-17 euron paikkeilla kuutiometriltä koko tarkastelujakson ajan, pienessä nousussa kuitenkin tämän vuoden aikana.

Tukkipuiden kuutiohinnat taas liikkuvat selvästi korkeammassa luokissa. Koivutukki on edullisinta, hinta on pysynyt 2013-2017 vuosien välillä vähän yli 40 euroa kuutiometriltä. Hinta on noussut vuoden 2018 aikana noin 45 euroon. Mänty- ja kuusitukin hinnat ovat hintakäyrät olleet aika samoissa koko tarkastelujakson ajan. Vuosien 2013-2016 välillä, hinnat ovat kulkeneet molemmissa 55-58 euron välillä. 2016 vuodesta eteenpäin kuusitukin hinta on lähtenyt hieman tiukempaan nousuun mäntytukkiin verrattuna ja kuusitukin hinta on päätynyt noin 65 euroon 2018 vuoden puolella. Mäntytukki on myös tehnyt hyvää nousua noin 62-63 euroon 2018 vuoden puolella.

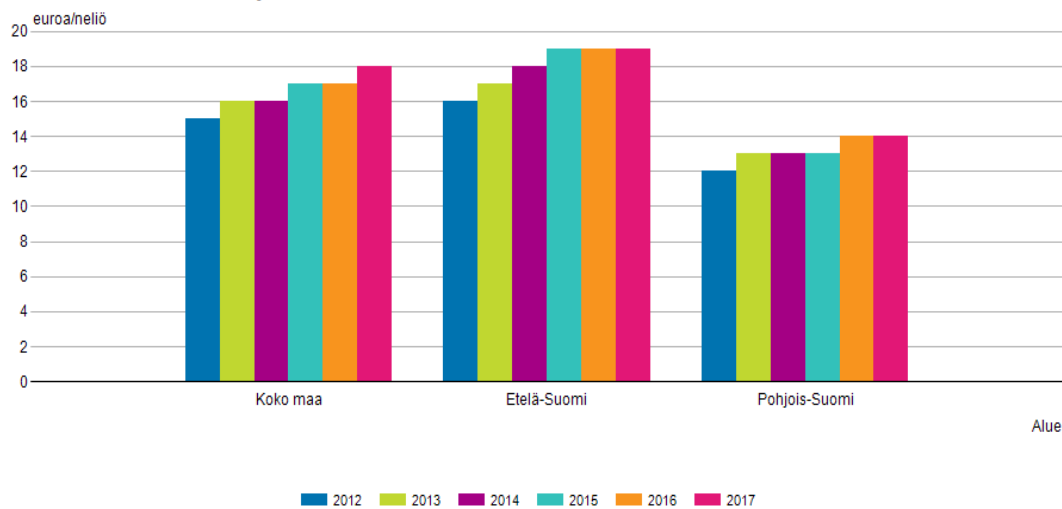


Kuvio 8. Kantohinnat Suomessa 2013-2018. (Islander 2018.)

Kuvio 9 pohjautuu tilastokeskuksen tietoihin vapaarahoitteisten yksiöiden keskimääräisistä kuukausivuokrista alueittain vuosien 2012-2017 aikana. Taulukosta huomaamme, että koko maassa yksiöiden kuukausivuokra ovat kasvaneet vuodesta 2012 vuoteen 2017 mennessä kolmella eurolla per neliö. Kasvua on tapahtunut, mutta huomaamme myös, että vuosina muutamana vuonna peräkkäin keskimääräiset kuukausivuokrat ovat pysyneet samoina, ilman nousuja.

Alueellisia eroja yksiöiden keskimääräisistä kuukausivuokrista löytyy enemmän. Etelä-Suomen alueella vuonna 2012 keskimääräiset kuukausivuokrat ovat olleet 16 euroa neliöltä, ja nousseet vuoden 2015 aikana 19 euroon neliöltä, jossa ne ovat pysyneet tarkastelujakson loppuun asti. Pohjois-Suomen alueella vuonna 2012 vuokra ovat taas olleet 12 euroa neliöltä ja tehneet pientä nousua 14 euroon vuonna 2016, jossa ne ovat pysyneet myös vuonna 2017. Eroa on siis selvästi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä.

Keskimääräiset kk-vuokrat alueittain, koko vuokra-asuntokanta muuttujina Vuosi, Alue, Rahoitusmuoto, Luokka ja Tiedot



Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 9. Vapaarahoitteisten yksiöiden keskimääräiset €/neliö hinnat vuosilta 2012-2017 (Keskimääräiset kk vuokrat yksiöissä.)

Alla oleva tilastokeskuksen kuvio 10 avaa vapaarahoitteisten kaksioiden keskimääräisiä kuukausivuokria alueittain. Taulukosta selviää, että koko maassa hintataso on pysynyt tarkastelujakson aikana kohtuullisen samana. Vuonna 2012 on taso ollut 11 eurossa neliöltä, kun taas vuonna 2017 hintataso on ollut 13 euroa neliöltä, joten nousua on tapahtunut vain muutama euro neliöltä.

Alueittain eroja on selvästi enemmän. Etelä-Suomessa hintataso on ollut 13 eurossa vuonna 2012, josta se on noussut 15 euroon vuonna 2017. Pohjois-Suomessa taas taso on ollut 10 eurossa vuonna 2012 ja nousua on tapahtunut vain euron verran neliöltä vuoteen 2017 mennessä. Kaksioiden hintataso on pysynyt Pohjois-Suomessa suhteellisen samana, kun taas Etelä-Suomessa on havaittavissa hieman enemmän nousua, sekä hintataso yleisesti on korkeammalla.

Keskimääräiset kk-vuokrat alueittain, koko vuokra-asuntokanta muuttujina Vuosi, Alue, Rahoitusmuoto, Luokka ja Tiedot

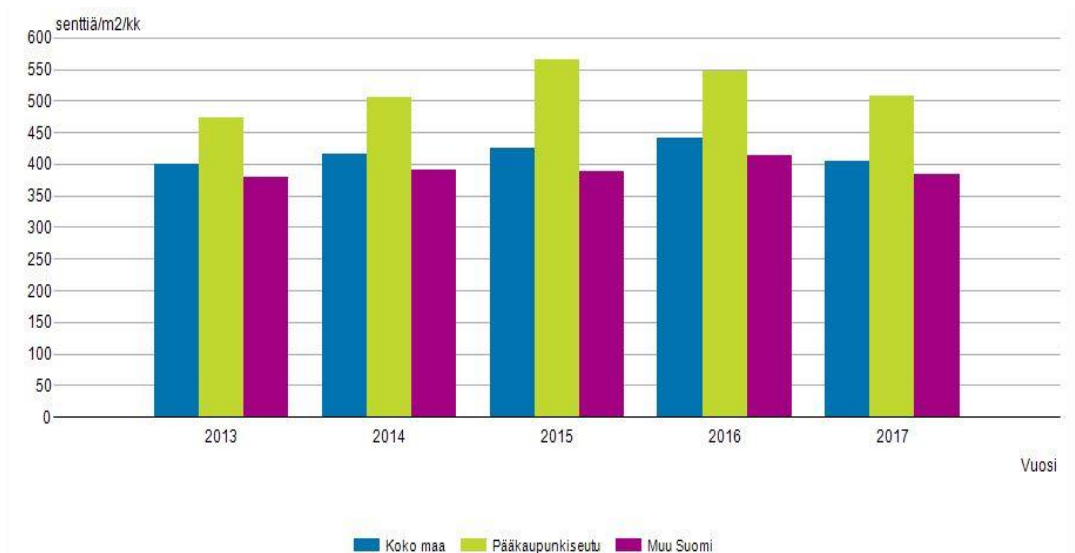


Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 10. Vaparahoitteisten kaksioden keskimääräiset €/neliö hinnat vuosilta 2012-2017 (Keskimääräiset kk vuokrat yksioissa.)

Alla oleva tilastokeskuksen tiedoista saatu kuvio 11 kertoo asunto-osakeyhtiöiden asuntojen kulurakenteista. Taulukosta saadaan selville asuntojen kulujen muutoksia vuosien 2013-2017 aikana alueittain ja myös koko maan keskiarvo. Koko maan osalta kulut ovat pysyneet hyvinkin samana, pientä nousua on kuluissa ollut 2014-2016 vuosien välillä, mutta taas 2017 vuonna kulut ovat palanneet vuoden 2013 tasolle eli noin neljään euroon neliömetriltä kuukaudessa.

Pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä nähdään kuluissa selviä eroavaisuuksia. Muualla Suomessa kulut ovat pysyneet melko samoissa, vähän alle neljän euron paikkeilla neliömetriltä kuukaudessa, pois lukien vuoden 2016 aikana, jolloin kulut käyivät hieman yli neljässä eurossa. Pääkaupunkiseudulla kulut ovat olleet vuonna 2013 vielä alle 5 eurossa neliömetriltä kuukaudessa, mutta tämän jälkeen nousseet yli viiden euron ja pysyneet sen yläpuolelle vuoteen 2017 asti. Korkeimmillaan olleet vuosina 2015 ja 2016, jolloin kulut olivat noin 5,5 eurossa neliömetriltä.



Kuvio 11. Asuntojen kulut. Tilastokeskus.

6.2 Sijoitusmuodot haastattelujen avulla

Haastattelujen aineistosta saatiin sijoittajien henkilökohtaisia näkemyksiä asunto- sekä metsäsijoittamisesta. Näistä näkemyksistä löydettiin arvokasta tietoa sijoitusmuodoista ja tiedon ansiosta onnistuimme vertailemaan paremmin sijoitusmuotoja keskenään. Sijoittajien mielipiteistä löysimme yhtäläisyyksiä ja myöskin eroavaisuuksia yleiseen teoriaan peilattaessa. Haastattelujen tulokset on esitetty teema kerrallaan, jotta esille saatiin selvempi kokonaisuus haastatteluista. Haastateltavat nimettiin yksinkertaisesti ”Asuntosijoittaja” ja ”Metsäsijoittaja”, jolloin lukijan on selkeämpää ymmärtää vastaukset, sekä haastateltavien anonymiteetti säilytetään tällä tavoin.

Haastateltavan profiili:

Asuntosijoittaja on palkkatyössä oleva henkilö, joka harrastaa asuntosijoittamista hänen omien sanojensa mukaan sivutoimenaan. Asuntosijoittajalta löytyy kaksi sijoitusasuntoja ja hän on toiminut alalla hieman yli 7 vuotta. Kokemusta asuntosijoittajalta on kertynyt myös ennen asuntosijoittamista osake- ja rahastosijoittamisesta, mutta halu kehittyä

sijoittamisessa ja erilaisen sijoitusmuodon opettelu, herättivät asuntosijoittajan mielenkiinnon asuntosijoittamista kohtaan.

Asuntosijoittaja: Asuntosijoittaminen alkoi kiinnostaa siinä vaiheessa, kun halusin hakea uusia haasteita sijoittamisen parissa. Osake- ja rahastosijoittaminen olivat tulleet minulle jo tutuksi ja kaipasin uudenlaista jännitystä ja tunnetta sijoittamisen parissa. Omaa varallisuutta oli myös kertynyt riittävästi, jotta asuntosijoittamisen aloittaminen oli omasta mielestäni taloudellisesti järkevää ja mahdollista.

Metsäsijoittaja hoitaa metsätilaansa Pirkanmaalla muiden töidensä ohella. Metsätila on kooltaan suhteellisen pieni, mutta hommaa riittää yhdelle miehelle hyvin.

Metsäsijoittaja: Kyseessä on aika pieni metsätila Pirkanmaalla, jota hoidan muiden töiden ohella.

Hankinta:

Sijoitusasunnon hankinta on asuntosijoittajan mielestä erittäin tärkeä vaihe asuntosijoittamisessa ja siihen on syytä käyttää reilusti aikaa. Asuntosijoittajan mielestä tärkein kriteeri sijoitusasunnon hankinnassa on sijainti, joka luo pohjan onnistuneelle asuntosijoitukselle. Sijoittaja mainitsikin hyväksi sijainniksi Jyväskylän keskustan lähialueet. Toisena kriteerinä nousi esiin hinta, eli asuntosijoittaja on pyrkinyt hankkimaan kohteita hieman alle markkinahinnan. Hankitut asunnot eivät tämän takia ole uudiskohteita.

Asuntosijoittaja: Sijainti on tärkein asunnon hankinnassa, on oltava houkuttelevalla paikalla, jotta asunnon saa varmasti vuokralle ja tuotot rullaamaan. Aikalailta muutaman kilometrin säteellä keskustasta. Siinä on otollisin paikka. Uusia kohteita en osta, mutta hinta-laatusuhteen on oltava kohdillaan.

Metsäsijoittaja kertoi omistaneensa metsätilan noin 20 vuotta. Tila on tullut suvun kautta eikä tilaa ole hankittu varsinaisesti sijoittamistarkoituksessa. Puun myynti tullut kuvioon vasta vuosia metsätilan hankkimisen jälkeen.

Metsäsijoittaja: Metsä ollut noin 20 vuotta. Se on kulkeutunut suvun kautta.

Kannattavuus:

Asuntosijoittaja näkee jatkuvan vuokratuoton itselleen tärkeämpänä verrattuna asunnon arvonnousuun. Vuokratuottoprosenteissa ei ole sijoittajalla ollut hirveitä vaihteluita viime vuosien aikana, vaan tuottoprosentti on pysynyt kohtuullisen samana. Sijoitusasuntojen arvonnousua sijoittaja ei pidä niin merkittävänä osana sijoittamisen kannalta. Sijoittaja ei usko kuitenkaan, että hänen sijoituskohteensa kokisivat merkittävää arvonlaskua. Arvonnousua hän pitää enemmänkin bonuksena.

Asuntosijoittaja: Vuokratuotot ovat pyörineet siinä 5-6 prosentin paikkeilla. Asuntojen arvonnousua en sen kummemmin pohdi, pyrin enemmän satsaamaan pitkän aikavälin sijoittamiseen ja saamaan jatkuvaa tuloa. Toki sitä aina toivoo ja pyrkimys olisi, että asunnon arvo nousisi, mutta tärkeintä on vuokratulo.

Metsäsijoittajan mukaan metsänomistus on pitkäjänteistä työtä ja tuotot paljon riippuvat siitä minkä tyyppinen metsä kyseessä. Myytävät puulajit ovat pääasiassa koivu- ja mäntypuuta. Metsäsijoittamisen kannattavuuteen haastateltava kertoi, että metsäsijoittaminen on yleisesti kannattavaa toimintaa, mutta itse ei ole tarkkoja tuottoprosentteja laskenut ikinä.

Metsäsijoittaja: Puun myyntitulot on tullut pääosin hankintakaupasta. Myös polttopuuta tulee myytyä vuosittain vaihteleva määrä. Metsänhoito on pitkäjänteistä työtä ja vaatii paljon omaa työtä keväisin ja syksyisin.

Kulut:

Asuntosijoittaja näkee lainoista aiheutuvat korkokulut, asunnon remointikulut sekä vastikkeet suurimpina kuluina, joita hänelle asuntosijoittamisessa koituu. Korkokulut ovat tällä hetkellä suhteellisen pieni kuluerä sijoittajalle, mutta korkotason noustessa myös nämä kulut nousevat

suurempaan rooliin. Pienempiä kaluston uusimia tapahtuu tietyin väliajoin, joista syntyy kulueriä. Vastikkeiden määrät eivät ole hirveästi nousseet sijoittajan asunnoissa, mutta suuremmat taloyhtiöiden remontit voivat vaikuttaa näiden nousemiseen sijoittajan mukaan merkittävästi tulevaisuudessa.

Asuntosijoittaja: Itselle merkittäviä kuluja tulee asuntoihin kohdistuvista parannuksista, lainoihin liittyvistä kuluista sekä vastikkeista. Korkotasojen mahdollinen nousu nostaa selvästi nämä kulut merkittävimiksi. Pieniin remonteihin ja kaluston uusimisiin on osattava varautua, ne tulevat kun ovat tullakseen.

Metsäsijoittaja kertoo, että metsän uudistamiskulut, istutukset, raivaus ja hakkuutyöt luovat ison kuluerän jos niitä ei tee itse. Myös metsänhoitoyhdistyksen jäsenyys ja vakuutusmaksut aiheuttavat mahdollisia kuluja. Myös metsäverotus nousi esiin, joka on hänen mielestään nykyään tasapuolisempi, koska verotus on nykyään myyntitulo perusteinen, kun taas ennen metsää verotettiin pinta-alan mukaan.

Metsäsijoittaja: Pysin tekemään kaiken mahdollisen työn itse, joten metsän hoitoon liittyvät kulut pysyvät maltillisina.

Riskit:

Asuntosijoittaja oli tietoinen riskeistä, jotka hän koki vaikuttavan hänen sijoituksiinsa. Ajankohtaisena riskinä hän piti korkoriskiä, koska hänellä on sijoitusasunnot ostettu osittain lainarahalla. Sijoittaja on varautunut, että korot tulevat nousemaan lähivuosina hyvinkin nopeasti. Toisena riskinä sijoittaja näki vuokralaiseen liittyvät riskit. Eniten sijoittajaa mietityttää aina uuden vuokralaisen hankkimisen aikaan, jotta varmasti onnistuu saamaan hyvän vuokralaisen. Rästiin jääneet vuokrat vuokralaiselta sekä asunnon vahingoittaminen vuokralaisen toimesta ovat sijoittajan mielestä pahimpia asioita. Sijoitusasuntojen sijainti on niin hyvällä paikalla, joten vuokralaisen löytää asuntosijoittajan mukaan aina, enemmänkin on haaste löytää joukosta sopiva.

Asuntosijoittaja: Korkeiden nousu on sellainen asia, mikä riskeistä tulee mieleen, koska velkavipua on. Pitkän aikaa on seilattu matalilla koroilla, joten väkisin mietityttää tämä. Luultavasti lähivuosien aikana tilanne muuttuu huonommaksi korkeiden suhteen.

Asuntoihini löytyy aivan varmasti vuokralaisia, sitä en pelkää. Enemmän mietityttää, jos vuokralainen ei olekaan sopiva ja hänen kanssaan esiintyy ongelmia, joista on itselle haittaa. Vuokranantajan oikeudellinen asema on mielestäni heikko, koska ongelmatilanteissa vuokralaisesta eroon pääseminen on haastavaa ja aikaa vievää. Näissä tilanteissa joutuu aina kärsimään osittain myös rahallisesti.

Metsäsijoittajalle metsänomistamiseen liittyvät riskit painottuivat vahvasti luonnonriskeihin. Esille nousivat erilaiset tuholaisien tekemät vauriot metsään, kuten myös mahdolliset myrskytuhot. Metsäsijoittajalla ei ole vakuutusta luonnontuhojen varalta, mutta hän on tietoinen asiasta.

Metsäsijoittaja: Luonnontuhot, kuten tuholaisvauriot metsässä ja myrskytuhot ovat suurimmat riskit. Metsävakuutusta ei ole, mutta en ole kokenut sitä tarpeelliseksi.

Yhteenveto

Sijoitusmuotojen kannattavuus osoittautui asunto- ja metsäsijoittamisessa tuotto prosenttien mukaan suhteellisen tasaiseksi, kuitenkin vuosien varrella on selviäkin eroja havaittavissa. Liljeroosin mukaan varsinkin metsäsijoittaminen mielletään vähä riskisemmäksi sijoitusmuodoksi verrattuna moneen muuhun sijoitusmuotoon (Liljeroos 2017, 13-14). Mikäli asunnon tai metsän ostamisessa on käytetty tai käytetään vierasta pääomaa nousevat korkoriskit tulevaisuuden uhkiksi, joihin on syytä varautua. Tähän asiaan tarttui kiinni myös haastattelussa ollut asuntosijoittaja.

Myös alueellinen kehitys nousi esiin kts. kuviot 4,9 ja 10. Sijoittajan on otettava huomioon alueelliset erot, kuten puusta maksettava hinta kuvio 4, asuntojen kuukuusi vuokrat kuviot 9 ja 10. Asuntosijoitus strategiasta riippuen myös asuntojen neliöhintojen kehitys voi antaa hyvää lisätuottoa

asuntosijoittajalle mikäli tavoitteena on myydä sijoitusasunnot arvonnousun jälkeen.

Molemmista sijoitusmuodoista löytyi valitsemistamme teemoista hyviä ja huonoja puolia. Kuluja sisältyy molempiin sijoitusmuotoihin, joihin sijoittajan on perehdyttävä ja varauduttava. Asuntosijoittaminen on ollut ehkä hieman tuottoisampaa, mutta tutkimuksen mukaan se sisältää myös riskejä enemmän, jotka saattavat oleellisesti vaikuttaa tuottavuuteen. Riskeihin pystyy kuitenkin tutkimuksen mukaan myös sijoittaja itse vaikuttamaan omalla toiminnallaan. Aloittelevan sijoittajan kannalta molemmat sijoitusmuodot sisältävät paljon haasteita, mutta kannattavuuteen peilaten pitkässä juoksussa vaurastumiselle on molemmissa sijoitusmuodoissa realistiset mahdollisuudet.

7 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia kahden eri sijoitusmuodon ominaisuuksia ja vertailla niiden yhtäläisyyksiä ja eroja, ja niiden perusteella selvittää sijoitusmuotojen sopivuus aloittelevalle sijoittajalle. Tutkimuksessa käytetyistä tilastoista sekä haastatteluista nousi esiin selviä yhtäläisyyksiä yleisen teorian kanssa, mutta myös tiettyjä eroavaisuuksia havaittiin.

Oravan ja Turusen (2013, 41) mukaan vuokratuotot liikkuvat keskimäärin kolmen ja kuuden prosentin paikkeilla, laskettaessa mukaan mahdolliset remonttikulut. Tutkimuksessa käytetty kuvio 7 osoittaa vuosien 1985-2017 välisen keskimääräisen vuokratuoton Suomessa. Kuvion mukaan viimeisen parinkymmenen vuoden aikana vuokratuotot ovat pyörineet kolmen ja neljän prosentin välissä. Myös tutkimuksen empiirisen osuuden asuntosijoittajan haastattelussa, sijoittajan vuokratuotot olivat 5-6 prosentin paikkeilla. Tutkimustulokset tukevat kohtuullisen vahvasti teoriassa esitettyjä lukuja vuokratuotto-prosentin suhteen, joten voidaan todeta, että asuntosijoittamisen vuokratuotto-prosentit liikkuvat näillä main, tietenkin pieniä vaihteluita saattaa esiintyä.

Asunnon arvonmuutos voi olla Roinisen (2018, 86-88) mukaan myös tuoton lähde asuntosijoittajalle, kunhan sijoittaja ymmärtää arvonmuodostumisen

ketjun. Tutkimuksen kuvio 5 osoittaa, että asuntojen neliöhinnat ovat olleet varsinkin viime vuosikymmenen aikana reilussa nousussa, joten tämä tukee Roinisen näkemystä mahdollisena tuoton lähteenä. Asuntosijoittaja näkee arvonnousun pikemminkin ainoastaan bonuksena, joka kertoo sijoittajan omasta strategiasta, jossa hän ei niin keskity arvonnousuun. Tällä on taas yhtäläisyyksiä Oravan ja Turusen (2013, 41) näkemykseen, jossa vuokratuottoja pidetään yleensä varmempana tuottona verrattuna asunnon arvonneutoksesta saataviin tuottoihin. Tämä osoittaa, että voittoa on mahdollista tehdä eri tavoilla asuntosijoittamisessa, riippuen sijoittajan omista mieltymyksistä.

Liljeroosin (2017, 26) mukaan metsäsijoituksen keskimääräinen reaalin vuosituotto prosentti on kahden ja viiden prosentin välillä. Tutkimuksessa käytetty Luonnonvarakeskuksen tilastopalvelun kuvio osoittaa, että yksityismetsien puuntuotannon reaalin sijoitustuotto on vaihdellut kahdesta prosentista jopa yli kuuteen prosenttiin vuosien 2013 ja 2017 välisenä aikana. Tämä osittain tukee teoriassa esitettyjä prosentteja, joskin suuria vaihteluita on havaittavissa. Vuonna 2017 reaalin sijoitustuotto oli 6,4 prosenttia. (Uotila 2018.) Sen perusteella teoriassa esitetyt luvut eivät anna täysin todenmukaista kuvaa metsäsijoittamisen vuosituottoprosentteista, vaan mahdollisuuksia selvästi suurempiin tuottoihin on.

Asuntojen yleiset kulut ovat tutkimuksessa käytetyn kuvion 10 mukaan pysyneet kohtuullisen samoissa lukemissa viime vuosina. Erilaiset tyypit kulujen osalta nousivat tutkimuksessa eri tavoin esiin. Lainarahalla ostettu asunto aiheuttaa asunnon ostajalle kustannuksia lainanlyhennysten ja korkojen muodossa (Korot ja hinnat). Tutkimuksen mukaan asuntosijoittaja näkee yhtenä asuntosijoittamiseen liittyvänä kuluna lainoista aiheutuneet korkokulut, joten tämä tukee yleistä teoriaa. Sijoittajan näkemyksen mukaan korot ovat olleet pitkään niin matalalla, että tulevaisuudessa korkojen noustessa, korkokulujen merkitys lisääntyy. Lainan ottaminen ja mahdollisen velkavivun käyttö on kuitenkin aina sijoittajan itsensä päätettävissä.

Asuntosijoittaja mainitsi kuluihin myös asunnosta kuukausittain maksettavat vastikkeet. Hoitovastike määräytyy huoneiston koon ja käyttötarkoituksen perusteella (Vastikkeen määräytyminen). Sijoittaja pystyy näin osittain itse

vaikuttamaan hoitovastikkeeseen asunnon hankintavaiheessa, kun hän miettii sijoitusasuntonsa kokoa. Tutkimuksessa saadaan myös ilmi remonttien vaikutus asuntosijoittamisen kuluihin. Sijoittaja on hyvin perillä mahdollisista tulevista remonteista, koska hän kertoo varautuvansa niihin jo etukäteen, joten voidaan todeta, että mahdolliset remontit näkyvät suurestikin sijoittajan kulujen lisääjinä. Tätä tukee myös Oravan ja Turusen (2013, 122) kuvio 3, joka avaa remontoinnin kuluja kustannusarvioilla, joista selviää nykypäivän remonttien hintatasoa, joka varmasti tuntuu sijoittajan kukkarossa.

Liljeroos kertoo, että metsäkiinteistökaupoissa ostajalle aiheutuu huomattava määrä pakollisia kuluja. Pakollisiksi kuluiksi luetaan varainsiirtovero, joka on neljä prosenttia kauppahinnasta ja lainhuudon hakeminen (Liljeroos 2017, 23-24.) Metsänomistajalle aiheutuu myös jonkin verran vuotuisia pakollisia kuluja, joita olla esimerkiksi mahdollisen metsätien kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset. Myös vapaaehtoiset vakuutusmaksut ovat metsäomistajalle vuotuisia kustannuksia. Metsänhoitotyöt aiheuttavat myös metsänomistajalle kustannuksia tarvikekulujen muodossa (Uuden metsänomistajan tietopaketti.) Tutkimuksen perusteella metsäsijoittaja oli hyvin tietoinen kustannuksista. Sijoittajan tavoitteena on pitää kulut mahdollisimman pieninä tekemällä metsänhoitotyöt itse. Sijoittaja ei ole hankkinut metsään liittyviä vakuutuksia, mutta on tietoinen asiasta ja listaakin sen isoimmaksi riskiksi, josta saattaa aiheutua merkittäviä kustannuksia tietyssä tilanteessa. Sijoittajan vastauksista selviää, että teoriassa esitettyjä kuluja on mahdollista välttää suurestikin omilla valinnoillaan.

Orava ja Turunen (2013, 197) toteavat asuntosijoittamiseen liittyvistä riskeistä, että ne muodostuvat yleensä sijoitusasunnon tai sen vuokralaisen ympärille. Riskien suuruuteen on heidän mukaansa kuitenkin mahdollista vaikuttaa sijoittajan omalla ammattitaidolla, vaikka kaikkiin riskeihin ei välttämättä voi varautua millään. Tutkimuksessa selvisi, että sijoittaja oli tietoinen riskeistä, mutta vain oikeastaan niistä, jotka hän kokee koskettavan hänen sijoitustoimintaansa tällä hetkellä tai lähitulevaisuudessa. Esimerkiksi Leväisen (2013, 209) mainitsema hintariski, jossa kysynnän ja tarjonnan muutokset aiheuttavat asunnon markkinahinnan merkittävän laskun, ei noussut sijoittajan vastauksista esille, koska hän ei sanomansa mukaan mieti

sijoitusasuntojen myyntiä sen kummemmin. Voidaan siis todeta, että sijoittajan omalla toiminnalla on vaikutusta riskin suuruuteen, kuten teoriassa mainittiin, koska markkinahinnan lasku ei vaikuta sijoittajaan niin merkittävästi, jos hän ei ole myymässä asuntoaan.

Brueggeman ja Fischer (2005, 357) mainitsevat, että korkoriski näyttäytyy eristyneesti silloin, kun sijoittamisessa käytetään merkittävä määrä lainarahaa, koska pienikin korkotason muutos vaikuttaa sijoitusasunnosta saataviin tuottoihin. Alhaiset korot voivat Leväisen (2013, 209) mukaan houkutella käyttämään velkavipua, jolloin lisääntynyt velan määrä nostaa myös korkoriskiä merkittävästi. Sijoittaja tiedosti tutkimuksen perusteella korkoriskin ja mainitsikin sen yhtenä suurimmista riskeistä, koska velkavipua on käytetty asuntojen hankintaan. Tämä on myös tietoinen valinta sijoittajalta, jolla hän itse vaikuttaa osittain riskin suuruuteen, kuten teoriassa mainittiin. Toisena sijoittajaa koskettavana riskinä nousi esiin vuokralaiseen liittyvät riskit, jotka myös Orava ja Turunen (2013, 204-205) mainitsivat teoriassa.

Tutkimuksen asuntosijoittaja mainitsi, että hänen sijoitusasuntonsa sijaitsevat niin hyvällä paikalla, ettei ole ongelmaa vuokralaisen löytämisessä, vaan pikemminkin haaste on löytää joukosta sopiva. Tällöin teoriassa Oravan ja Turusen (2013, 203) mainitsema tyhjen kuukausien riski nähdään todella olemattomana. Tämä taas vahvistaa teoriaa sijoittajan omista vaikutusmahdollisuuksista erilaisiin riskeihin.

Liljeroos mukaan sijoittaminen metsään on vähä riskittömämpää, kuin moni muu sijoitusinstrumentti. Hintariski on kuitenkin aina olemassa, koska metsän arvon määrittää puun kysyntä, hinta sekä metsäteollisuuden markkinasuhdanteet (Liljeroos 2017, 13-14.) Liljeroorin mukaan myös luonto voi aiheuttaa metsäomistajalle eri tyyppisiä riskejä. Näitä voivat olla esimerkiksi tuulituhot, metsäpalot, lumi, sienitaudit ja eläinten aiheuttamat haitat. Luonnon aiheuttamia riskejä voidaan pienentää hyvällä metsänhoidolla (Liljeroos 2017, 14-15.) Luonnon aiheuttamat riskit nousivat esille myös tutkimuksessa metsäsijoittajan vastauksista. Metsäsijoittajan mielestä riskit painottuvat vahvasti luonnonriskeihin, kuten myrskytuhoihin sekä erilaisten tuholaisien tekemiin metsävaurioihin.

SWOT

Hyödynnämme tutkimuksen tuloksien esittämisessä yritystoiminnan analysointimenetelmää nelikenttäanalyysia (SWOT). SWOT- analyysin avulla tuomme asunto-ja metsäsijoittaminen vahvuuksia ja heikkouksia mutta, myös mahdollisuuksia ja uhkia esille. SWOT-analyysi tulee sanoista strength: Vahvuus, Weakness: Heikkous, Opportunity: Mahdollisuus, Threat: Uhka. (Nelikenttäanalyysi - SWOT.)

<p>Vahvuudet</p> <p>Tuotot pitkällä aikavälillä tasaisia</p>	<p>Heikkoudet</p> <p>Iso alkupääoma</p> <p>Alueellinen kehitys</p>
<p>Mahdollisuudet</p> <p>Velkavipu</p> <p>Asuntojen neliöhintojen kehitys</p>	<p>Uhat</p> <p>Korkojen nousu</p> <p>Odottamattomat luonnontuhot metsässä</p> <p>Vuokralaisen valinta</p>

Vahvuudet: Tuotot pitkällä aikavälillä tasaisia

Heikkoudet: Iso alkupääoma, alueellinen kehitys

Mahdollisuudet: Velkavipu, asuntojen neliöhintojen kehitys

Uhat: Korkojen nousu, odottamattomat luonnontuhot metsässä, vuokralaisen valinta

Molemmista sijoitusmuodoista löysimme vahvuuksia ja yksi yhdistävä tekijä näille molemmille oli tasaiset tuotot pitkällä aikavälillä. Kuvioissa 6 ja 7 on käyty läpi puun tuotannon sijoitustuottoa ja asuntojen vuokratuottoja ennen

veroja. Molemmat sijoitusmuodot ovat yltäneet tasaisiin tuottoihin viimeisten vuosien aikana.

Yksi molempia sijoitusmuotoja yhdistävä asia oli isot aloituskustannukset asunnon tai metsän ostohetkellä. Metsäsijoittamisessa alueellinen eroavaisuus on havaittavissa kuviosta 4, jossa käsitellään yksityismetsätalouden liiketuloksia. Metsästä saatava tulovirta eroaa selvästi Etelä- ja Pohjois-Suomen välillä ja se on syytä huomioida sijoituspäätöstä tehdessä.

Velkavivun käyttö on nostettu mahdollisuudeksi haastattelujen perusteella. Vieraan pääoman käyttö on myös järkevää ja toimii parhaiten sijoittajan kannalta, kun lainakustannukset pystytään kattamaan sijoitusasunnosta saatavilla tuotoilla. Sijoittajan kannalta velkavivun käyttö on tuottoisinta siinä vaiheessa, kun korkotasot ovat matalalla (Knüpfer & Puttonen 2009, 179-180.) Asuntojen neliöhintojen kehitys kts. Kuvio 5, kertoo asunnon arvonnousun kehityksestä. Viimeisen 20 vuoden aikana asuntojen neliöhinnat ovat pääsääntöisesti nousseet muutamaa heikompa vuotta lukuun ottamatta. Asuntojen hintojen nousu realisoituu asunnon omistajalle, mikäli hän päättää luopua asunnostaan.

Korkojen nousu luokitellaan tulevaisuuden uhkiin, mikäli vierasta pääomaa on käytetty. Korkojen nousu tuli myös haastatteluissakin esiin uhkana, johon on syytä varautua. Luonnon aiheuttamat tuhot nousivat metsäsijoittamisessa esiin myös haastatteluissa ja ne lukeutuvat tulevaisuuden uhkakuviin.

Luotettavuuden arviointi

Opinnäytetyön aineiston keruussa pyrittiin käyttämään laadullisia lähteitä, jotta tutkimukseen saatiin varmasti luotettavia tuloksia. Kanasen (2017, 155-156) mukaan erilaisten lähteiden käyttö samassa tutkimuksessa lisää sen luotettavuutta ja tutkimuksen aikana käytettiin erilaisia lähteitä, jotta riittävä ymmärrys tutkittavasta ilmiöstä saavutettiin.

Opinnäytetyö toteutettiin vertailevan tutkimuksen periaatteiden mukaisesti. Roughton (2007) mukaan vertailevassa tutkimuksessa tarkastellaan

minimissään kahta tai useampaa kohdetta ja tutkija saa valita ominaisuudet ja asiat, joita vertaillaan. Tutkimuksessa tarkasteltiin kahta sijoitusmuotoa, joiden ominaisuuksia vertailemalla saatiin vastauksia tutkimusongelmaan.

Kanasen (2017) mukaan laadullisen tutkimuksen luotettavuus lepää tutkijan arvioinnin ja näytön varassa. Luotettavuutta pystytäänkin lisäämään kattavilla perusteluilla ja tarkalla sekoituksella tutkimuksen eri vaiheista eli aineiston kokoamisesta sekä analysoimisesta.

Tutkijat ovat työn alusta lähtien pyrkineet suunnittelemaan työn vaiheet hyvinkin tarkasti. Tutkimuksen edetessä on tuotu selkeästi eri vaiheet esille, ja pyritty myös perustelemaan käytetyt menetelmät ja tavat. Tilastot ja haastattelut, joita tutkimuksessa käytettiin olivat tarkoituksenmukaisesti valittuja. Näitä analysoitiin mahdollisimman tarkasti, jotta varmasti mitään tärkeää ei jäänyt huomioimatta. Tutkijat pitivät näillä keinoilla huolen siitä, että tutkimuksen luotettavuus säilyi korkealla tasolla tutkimuksen alusta loppuun asti.

Jatkotutkimukset

Opinnäytetyössä tutkittiin kahden eri sijoitusmuodon sopivuutta aloittelevalle sijoittajalle vertailevalla tutkimuksella. Tutkimuksessa keskityttiin sijoitusmuotojen fyysiseen sijoittamiseen pelkästään, joten jatkotutkimuksen aiheena voisi olla erilaisten asunto- ja metsärahastojen vertailua ja analysointia. Sillä saataisiin uudenlaista näkemystä sijoitusmuodoista, sekä niiden tutkiminen voisi vahvistaa tai heikentää jo saatuja tutkimustuloksia sijoittamisen muodoista.

Tutkimus toteutettiin vertailevana tutkimuksena, johon valittiin kaksi fyysisen sijoittamisen muotoa. Jatkotutkimuksena voisi myös tutkia toisia sijoittamisen muotoja ja vertailla niitä keskenään. Tutkimalla ja vertailemalla eri sijoittamisen muotoja saataisiin varmasti uudenlaista ymmärrystä erilaisten sijoitusmuotojen sopivuudesta aloittelevalle sijoittajalle.

Lähteet

- Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. & Vuori, L. 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston kanslia. Viitattu 25.10.2018.
<http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?se>
- Alhonsuo, S., Nisén, A. & Pellikka, T. 2009. Finanssitoiminnan käsikirja. Helsinki. Hakapaino Oy.
- Apua ja neuvua puukauppaan.2012. MTK. Viitattu 13.10.2018.
https://www.mtk.fi/metsa/puumarkkinat/fi_FI/puukauppa/
- Arvonlisäverotus. 2016. Uutinen Metsäkeskuksen sivuilla. Viitattu 14.10.2018.
<https://www.metsakeskus.fi/arvonlisaverotus>
- Arvonlisäverovelvollisuus. N.d. Uutinen Op- metsän sivuilla. Viitattu 23.10.2018. <https://www.op-metsa.fi/guides/arvonlisaverovelvollisuus>
- Asunnon myynti. 2016. Vero. Viitattu 28.9.2018.
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/
- Asuntokunnat ja asuinolot 2016. Tilastokeskus. Viitattu 11.10.2018.
http://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_kat_002_fi.html
- Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. 2018. Vero. Viitattu 28.9.2018.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/#vuosikorjaus>
- Brueggeman, W. & Fisher, J. 2005 Real estate finance and investments. 12th edition. New York, McGraw-Hill.
- Buffet, W. 2012. Berkshire´s Corporate Performance vs. The S&P 500. Viitattu 11.10.2018. <http://www.berkshirehathaway.com/letters/2011ltr.pdf>
- Eskola, H. 2013. Kuuma, kuumempi, asuntosijoittaminen. Viitattu 28.10.2018.
<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/kuuma-kuumempi-asuntosijoittaminen/805f0320-2b99-3dde-9883-e6a116c3a3d3>
- Hankintatyö. 2016. Vero.fi. Viitattu 18.10.2018.
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/puun_myynti/hankintatyo/
- Hultkrantz, J. & Masalin, B. 2007. Elämäsi rahat. 2. uudistettu painos. Nemo. Helsinki.
- Hänninen, H. N.d. Artikkelisiijoitusovi nettisivulta. Viitattu 20.11.2018.
<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-8-yleisinta-riskia-ja-niiden-hallinta/>

Kaarto, M. 2015 Sijoita asuntoihin!. KM Growth

Kananen, J. 2014. Verkkotutkimus opinnäytetyönä – laadullisen ja määrällisen verkkotutkimuksen opas. Suomen Yliopistopaino Oy – Juvenes Print.

Kananen, J. 2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Suomen Yliopistopaino Oy – Juvenes print.

Keskimääräiset kk-vuokrat kaksioissa. N.d. Tilastokeskus. Viitattu 29.10.2018. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asvu/statfin_asvu_pxt_002.px/chart/chartViewColumn/?rxid=d45fdbfb-9aee-4755-8e70-b889e5a4c31a

Keskimääräiset kk-vuokrat yksiöissä. N.d. Tilastokeskus. Viitattu 29.10.2018. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asvu/statfin_asvu_pxt_002.px/chart/chartViewColumn/?rxid=d45fdbfb-9aee-4755-8e70-b889e5a4c31a

Kinnari, S. 2017. Metsäsijoittaminen kiinnostaa, kauppaa käydään verkossa. Viitattu 28.10.2018. <http://www.kokemaenjokilaakso.fi/2017/10/24/metsasijoittaminen-kiinnostaa-kauppaa-kaydaan-verkossa/>

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2009. Moderni Rahoitus. 4. uudistettu painos .WS Bookwell Oy. Juva.

Korot ja hinnat. OP Ryhmä. Viitattu 23.10.2018. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>

Korpela, V. 2016. Sijoittajan verokirja. Helsinki verotieto.

Leväinen, K. 2013 Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. P.1. Helsinki Hakapaino Oy.

Liljeroos, H. 2017. Metsäsijoittajana käsikirja. Helsinki Metsäkustannus.

Luoma, P. 1997. Johdatusta kvalitatiiviseen vertailevaan analyysiin. Sivu päivitetty 2012. Viitattu 24.10.2018. <http://www oulu.fi/sosiologia/node/5047>

Metsä sijoituskohteena. 2018. Luonnonvarakeksen sivuilla oleva uutinen. Viitattu 23.10.2018. <http://stat.luke.fi/metsa-sijoituskohteena>

Metsäarvio moneen käyttöön. N.d. Uutinen Mhy Kymenlaakson sivuilla. Viitattu 20.10.2018. http://www2.mhy.fi/kymenlaakso/Kymenlaakso2_2015/files/assets/common/downloads/page0010.pdf

Metsän arvon määrittäminen. N.d. Uutinen Storaenson sivuilla. Viitattu 16.10.2018. https://www.storaensometsa.fi/metsan-arvo/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

Metsänomistus. 2014. Metsäyhdistys. Päivitetty 16.2.2016. Viitattu 21.10.2018. <https://smy.fi/forest-fi/metsatietopaketti/metsanomistus/>

- Metsätilan ostaminen - vihjeitä tilan etsimiseen ja hankkimiseen. 2012. Puuntuottaja.com sivuilla julkaistu teksti. Viitattu 15.10.2018. <http://www.puuntuottaja.com/metsatilan-ostaminen-vihjeita-tilan-etsimiseen-ja-arviointiin/>
- Metsävakuutus. N.d. Turva. Viitattu 10.10.2018. <https://www.turva.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/metsavakuutus>
- Millainen on hyvä sijoitussuunnitelma. N.d. Uutinen Op.media sivuilta. Viitattu 10.10.2018. <https://op.media/sijoittajakoulu/millainen-on-hyva-sijoitussuunnitelma-da07baf92eb94181ad8304f8294d6894>
- Mistä tuotto syntyy. N.d. Uutinen sijoittaja.fi sivuilta. Viitattu 16.10.2018. <https://www.sijoittaja.fi/sijoittaminen/mista-tuotto-syntyy/>
- Mäkinen, H. & Nöjd, P. 2010. Worlddendro 2010 uutinen Metlan sivuilla. Viitattu 20.10.2018. <http://www.metla.fi/uutiskirje/WorldDendro-2010/2010-1/uutinen-3.html>
- Nelikenttäanalyysi - Swot. Uutinen Suomen Riskienhallintayhdistyksen sivuilla. Viitattu 14.11.2018. <https://www.pk-rh.fi/tools/swot.html>
- Nikkinen, J., Rothovius, T. & Sahlström, P. 2002. Arvopaperisijoittaminen. Helsinki WSOY.
- Näin muotoilet itsellesi sijoitusstrategian. 2017. Nordnet blogin artikkeli. Viitattu 20.11.2018. <https://blogi.nordnet.fi/sijoitusstrategia/>
- Näin teet sijoitussuunnitelman. N.d. Uutinen investori.com sivuilta. Viitattu 13.10.2018. <http://www.investori.com/j/artikkelit/yleista-sijoittamisesta/121-sijoitussuunnitelma>
- Omaisuuksien luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön verotuksessa. 2017. Vero. Viitattu 28.9.2018. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden_luovutusvoitot_ja_tappiot_lu4/
- Oksaharju: Sijoitustili on piensijoittajalle paras uutinen kymmeneen vuoteen. 2018. Talouselämä lehden uutinen. Viitattu 28.10.2018. <https://www.talouselama.fi/uutiset/oksa-harju-sijoitustili-on-piensijoittajille-paras-uutinen-kymmeneen-vuoteen/cd65386c-be19-354c-9cd4-18ca730bf4c9>
- Orava, J. & Turunen O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talenom
- Islander, A. 2018. Puukauppa Suomessa, Powerpoint esitys Kantohinnat Suomessa 2013-2018. Viitattu 18.11.2018. <https://www.metsateollisuus.fi/tilastot/puukauppa/>
- Puun myyntitulot 2017. Vero.fi. Viitattu 14.10.2018. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/metsa/puun_myynti/
- Puusa, A. Reijonen, H. Juuti, P. Laukkanen, T. 2012, Akatemiasta markkinapaikalle. Helsinki. Talentum.

Pääomavastikkeita ei voi aina vähentää vuokratuloista. 2018. Vero. Viitattu 28.9.2018.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/#paaomavastike>

Räsänen, P. Anttila, A. Melin H. 2005. Tutkimus menetelmien pyörteissä. Juva. WS Bookwell Oy.

Roininen, P. 2018 Asunto: elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki. Alma Talent.

Saario, S. Miten sijoitan pörssiosakkeisiin. Helsinki Sanoma Pro.

Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista. 2016. Vero. Viitattu 28.9.2018.

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/

Suomen metsäkeskuksen metsävaratiedon laatuseloste. 2016. Metsäkeskus. Viitattu 22.10.2018.

https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/metsavaratiedon_laatuseloste.pdf

Suomen metsät 2012, Kriteeri 4 monimuotoisuus, puulajikoostumus. 2012. Metlan sivuilla oleva uutinen. Viitattu 19.10.2018.

<http://www.metla.fi/metinfo/kestavyys/c4-tree-species.htm>

Puuntuotannon sijoitustuotto. N.d. Tilasto luonnonvarakeskuksen sivuilta. Viitattu 29.10.2018.

http://statdb.luke.fi/PXWeb/pxweb/fi/LUKE/LUKE_04%20Metsa_04%20Talous_20%20Metsa%20sijoituskohteena/04_Puuntuotannon_sijoitustuotto_mk.px/chart/chartViewColumn/?rxid=368ac555-c9d5-4040-b6f9-8b3dbb5a502b

Tulot ja vähennykset. 2017. Vero. Viitattu 28.9.2018.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/>

Tuottotutkimus 2017 PTT. 2017. Pellervon Taloustutkimus Vuokraantajat.fi sivulla. Viitattu 17.10.2018.

<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuottotutkimus/#1467294660964-b744576b-e3ab>

Uotila, E. 2018. Metsätalouden kannattavuudella meni hyvin vuonna 2017. Viitattu 27.10.2018. <https://www.luke.fi/uutiset/metsatalouden-kannattavuudella-meni-hyvin-vuonna-2017/>

Uuden metsänomistajan tietopaketti. N.d. Metsälehdessä oleva artikkeli, joka perustuu Satu Rantalan Uuden metsänomistajan kirjaan. Viitattu 22.10.2018. <https://www.metsalehti.fi/metsanomistus/uuden-metsanomistajan-tietopaketti/>

Uudistushakkuu. N.d. Metsäkeskuksen sivuilta oleva uutinen. Viitattu 19.10.2018. <https://www.metsakeskus.fi/uudistushakkuu>

Varainsiirtovero. 2017. Vero. Viitattu 28.9.2018.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Vastikkeen määräytyminen. N.d. Uutinen laki24 sivulla. Viitattu 23.10.2018.

<https://www.laki24.fi/vastikkeen-maaraytyminen/>.

Verovapaa oman asunnon luovutus. 2015. Vero. Viitattu 28.9.2018.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48921/verovapaa-oman-asunnon-luovutu2/>

Vertaileva tutkimus. N.d. KAMK:in sivuilla sivuilla oleva uutinen. Viitattu 24.10.2018. <https://www.kamk.fi/fi/opari/Opinnaytetyopakki/Teoreettinen-materiaali/Tukimateriaali/Tutkimustyytit/Vertaileva>

Vuokratulojen verotus. N.d. Uutinen veronmaksajat.fi sivustolla. Viitattu

28.9.2018. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/>

Vuokratuotto. N.d. Uutinen Suomen vuokranantajat sivuilla. Viitattu 29.10.2018.

<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>

Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010=100. Tilastokeskus. Viitattu

11.10.2018. https://www.stat.fi/til/asvu/2018/02/asvu_2018_02_2018-08-02_tie_001_fi.html

Liitteet

Liite 1. Teemahaastattelulomake

Henkilötiedot:

Asuntosijoittaja: Elämäntilanne? Sijoitusasuntojen määrä? Miten päätyneet asuntosijoittajakasi? Mietitkö muita sijoitusmuotoja, kuin asuntosijoittamista?

Metsäsijoittaja: Elämäntilanne? Metsätilan koko? Missä metsä sijaitsee?

Hankinta:

Asuntosijoittaja: Kriteerit asunnon hankinnassa? Mistä asunnot hankittu? Asunnon hinta? Mitä kanavia käytit sijoitusasuntoa etsiessäsi?

Metsäsijoittaja: Kuinka kauan metsä ollut omistuksessa ja miten hankittu?

Kannattavuus:

Asuntosijoittaja: Millainen on kannattava hankinta ja miten sitä voidaan mitata? Kumpi tärkeämpää asunnon arvonnousu vai säännöllinen jatkuva kassavirta?

Metsäsijoittaja: Onko metsäsijoittaminen kannattava sijoitusmuoto? Miten tulo muodostuu metsäsijoittamisessa? Hankinta / pystykauppa?

Kulut:

Asuntosijoittaja: Millaisia kuluja asuntosijoittamiseen sisältyy? Onko jotain yllättäviä kuluja mihin vaikea varautua?

Metsäsijoittaja: Mitä kuluja metsäsijoittaminen sisältää? Onko jotain yllättäviä kuluja mihin vaikea varautua?

Riskit:

Asuntosijoittaja: Millaisia riskejä asuntosijoittaminen sisältää? Mitkä näistä riskeistä koskevat sivua eniten? Miten pyrit varautumaan näihin riskeihin?

Metsäsijoittaja: Millaisia riskejä metsäsijoittaminen sisältää? Mitä riskejä pidät ajankohtaisena itsellesi?