

Missä kaupungissa on kannattavinta sijoittaa ennen 2000-lukua rakennettuun keskustan kaksioon?

Tapaustutkimus neljästä Suomen kasvukeskuksesta: Helsinki, Turku, Tampere ja Oulu

Emma Pöyhönen

Tekijä(t) Emma Pöyhönen	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma, tradenomi	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Missä kaupungissa on kannattavinta sijoittaa ennen 2000-lukua rakennettuun keskustan kaksioon?	Sivu- ja liitesivumäärä 37 + 2
Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, missä Suomen neljästä kasvukeskuksesta on kannattavinta sijoittaa ennen 2000-lukua rakennettuihin keskustan kaksioihin. Tutkimukseen valittiin kaupungeiksi Helsinki, Turku, Tampere ja Oulu. Jokaisesta kaupungista valittiin yksi asunto. Tutkimus on tyypiltään laadullinen tapaustutkimus. Tilastoja tutkittaessa on käytetty myös määrällistä menetelmää. Opinnäytetyön tavoitteena on toimia oppaana sijoitusasunnon hankintaan. Teoriaosuudessa käydään läpi tärkeimmät asiat, mitä tulee huomioida sijoitusasuntoa valittaessa, sekä miten asunnosta riippumattomat tekijät vaikuttavat asunnon sijainnin valintaan ja asuntomarkkinoihin. Työ toteutettiin etsimällä tietoa kirjoista sekä internetlähteistä. Sijoitusasunnon kannattavuutta laskettiin mittarilla, jossa oli viisi osiota: vuokratuottoprosentti, luonnollinen väestönkasvu, muuttoliike, ikärakenne ja työttömyys. Kaupungit saivat pisteitä mittarin jokaisesta osiosta. Kokonaispistemäärien perusteella kaupungit järjestettiin paremmuusjärjestykseen. Tutkimuksen tuloksena oli, että Helsingissä on kannattavinta sijoittaa ennen 2000-lukua rakennettuihin keskustan kaksioihin, kun otetaan huomioon kaikki mittarin osiot. Parhaaksi kaupungiksi ainoastaan vuokratuottoprosenttia tarkasteltaessa osoittautui Tampere. Asuntosijoittaminen on pitkäntähtäimen sijoittamista, johon asunnosta riippumattomilla tekijöillä voi olla yllättävänkin suuri ja nopea vaikutus. Opinnäytetyötä tehdessä elettiin realistista esimerkkiä siitä, kuinka kaikki lyhyen ja pitkän aikavälin ennusteet voivat hetkessä kumoutua ja sumentua yhdestä odottamattomasta seikasta: koronapandemiasta	
Asiasanat Sijoitusasunto, asuntomarkkinat, kasvukeskus, kannattavuus, valintakriteeri	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Tavoite ja menetelmät	3
2.1	Opinnäytetyön ydinkysymykset ja rajaus	3
2.2	Tutkimusmenetelmät	4
3	Asuntomarkkinat ja niihin vaikuttavat tekijät neljässä esimerkikaupungissa	5
3.1	Väestörakenne ja sen muutokset	5
3.1.1	Luonnollinen väestönkasvu	5
3.1.2	Muuttoliike	6
3.1.3	Ikärakenne	8
3.1.4	Työmarkkinat	9
4	Asuntosijoittaminen	11
4.1	Sijoitusasunnon valinta	11
4.1.1	Markkinahinta	11
4.1.2	Tontin vuokra ja rahoitusvastike	11
4.1.3	Tulevat remontit	12
4.2	Sijoitusasunnon rahoitus	13
4.3	Sijoitusasunnon verotus	16
4.4	Sijoitusasunnon riskit	17
4.5	Sijoitusasunnon tuotto	18
4.5.1	Vuokratuottoprosentti	18
4.5.2	Oman pääoman tuottoprosentti	19
4.5.3	Kassavirta	19
5	Aineisto ja sen käsittely	20
5.1	Aineiston keruu	20
5.2	Mittarit	20
5.3	Aineiston käsittely	23
6	Tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset	24
7	Luotettavuustarkastelu	27
7.1	Reliaabeliuden tarkastelu	27
7.2	Validiuden tarkastelu	28
8	Pohdinta	28
9	Lähteet	32
10	Liitteet	35

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on yksi sijoittamisen muodoista. Erona tähän säästämisen muotoon asuntosijoittamisessa omaa pääomaa ei välttämättä tarvitse lisätä, vaan jo olemassa olevaa pääomaa pyritään kasvattamaan nostamalla sen arvoa eli saamaan sille voittoa. Asuntosijoittamisen tavoitteena on saada asunnosta vuokratuottoa sekä mahdollisesti nostaa asunnon arvoa. Sijoittaja ostaa yhden tai useamman asunnon, vuokraa sitä eteenpäin ja saa velkaansa maksettua vuokranmaksujen tuotoista. Jossain vaiheessa velka on kuitattu ja asunto alkaa tuottamaan sijoittajalle puhdasta voittoa. Vaikka asuntosijoittamisen riskit ovat matalia muihin sijoittamisen muotoihin verrattuna, tulee ne tiedostaa ja hallita hyvin.

Mistä sijoittaja tietää millaiseen asuntoon ja missä kaupungissa on kannattavinta sijoittaa? Mitä sijoittajan tulee huomioida valitessa ja millaiset tuotto-odotukset asunnoilla tänä päivänä on? Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan ennen 2000-lukua rakennettujen asuntojen sijoituskannattavuutta. Työ tutkii asuntomarkkinoihin vaikuttavien tekijöiden kehitystä viimeisen 20 vuoden aikana sekä vertailee niitä Suomen neljässä kasvukeskuksessa. Kaupungeiksi on valittu Suomen neljä suurinta kasvukeskusta eli Helsinki, Turku, Tampere ja Oulu. Kaupunkien sisällä tarkastelun kohteiksi valikoituivat kerrostalokaksiot, sillä ne ovat yleisimpiä asuntotyyppisiä vuokramarkkinoilla. Tämän lisäksi opinnäytetyön tarkoitus on toimia oppaana sijoitusasunnon hankintaan.

Tutkimus toteutettiin laadullisena tapaustutkimuksena. Aineistoa kerättiin pääosin Tilastokeskukselta ja asuntovälityspalvelusta Oikotie.fi. Näistä lähteistä tutkimukseen saatiin tilastoja useilta vuosilta sekä ajankohtaisia lukuja asuntomarkkinoilta tutkimuksen tekohetkeltä. Yhdistämällä nämä saadut tiedot pystyttiin tutkimukseen valitsemaan neljä markkinoilla olevaa asuntoa, joita voitiin tutkia ostohetkestä vuokratuoton saamiseen. Malliasuntojen vuokratuotto prosentit sekä neljä asunnosta riippumatonta tekijää kaupungeittain pisteytettiin. Tulokseksi saatiin keskimääräisesti paras kaupunki sijoittaa.

Asuntosijoittamisesta on kirjoitettu useita opinnäytetöitä sekä pro gradu -tutkielmia. Niissä tarkastellaan niin asuntomarkkinoita kuin myös itse asuntoihin sijoittamista. Asuntosijoittamista on tutkittu paljon, mutta sen kannattavuudesta voidaan sanoa varmuudella hyvin vähän. Kannattavuutta voidaan arvioida tutkimalla historiaa, mutta varmaa ennustetta ei voida antaa, sillä muuttuvia tekijöitä on useita. Tämän takia on hyvä, että aihetta tutkitaan useista eri näkökulmista. Asuntosijoittamisesta kiinnostuneen tulisi tutustua alan tutkimuksiin laajasti ja turvautua alan asiantuntijoihin.

Asuntosijoittaminen kiinnostaa minua erityisesti siksi, että lähitulevaisuudessa oman asunnon ostaminen on ajankohtaista. Samat neuvot ja ohjeet pätevät niin oman asunnon kuin sijoitusasunnonkin ostoon. Pitkätähtäimen suunnitelmani on, että voin käyttää asuntoani myöhemmin sijoitusasuntona. Tämän opinnäytetyön tekeminen on perehdyttänyt minut asuntosijoittamiseen.

2 Tavoite ja menetelmät

Opinnäytetyön tavoite on tutkia asuntosijoittamista ja miten sillä saadaan tuottoa, mitä riskejä siihen kuuluu sekä opastaa asunnon valinnassa. Tässä työssä perehdytään myös asuntomarkkinoihin sekä siihen vaikuttaviin tekijöihin: Asuntosijoittaminen on kokonaisuus, jossa ei riitä vain fyysisen asunnon koon tai sijainnin tarkastelu.

2.1 Opinnäytetyön ydinkysymykset ja rajaus

Tutkimus on muodoltaan laadullinen tapaustutkimus eli case-study. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta ennen 2000-lukua rakennetuissa keskustan kaksioissa Suomen neljässä suurimmassa kasvukeskuksessa, Helsingissä, Turussa, Tampereella ja Oulussa.

Tutkimuksen pääongelma:

1. Missä kaupungissa on kannattavinta sijoittaa ennen 2000-lukua rakennettuun keskustan kaksioon?

Tutkimuksen alaongelmat:

1. Missä kaupungissa on paras vuokratuottoprosentti?
2. Miten asunnosta riippumattomat tekijät luonnollinen väestönkasvu, muuttoliike, ikärakenne ja työttömyys ovat yhteydessä asuntosijoittamiseen?

Tutkimukseen on valittu vertailtaviksi kaupungeiksi Helsinki, Oulu, Tampere ja Turku. Nämä kaupungit ovat asukasluvultaan Suomen suurimpia. Kaupungeille merkittävänä yhdistävänä tekijänä on niissä sijaitsevat yliopistot. Yliopisto-opiskelijat ovat erittäin potentiaalisia vuokralaisia.

Asuntojen sijainti on rajattu kaupungin keskustaan. Sijainnin laajempi rajaus antoi liikaa potentiaalisia asuntoja vertailuun ja otos olisi ollut liian suuri tähän työhön. Keskustojen postinumerot on valittu oikotie.fi kriteerien mukaan. Siellä jokaiselle kaupungille on määritetty keskustan postinumero, joita käytettiin tässä tutkimuksessa.

Jokaisesta kaupungista valittiin esimerkkiasunto tähän tapaustutkimukseen. Asuntojen rakennusvuosiksi rajattiin ennen 2000-lukua rakennetut talot. Sijoittajat suosivat tavallisesti maksimissaan 10 vuotta vanhoja taloja, sillä niissä ei tarvitse lähitulevaisuudessa toteut-

taa suuria remontteja. Sitä ennen rakennetut asunnot voidaan luokitella suunnilleen samankuntoisiksi. Saman kuntoisilla asunnoilla remonttikustannukset ovat suunnilleen samansuuruisia ja remonttien tarpeellisuus on verrattavissa toisiinsa. Lisäksi ongelmiksi muodostuivat kaupunkien eri iät ja kaupungin rakennusvaiheet. Helsingin keskusta koostuu suurelta osin vanhemmista rakennuksista, ja keskusta on hyvin täyteen rakennettu. Uusia asuintaloja ei sinne juurikaan enää rakenneta. Turku on vanhana kaupunkina myös saman ominaisuuden omaava. Keskusta koostuu vanhoista rakennuksista, ja uudiskohteet rakennetaan sivummalle uusille alueille. Oulu ja Tampere sen sijaan loistavat uusilla kohteillaan lähellä keskustaa tai jopa ihan ydinkeskustassa. Näissä kaupungeissa on tilaa vielä rakentaa ja huonokuntoisia vanhoja taloja saatetaan purkaa uusien alta pois. Tästä syystä tutkimuksen rajaus tehtiin vuoteen 2000.

Tutkimukseen valittiin asunnon kooksi kaksio. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2018 keskimääräinen asuntokunnan koko oli 1,99 ja se on laskenut tasaista hidasta tahtia koko ajan. Kaksiot ovat kooltaan sopivia yhden tai kahden hengen talouksille, ja usein tämän kokoisissa asunnoissa asutaan vuokralla (Tilastokeskus 2018.)

Keskustan kaksioita oli tarkastelupäivänä myynnissä tutkimuksen kaupungeissa yhteensä 57 kappaletta. Jokaisesta neljästä kaupungista valittiin yksi asunto. Kaikkia valittuja asuntoja yhdistävinä tekijöinä olivat kerrostalon rakentamisajankohta, rakennuksen sijainti omalla tontilla sekä huoneiston hyvä tai tyydyttävä kunto.

2.2 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö on tehty pääosin laadullista tapaustutkimusmenetelmää käyttäen, osaan tutkimuksesta on käytetty myös määrällistä tutkimusmenetelmää. Laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä kohdistuu asuntoa koskeviin asioihin. Se tutkii tämänhetkistä tilannetta asuntokaupoilla sekä mitä tulee ottaa huomioon asuntoa valitessa ja miten konkreettisesti asunnon sijoitusprosessi kulkee. Lähteinä on käytetty paljon kirjallisuutta, sekä tämänhetkistä asuntomarkkinatilannetta Oikotie.fi -palvelusta.

Määrällinen, eli kvantitatiivinen menetelmä tutkii asuntomarkkinoihin vaikuttavia tekijöitä, kuten väestönkasvua ja työttömyyttä. Se tutkii niiden kehitystä viimeisten vuosien aikana, joista voidaan saada suuntaa antavaa näkemystä tulevaisuuteen. Lähteenä on käytetty suurilta osin Tilastokeskuksen tilastoja. Näiden avulla on pyritty luomaan mahdollisimman konkreettinen kuva asuntosijoittamisen kulusta.

3 Asuntomarkkinat ja niihin vaikuttavat tekijät neljässä esimerkkipaikkakunnassa

Asuntomarkkinat ovat kokonaisuus, jossa tapahtuu asuntojen osto, myynti ja vuokraus. Sitä voi verrata elintarvikemarkkinoihin ja moniin muihin hyödykemarkkinoihin. Erona näihin on kuitenkin sen erikoislaatuisuus eli sen on kestokulutushyödyke: Asunto ei liiku eikä sitä voi tai kannata siirtää muualle. Se on hyödykkeenä kallis, joten usein kotitaloukset omistavat vain yhden asunnon. Asuntojen hinta- ja vuokrataso määräytyvät asuntomarkkinoilla (Laakso & Loikkanen 2004, 251.)

Asuntomarkkinoista puhuessa voidaan tarkastella koko Suomen osalta tai vain yksittäisten kaupunkien osalta. Kaupunkien omiin asuntomarkkinoihin vaikuttavat monet tekijät: Millainen väestö rakenne kaupungilla on ja miten se kehittyy, halutaanko kaupungissa perustaa perhe, tarjoaako kaupunki palvelut elämälle vai toimiiko se vain välitappina työn tai opiskelun ajan. Lisäksi voidaan tarkastella houkutteleeko kaupunki opiskelijoita tai tarjoaako se tarpeeksi työpaikkoja asukkailleen. Väestö rakenne ja sen muutokset eli luonnollinen väestönkasvu, muuttoliike, ikärakenne ja työmarkkinat vaikuttavat kaikki toisiinsa ja siihen, kuinka kunkin kaupungin asuntomarkkinat toimivat. Tässä luvussa tarkastellaan edellä mainittuja tekijöitä neljän esimerkkipaikkakaupungin näkökulmista.

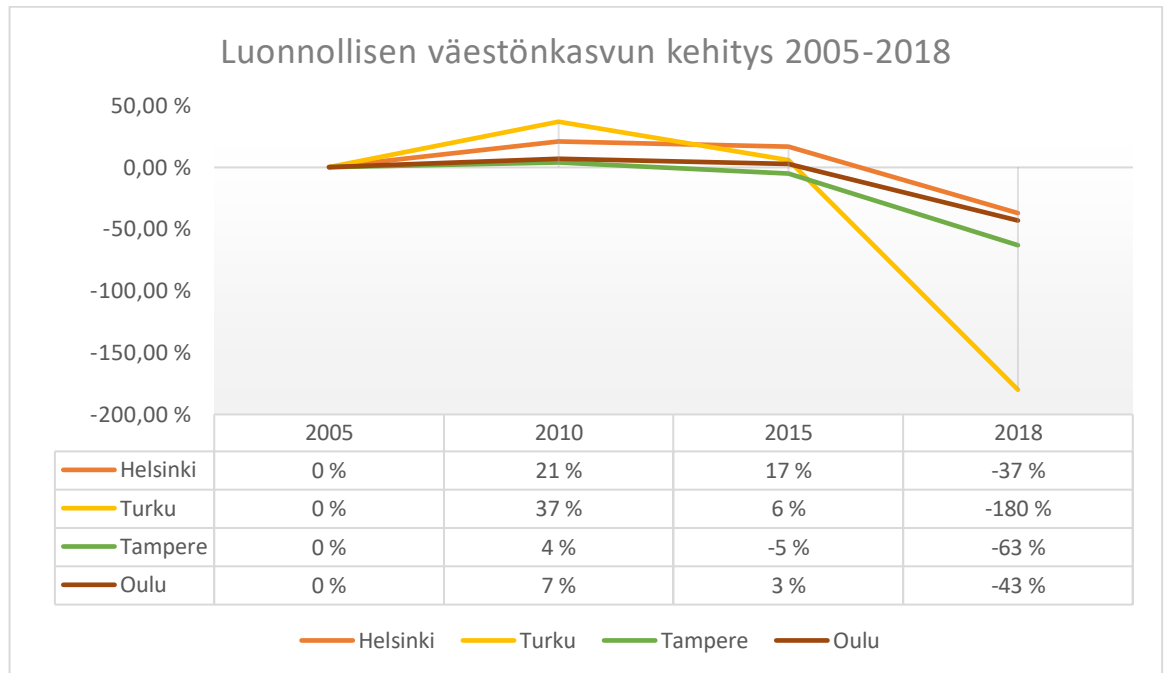
3.1 Väestö rakenne ja sen muutokset

Kaupungistuminen on erittäin voimakasta Suomessa. Yhä useampi haluaa asua kasvukeskuksissa eli isoissa kaupungeissa, ja tämä ohjaa Suomen asuntomarkkinoiden kehitystä voimakkaasti. Kaupungistumisella tarkoitetaan kaupunkialueiden kasvua, kun väestöä muuttaa maaseudulta tiettyihin osiin maata. Puhutaan myös muuttoliikkeestä. Muuttoliikkeen ollessa tappiollinen, kaupunki tai alue alkaa vähitellen surkastumaan, jos syntyvyys ei kompensoi tätä. Alueiden luonnollinen väestönkasvu eli syntyvyys kertoo usein sen, onko alue sellainen, missä halutaan asua pidemmän aikaa ja perustaa perhe, vai onko kyseessä väliaikainen ratkaisu esimerkiksi opiskelua tai töitä varten. Erityisesti kaupungistuminen aiheuttaa eri alueiden välille eroja mm. väestönkasvussa ja työpaikoissa, sillä alueet kehittyvät eri tahtiin (Loikkanen & Laakso 2016, 11-12.)

3.1.1 Luonnollinen väestönkasvu

Luonnollisella väestönkasvulla tarkoitetaan lukumäärää, joka kertoo, kuinka paljon syntyneitä on vuosittain enemmän kuin kuolleita. Kun syntyneitä on enemmän, kasvaa väkiluku ilman, että sinne muutetaan toisesta paikkakunnasta. Kun kaupungista löytyy kaikki palve-

lut ja edellytykset hyvälle elämälle, halutaan siellä asua ja perustaa perhe. Väestön luonnollinen kasvu kasvattaa asuntomarkkinoita lisääntyvän kysynnän johdosta (Helsingin kaupunki 2019a, Peda.net.)



Kuvio 1. Luonnollinen väestönkasvun kehitys 2005-2018 (Tilastokeskus 2020)

Helsingin, Turun, Tampereen ja Oulun luonnollista väestönkasvua vertaillen ei riitä vain lukujen tarkasteleminen. Jokaisessa neljässä kaupungissa väkiluku eroaa suuresti, joten tilanteen hahmottamiseen tarvitaan prosentuaalinen suhdeluku muutoksista tietyn aikavälein. Kuvio 1 havainnollistaa luonnollisen väestönkasvun kehityksen opinnäytetyön neljässä kaupungissa. Tarkastelu aloitetaan vuodesta 2005. Vuoteen 2010 syntyvyys kehittyi Turussa kaikista eniten, viidessä vuodessa huimat 37%. Sen jälkeen huomataan jo silmä-määräisesti se, että samalla kun muiden kolmen kaupungin kehitys hidastuu hallitusti, kääntyy Turussa kehitys jo negatiivisen puolelle. Tämä tarkoittaa sitä, että kuolleiden määrä vuodessa ylittää syntyneiden määrän reilusti. Kuvion 1 perustella vuoteen 2018 Helsinki ja Tampere jatkavat tasaista suuntaa kehityksen laskussa. Vuodesta 2015 vuoteen 2018 Oulun syntyvyyden laskun on hidastunut.

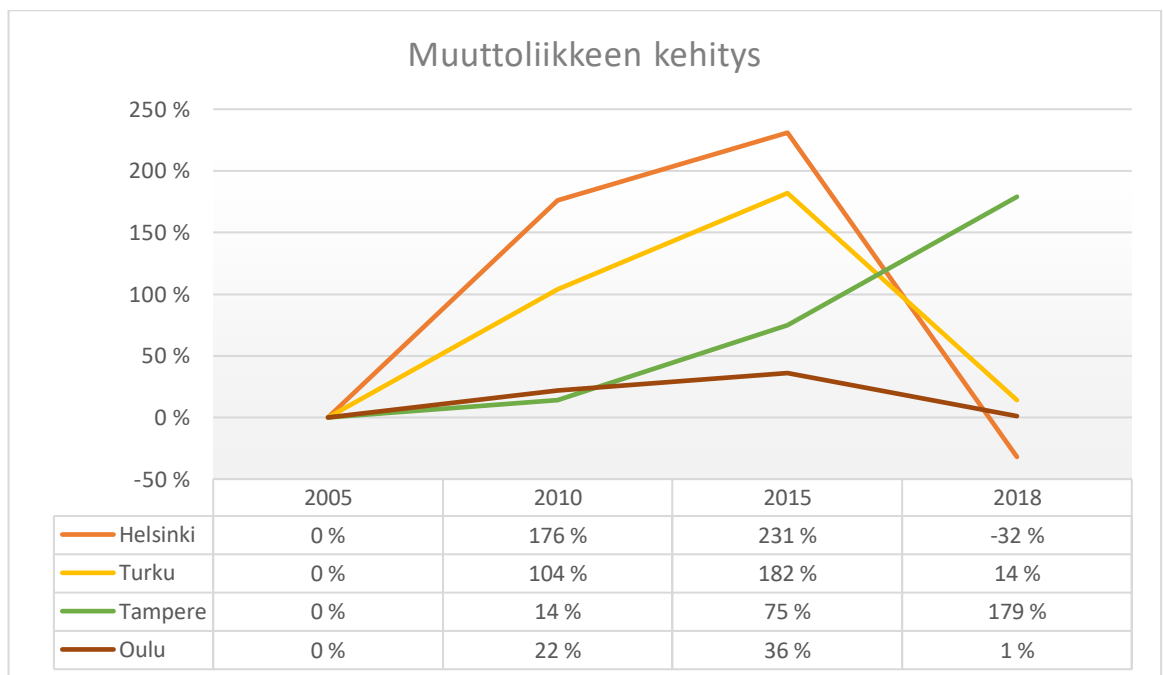
3.1.2 Muuttoliike

Muuttoliikkeellä tarkoitetaan ihmisten muuttamista kaupungeista tai maista toiseen. Jos kaupunkiin muuttaa enemmän ihmisiä kuin mitä sieltä muuttaa pois, on kaupungin muuttoliike voitollista. Kun syntyvyys laskee, kasvaa kaupunkien väkiluku sinne muuttaneista ih-

misistä. Kun muuttoliike on voitollista, kasvaa väkiluku, ja tulos on sama kuin luonnollisessa väestönkasvussa: Tarvitaan enemmän asuntoja, jolloin asuntomarkkinat kasvavat. Kun asuntomarkkinat kasvavat, mahdollistaa se paremmat palvelut asukkaille.

Ihmiset muuttavat kaupunkiin usein työn tai opiskelun perässä. Näiden lisäksi on ihmisiä, jotka ovat mieltäneet kaupunkimaisen elämäntyylin ja haluavat asua lähellä palveluita ja vilkasta elämää. Vapautta liikkua ja vapautta asumisesta arvostetaan uudella tavalla. Oman kodin merkitys on muuttunut, ja aikaa vietetään mielellään julkisilla paikoilla. Pienemmiltä paikkakunnilta muutetaan siis suurempiin kaupunkiin haluamansa elämäntyylin perässä. Muita vetovoimatekijöitä voivat olla toimiva julkinen liikenne, jolloin autoa ei välttämättä tarvitse, lyhyet etäisyydet sekä kaupungin turvallisuus (Loikkanen & Laakso 2016, 61.)

Muuttaessa uuteen kaupunkiin asunnon vuokraus voi tuntua helpoimmalta vaihtoehdolta. Riippuen muuton syystä tarvetta ei välttämättä ole asua samassa paikkaa montaa vuotta. Tämä lisää vuokra-asuntojen tarvetta. Opiskelijat ovat erittäin potentiaalisia vuokralaisia, joten yliopistokaupungeissa vuokra-asuntojen tarve on suuri.



Kuvio 2. Muuttoliikkeen kehitys 2005-2018 (Tilastokeskus 2020)

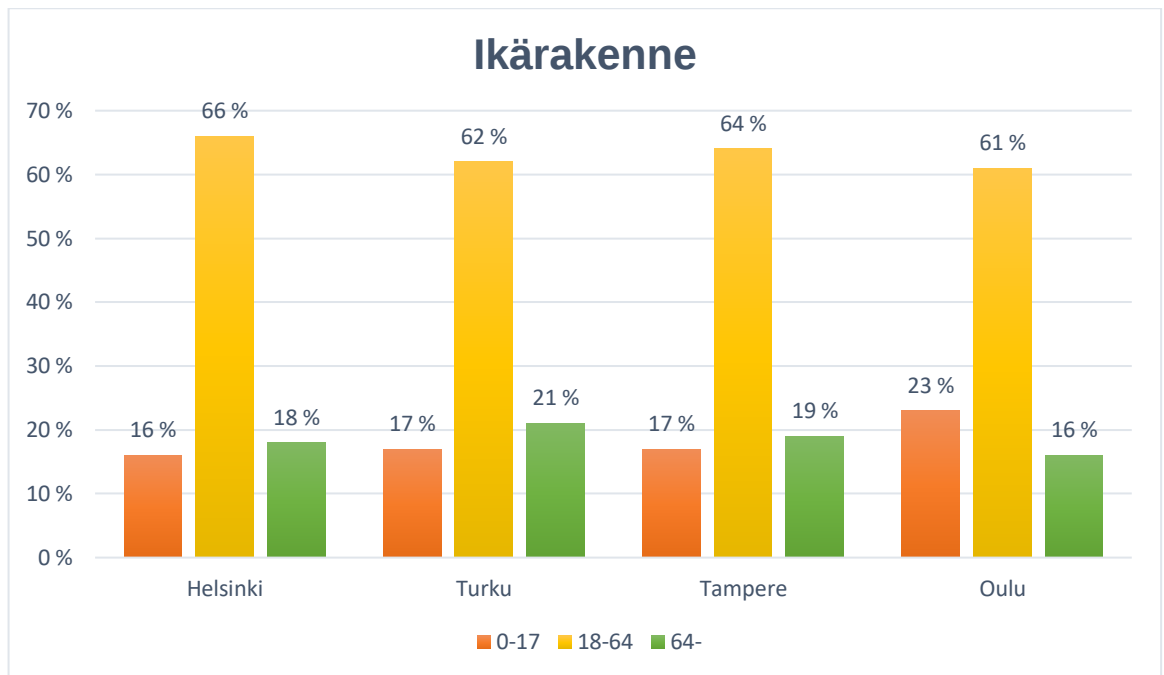
Kuvio 2 havainnoi muuttoliikkeen kehityksen Helsingissä, Turussa, Tampereella ja Oulussa vuodesta 2005 vuoteen 2018. Tarkastelu on aloitettu vuodesta 2005 ja kehityksen suunta on kuvattu muutosprosentilla edelliseen tarkastelukertaan verrattuna. Silmämääräisesti Helsingin kehitys on käynyt korkeimmalla, mutta viimeisen kolmen vuoden ajan

laskenut voimakkaimmin. Myös Turun muuttoliike kehittyy negatiiviseen suuntaan. Oulussa muuttoliike pysyy samalla tasolla eli tilanne on ollut melkein muuttumaton koko tarkastelujakson ajan. Tampere on kaupungeista ainoa, jossa muuttoliike on kehittynyt koko tarkastelujakson vahvasti positiiviseen suuntaan.

Vaikka Helsingin muuttoliikkeen kehitys on laskussa, muuttaa sinne silti määrällisesti eniten ihmisiä. Viimeisten vuosien aikana muuttotappiota Helsingille syntyy eniten, kun Helsingistä muutetaan Espooseen ja Vantaalle. Espoon ja Vantaan asuntotuotanto on kasvanut viime vuosina merkittävästi, ja ne ovat tarjonneet tontteja huomattavasti halvemmalla kuin Helsinki (Helsingin kaupunki 2019b.) Tampereelle muuttovoiton kasvu on selitettävissä sinne rakennetuilla uudiskohteilla. Kaupunki on kehittynyt selkeästi toimivammaksi kaupungiksi, mikä tuo opiskelijoiden lisäksi myös muita asukkaita kaupunkiin. Turun ja Oulun muuttovoitot muodostuvat pääosin opiskelijoista, sillä vuoden aikana luvuissa voi olla suurtakin vaihtelua. Kevään valmistuminen aiheuttaa muuttotaseen hetkellisen heikkenemisen ja syksyllä opiskelijoiden palatessa luvut kasvavat., kun opiskelijat palaavat ja uusia aloittaa vanhojen tilalla (Ylipesä 2018.)

3.1.3 Ikärakenne

Väestönrakenne ja ikäjakauma vaikuttavat myös asuntomarkkinoihin. Usein vanhemmat ihmiset, nuoret opiskelijat ja työssäkäyvät suosivat ison talon sijaan pienempiä kerrostaloja. Perheelliset ovat useimmiten niitä, jotka haluavat enemmän tilaa ja ovat halukkaita asumaan kauempana kaupungin keskustasta. Ikä ja sen myötä elämäntilanne vaikuttavat usein siihen, asuuko vuokralla vai omistaako asunnon itse. Nuorempana ei vielä tiedetä mihin halutaan asettua aloilleen ja halutaan pitää vapaus muutoksiin, kun taas vanhempana haluaa asettua aloilleen ja voi uskaltaakin sijoittaa omaan asuntoon. Toki aina ei ole näin. Osa suosii vuokralla asumista koko ikänsä, kun taas osa haluaa ostaa oman asuntonsa jo nuorena. Ikä antaa kuitenkin yleisen kuvan siitä, millaisia mahdollisuuksia asuntomarkkinoilla kyseisessä kaupungissa tai alueella on. Tässä tutkimuksessa potentiaalisimaksi vuokralaiseksi katsotaan 18-64 -vuotiaat, mutta mitä enemmän lapsia kaupungissa asuu, sitä enemmän tulevaisuudessa on nuoria vuokralaisia.



Kuvio 3. Ikärakenne kasvukeskuksissa (Tilastokeskus 2020)

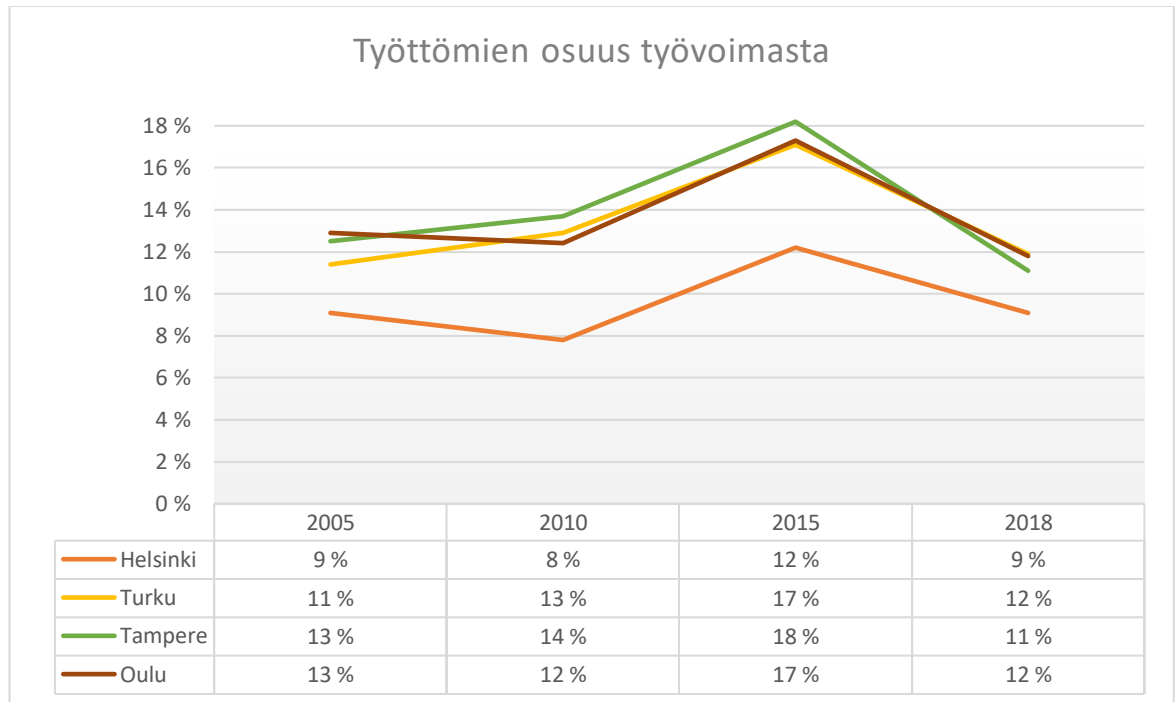
Kuvio 3 näyttää Helsingin, Turun, Tampereen ja Oulun ikärakenteet. Ikäryhmät on jaettu 0-17 –vuotiaisiin, 18-64 –vuotiaisiin ja yli 64 –vuotiaisiin. Alle 18 –vuotiaiden osuudesta voidaan tehdä päätelmiä siitä, halutaanko kaupungissa kasvattaa lapsia. 18-64 –vuotiaat luetaan työikäisiksi. Jos tämän ikäisiä ei ole, voi se heijastua työmarkkinoilta. Työikäisiä eli 18-64 –vuotiaita on selvästi Helsingissä, kun taas lasten eli 0-17 -vuotiaiden osuus väestöstä on Oulussa selvästi suurin.

3.1.4 Työmarkkinat

Työmarkkinat ovat vahva vaikuttaja siihen, onko alueen asunnoilla kysyntää. Jos alueelta tai sen läheltä ei löydy työpaikkoja, niin harva haluaa asua siellä. Mitä enemmän kaupunki tarjoaa työpaikkoja, sitä useampi ihminen muuttaa sinne työn perässä. Kun työttömyys vähenee, ihmisten varallisuus nousee ja näin ollen myös kulutus. Se näkyy asuntomarkkinoissa, sillä ihmisillä on varaa ostaa/vuokrata kalliimpia asuntoja, jolloin niiden hintoja voidaan nostaa (Helsingin kaupunki 2019a, Tilastokeskus 2019.) Jos kaupungin työttömyysaste on korkea, on hyvä ottaa selvää mistä se johtuu. Työttömyysasteen kehitystä seuraamalla ja tutkimalla voi ennustaa, onko kyseiselle alueelle kannattavaa sijoittaa tulevaisuudessa.

Työvoimaan lasketaan kaikki 15-64 -vuotiaat. Tämä ei sisällä päätoimisesti opiskelevia eikä vanhempainvapaalla olevia. Työttömyysprosenttiin eli työttömien osuuteen työvoimasta vaikuttavat monet tekijät. Voisi ajatella, että kun työttömyys vähenee, niin työllisyys nousee. Voi käydä myös toisin. Työllisyysaste eli työssäkäyvien osuus työvoimasta voi

kasvaa, vaikka työttömyysprosentti ei muutu. Lasketun työvoiman ulkopuolelta voi tulla ihmisiä takaisin työelämään. Työttömien osuus työvoimasta voi kasvaa myös seuraavasta syystä: Alueesta riippuen, työntekijöistä voi olla suurikin pula, mutta asukkaiden koulutustaso ei vastaa tarjolla olevaa työtä. Tällöin ihmisiä jää ilman työpaikkaa ja he ilmoittautuvat työttömiksi.



Kuvio 4. Työttömien osuus työvoimasta 2005-2018 (Tilastokeskus 2020)

Kuvio 3 näyttää työttömien osuuden työvoimasta Helsingissä, Turussa, Tampereella ja Oulussa vuodesta 2005 vuoteen 2018. Työvoimaksi luetaan kaikki 15-64 -vuotiaat työkyvykkäät, pois lukien opiskelijat ja vanhempivapaalla olevat. Silmämääräisesti kaikkien kaupunkien kehitys on mennyt saman kaavan mukaisesti, huiput ja pohjat sijoittuvat samoille vuosille. Vuoden 2015 huipun jälkeen työttömien prosenttiosuus laskee jokaisessa kaupungissa, kuitenkin silmämääräisesti katsottuna voimakkaimmin Tampereella. Helsingissä työttömien osuus työvoimasta on selvästi muita kaupunkeja pienempi, mutta kehityskäyrä ei ole muita parempi.

Helsinki mahdollistaa suuremman määrän työpaikkoja, jolloin luonnollisesti ihmisillä on enemmän mistä valita. Työttömyys ei aina tarkoita, että työpaikat olisivat loppu. Valitettavan usein korkeasti koulutetulle ei ole tarjota koulutustasoaan vastaavaa työpaikkaa, joten he jäävät tästä syystä mielummin työttömäksi.

4 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on yksi kiinteistösijoittamisen muodoista. Asunto ostetaan ja vuokrataan, jolloin omistaja saa tuottoa vuokrasta sekä mahdollisesta arvonnoususta. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoittamisen tuotto on maltillista, mutta vakaata. Tuotto prosentit n. 4-8 % eli suuria kertavoittoja sillä ei tehdä. Jos asunto pystytään jatkuvasti pitämään vuokralla, se takaa tasaisen tuoton kerran kuukaudessa. Asuntoon sijoitetun pääoman sekä voiton muuttaminen rahaksi eli likvidisyys, on kuitenkin huono verrattuna muihin sijoittamisen muotoihin. Tämä siksi, että asunnon ja sen irtaimiston myyminen voi viedä aikaa (Kallunki, Martikainen, Niemelä 2011, 115-116.)

4.1 Sijoitusasunnon valinta

Sijoituskohdetta valittaessa on tärkeää perehtyä tarkasti vaihtoehtoihin. Tässä luvussa tarkastellaan mitä kaikkea asuntoa ostettaessa tulee ottaa huomioon ja miten ne vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen.

4.1.1 Markkinahinta

Markkinahinnalla tarkoitetaan kauppahintaa, joka toteutuu niin että kysyntä ja tarjonta kohtaavat (Tilastokeskus) Asuntoa ostaessa tulee olla hyvin perillä hintatasosta. Pekka Väänänen sanoja mukaillen, voitto tehdään asuntoa ostaessa, ei myytäessä:

Kun tulee aika, jolloin sijoittaja haluaa myydä asuntonsa, hän ei tule saamaan siitä markkinahintaa korkeampaa hintaa. Tästä syystä asuntoa ostettaessa tulee pyrkiä löytämään kohde, jonka hinta on juuri markkinahinnan alapuolella. Usein tällainen asunto löytyy myyjältä, joka on pakkotilanteessa asuntonsa myynnissä. Näitä tilanteita ovat mm. avioero, kuolinpesän asunnot tai työn perässä muuttavan asunto. Asuntoa myyvä haluaa todennäköisesti saada asunnon nopeasti kaupaksi (Tilastokeskus; Väänänen 2013, 18.)

4.1.2 Tontin vuokra ja rahoitusvastike

Asunnon tontti voi olla oma tai vuokratontti. Omalla tontilla sijaitsevilla asunnoilla tontin hinta sisältyy jo asunnon hintaan ostohetkellä. Vuokratontilla olevista asunnoista maksetaan tonttivuokraa kuukausittain yhtiövastikkeessa. Ei ole suoraa vastausta siihen, kumpi tonttivalintoista on kannattavampi. Jos asunto sijaitsee vuokratontilla, tulee tarkistaa, milloin vuokrasopimus on tehty. Esimerkiksi useat Helsingin vuokratonttien sopimukset on solmittu 50 vuodeksi. Solmimishetkellä tontin arvo on ollut luultavasti huomattavasti matalampi kuin mitä se on nykyhetkellä. Tontin uuden vuokrasopimuksen myötä oma vuokraosuus vastikkeessa voi nousta merkittävästi. Vastaavasti omalla tontilla sijaitsevan asunnon myyntihinta nousee tai laskee tontin sen hetkisen arvon mukaan (Esa M. 2014.)

Asunto-osakeyhtiön lainan lyhennys ja sen korot muodostavat yhdessä rahoitusvastikkeen. Asuntoa ostettaessa tulee ottaa selvää yhtiölainan lainaehdot eli laina-aika, korot sekä lyhennysten suuruus. Usein osakkaat voivat siirtää rahoitusvastikkeen omaksi henkilökohtaiseksi lainaksi, mikä mahdollistaa verovähennyksiä. Tulee huomata tarkistaa, mitä rahoitusvastikkeeseen ostohetkellä sisältyy. Usein uudiskohteissa ensimmäiset vuodet ovat lyhennysvapaita eli vain korko maksetaan. Myöhemmin summa tulee siis nousemaan (Rantanen 2008, 12.)

4.1.3 Tulevat remontit

Asuntoa ostaessa tulee selvittää mahdolliset tulevat remontit. Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiötä ottamaan kantaa tuleviin remonteihin, ja edellytyksenä on selvitys ja arvio seuraavan viiden vuoden aikana toteutettavista remonteista. Taloyhtiöiden remonteissa kustannukset määräytyvät huoneiston neliöiden perusteella. Kustannuksiin vaikuttaa myös minkä tyyppinen talo on kyseessä sekä missä talo sijaitsee. Pääkaupunkiseudulla remonttien hinnat ovat huomattavasti korkeampia kuin muualla Suomessa, sillä remontoijat voivat pyytää niistä enemmän. Suurten remonttien hyvä puoli on, että niiden jälkeen rakennuksen arvo nousee. Asunnoista pyritään tekemään kustannustehokkaampia, turvallisempia sekä tyylikkäämpiä. Onko siis kannattavaa ostaa asunto, missä remontit odottavat, vai asunto missä suurimmat remontit on jo tehty? Se vaatii paljon aiheeseen tutustumista ja laskemista, kumpi on sijoittajalle kannattavampaa (Orava & Turunen 2016, 106-108.)

Taulukko 1. Taloyhtiöiden yleisimmät remontit ja kustannusarviot (Orava & Turunen 2016, 106-108.)

Remontti	Monenko vuoden välein?	Kustannus	Haitat/vaikutus?
Putkiremontti	45-50 vuoden välein	300-3500€/m2 - toteutustapa	Suurin ja raskain, vaikuttaa eniten asumiseen asunnossa remontin aikana
Julkisivuremontti	20-50 vuoden välein	150-500€/m2 - julkisivun tyyppi - korjaustarve - toteutustapa	Yksi kalleimmista, vaikuttaa asumiseen
Kattoremontti	20-55 vuoden välein - katon tyyppi ja malli	80-200€/m2 - katon tyyppi ja malli	Ei vaikuta asumiseen, rakennustelineet ulkoisena haittana
Ikkunaremontti	30-45 vuoden välein	5000€/huoneisto	Kestoltaan vain muutama päivä, joten ei vaikuta asumiseen vahvasti

Taulukossa 1 on avattu taloyhtiöiden yleisimmät remontit, niiden vaikutukset sekä keskimääräiset kustannukset. Remontin vaikutukset ja kustannukset riippuvat täysin talon ominaisuuksista, sijainnista ja kuka remontin tekee. Putkiremontti on suurin ja raskain remontti, koska se vaikuttaa eniten sen hetkiseen asumiseen. (Orava & Turunen 2016, 106-108.)

4.2 Sijoitusasunnon rahoitus

Pankilta voi hakea lainaa sijoitusasuntoon yhtä lailla, kuin omaankin asuntoon. Pankeille itse sijoitusasunto kelpaa yleensä lainan vakuutena. Vakuuden hinnaksi katsotaan yleensä 60-70% asunnon hinnasta. Loput lainan summasta, eli omaa pääomaa, tulee olla joko säästöinä tai sitten muuna vakuutena. Jos sijoittaja omistaa jo yhden asunnon ja on lyhentänyt jo sen lainaa, voi kyseistä asuntoa käyttää vakuutena (Aaltonen L. 2019.)

Pankin myöntämissä lainoissa maksuaika voi olla 25-30 vuotta. Asuntolainan kokonaiskorko muodostuu viitekorosta, sekä asiakaskohtaisesta marginaalista. Viitekorkona S-Pankki kertoo käyttävänsä 12kk Euriboria, mikä on hyvin yleinen myös muissa pankeissa.

On myös mahdollista ottaa kiinteä korko 5 tai 10 vuodeksi. Molemmissa on omat etunsa korkojen vaihtelun varalta (S-Pankki 2019til.)

Marginaali määräytyy jokaiselle lainanhakijalle yksilöidysti. Siihen vaikuttavat mm. mihin kohteeseen lainaa haetaan, kuinka suuri osa perheen tuloista käytetään lyhennyksiin, sekä haluaako hakija säästää samalla vai maksaa lainan mahdollisimman nopeasti pois. Marginaali ei kerro, onko asiakas hyvä vai huono, rikas tai köyhä. Se on pankin tarjoama hinta lainasta sen perusteella, mitä faktoja asiakkaasta on saatu. Pankki varmistaa, että saa lainansa takaisin, mutta myös sen, että lainan hakijalla on realistinen mahdollisuus maksaa laina takaisin, eikä ajaudu suuriin talousvaikeuksiin (Danske Bank 2019.)

On hyvin yleistä, että sijoitusasunto rahoitetaan velkavivulla. Velkavipu tarkoittaa sitä, että asunto on rahoitettu pääosin lainan avulla. Jos sijoittaja omistaa jo yhden asunnon tai kiinteistön, mistä on lyhentänyt lainaansa, voi se silloin toimia vakuutena sijoitusasunnon lainaan. Sen jälkeen vuokralainen lyhentää tämän sijoitusasunnon velkaa ja sijoittajan muita kuluja, ja näin kerryttää vakuutta seuraavan asunnon ostoon. Käytännössä sijoittaja kerryttää voittoa omaan pääomaansa velan avulla. Mitä enemmän asuntoja velkavivulla on rahoitettu, sitä suurempi on oman pääoman tuottoprosentti (Aaltonen L. 2019.)

Taulukko 2. Esimerkki velkavivun käytöstä (Sijoitusasunnot.com)

	ILMAN VELKAA	VELKAVIPU APUNA	SEURAAVA ASUNTO HYÖDYNTÄEN VELKA- VIPUA
Asunnon hinta	60 000	60 000	60 000
Oma pääoma	60 000	15 000	Edellinen asunto vakuutena
Lainamäärä	–	45 000	45 000
Vuokra	450	450	450
Vastike	100	100	100
Vuosikorko (2 % lainamää- rystä)	–	900	900
Tuotto euroissa (12kk)	4 200	3 300	3 300
Oman pääoman tuotto (vuoden tuotto/oma pää- oma)	7 %	22 %	0%

Taulukko 2 näyttää konkreettisesti luvuilla, miten velkavivun käytöstä hyöttyy. Laskelmiin on huomioitu tärkeimmät kulut, eli asunnon vastike ja lainan korko, ja lopputuloksena on saatu pääoman vuotuinen tuottoprosentti. Esimerkkinä käytämme asuntoa, jonka myyntihinta on 60 000€.

Jos asunnon ostaa ilman lainaa, on laskettu vuotuinen oman pääoman tuottoprosentti asunnolle 7%. Jos samaan ottaa lainaa, kolminkertaistuu se. Esimerkitapauksessa lainaa on saatu pankista 75% eli 45 000€. Niin kauan, kun vuokratuottoprosentti on korkeampi kuin lainan korko, on velkavivun käyttö vuokratuottoa tarkastellessa kannattavampaa. Taulukossa X on avattu myös esimerkki seuraavan asunnon ostosta, jossa vakuutena käytetään edellistä asuntoa. Tällöin omaa pääomaa käteisenä ei ole, joten pääoman tuottoprosentti on käytännössä 0%. Toisaalta tässä tapauksessa sijoittajan oma pääoma on laitettu jo ensimmäiseen asuntoon, joka toimii seuraavan vakuutena, eli voidaan myös katsoa, että oman pääoman tuottoprosentti on samat 22% aiemmin laitetusta 15 000 eurosta.

Pitää kuitenkin muistaa, että tämä on esimerkki vain velkavivun vaikutuksesta pääoman tuottoon. Se ei kerro vuokratuottoprosenttia, tai paljonko voittoa asunnolla tehdään. Se kertoo kuinka suurella määrällä hän kasvattaa omaa rahapanostaan minkä on laittanut asuntoon kiinni. Muita vähennyksiä ja kuluja, kuten veroja, ei ole tässä huomioitu.

4.3 Sijoitusasunnon verotus

Sijoitusasuntoa ostaessa tulee maksaa varainsiirtovero. Se maksetaan, kun ostetaan kiinteistö, asunto-osake tai muu arvopaperi, ja lukema liikkuu 2-4% prosenttien välillä. Oston jälkeen sijoitusasunnon vuokratuloista maksetaan veroja pääomatuloina. 30 000€ asti veroprosentti on 30% ja siitä ylöspäin 34%. Verotuksessa huomioidaan asunnon kulut, joten verot maksetaan vain niistä tuloista, jotka jäävät käteen vuokraamisesta. Jos jonain vuonna jää vuokratuloissa tappiolle, voi sen vähentää pääomatuloista tai sitten saada alijäämän, josta saa vähennystä ansiotuloverotuksessa. Vuokratulot lasketaan pääomatu- loksi sille kalenterivuodelle, milloin maksu on saatu. Jos omistaa osan asunnosta, ilmoite- taan vain oma osuus vuokratuloista. Omistaessa useita asuntoja, vuokratulot eritellään asuntokohtaisesti. Verotuksen voi hoitaa ennakoverona tai sitten tavalliseen tapaan vero- prosentilla. Ennakoverossa verohallinto laskee maksuerät ja ne maksetaan kahdessa tai useammassa erässä (Verohallinto 2019a.)

Sijoitusasunnosta on mahdollista saada verovähennystä. Vähennykseen kelpaavat mm. hoitovastikkeet, sekä korjauskulut. Hoitovastikkeen saa vähentää kokonaan, mutta pää- omavastikkeen, eli mm. korjaus- tai rahoitusvastikkeen, vähennykset määräytyvät siitä, miten ne on käsitelty taloyhtiön kirjanpidossa. Jos se on laitettu taloyhtiön kirjanpitoon tu- lolina, on se vain tässä tapauksessa vähennyskelpoinen. Jos se on rahastoitu, se huomioi- daan asunto-osakkeiden luovutusvoittoa laskettaessa.

Vuokralaisen käyttöön hankitut laitteet ja kalusteet voidaan vähentää verotuksessa joko suoraan, tai vaihtoehtoisesti vuosittain poistoina. Jos käyttöaika on yli kolme vuotta, tai hankintahinta yli 1000€, saa sen poistaa verotuksessa 25% vuosittaisina poistoina. Kalus- tetun vuokrakohteen kalusto on vähennyskelpoista vain tositteita vastaan. Ilman niitä vä- hennyksiä voi saada vain 40-60€ edestä.

Remonttikulut voidaan vähentää verotuksessa silloin, kun remontti on tehty asunnon ol- lessa vuokrauskäytössä. Välittömästi asunnon oston jälkeen tehdystä remonteista ei saa vähennyksiä ennen kuin se annetaan vuokralle. Jos remontti tehdään itse, materiaalit voi- daan vähentää, mutta oman työn arvosta vähennyksiä ei saa. Verrattuna omaan asun- toon, remonteista ei saa kotitalousvähennystä, mitä normaalisti saisi, jos kyse ei olisi sijoi- tusasunnosta (Verohallinto 2019b ; YIT 2019.)

4.4 Sijoitusasunnon riskit

Asuntosijoittamisessa on omat riskinsä, niin kuin kaikissa sijoittamisen muodoissa. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna ne ovat kuitenkin matalat. Riskit riippuvat monesta eri tekijästä, kuten esimerkiksi sijoittajan kokemuksesta ja osaamisesta, velan määrästä, asunnon sijainnista, sekä vuokralaisen valinnasta. On myös täysin itsestään riippumattomia riskejä, joita ei voi kokonaan minimoida, vaan niihin voi ainoastaan varautua.

On riskejä, jotka liittyvät suoraan vuokralaiseen ja itse asuntoon. Epäsopivan vuokralainen on yksi riskeistä, jonka suuruuteen voi vaikuttaa panostamalla vuokralaisen valintaan. Aina on mahdollisuus, että vuokralainen kohtelee asuntoa kaltoin tai jättää vuokran maksamatta. Jos vuokralaista ei saada asuntoon ollenkaan, on riski tyhjiä kuukausista. Näin vuokratuloja ei tule ja sijoittaja kustantaa sen omasta pussistaan (Orava & Turunen 2016, 204-205.)

Taloyhtiö aiheuttaa omat riskinsä. Taloyhtiön kulutasot voivat nousta, jolloin se näkyy vastikkeiden hinnassa, ja näin ollen suoraan vuokran suuruudessa. Tämän lisäksi taloyhtiöön tulevat suuret remontit aiheuttavat kulujen nousua, jolloin vuokralaisen pitäminen, tai saaminen, voi olla vaikeampaa (Orava & Turunen 2016, 209.)

Sijoittajasta täysin riippumattomia riskejä ovat mm. Hintariski, sekä korkoriski. Aina on mahdollista, että asuntojen yleinen hintataso laskee merkittävästi, mikä tarkoittaa pienempää vuokratuloa. Hintataso kulkee elinkustannusindeksin mukana, minkä vaihtelu on ollut jo pitkään maltillista. Se on noussut keskimäärin 2-4%, eikä laskuja juurikaan ole ollut. Emme kuitenkaan voi olettaa sen jatkuvan loputtomiin samanlaisena. Samanlailla emme voi vaikuttaa myöskään lainan korkojen vaihteluun. Tällä hetkellä korot ovat erittäin alhaiset, joten lainan ottaminen on ollut kannattavaa. Korkojen mahdollinen nousu vaikuttaa heti suuresti kuluihin, joka taas nostaa vuokran hintaa, mikä tuo esiin taas muita riskejä ketjureaktiona (Orava & Turunen 2016, 199-202; Väänänen 2013, 19)

Kaikkien edellä mainittujen riskien takia, sekä myös monien mainitsemattomien, on erittäin tärkeää pitää kassavirta positiivisena, jotta sijoittaja voi kasvattaa puskuria näiden riskien varalle. Riittävän suurella puskurilla menot saadaan katettua kassavirran edelleen olevan positiivisena, ja velkavivun ollessa käytössä pääoman tuotto prosentti voi nousta jopa 15-20% vuodessa (Taipale, T. 2019.)

4.5 Sijoitusasunnon tuotto

Sijoitusasunnon tuotto koostuu pääosin vuokratuloista. Tuotto määräytyy siitä, kuinka paljon nettokassavirtaa saadaan kuukausittain, eli kuinka paljon sijoittajalle jää käteen vuokrasta kaikkien asunnon kustannuksien jälkeen (Orava & Turunen 2013, 42-43.) Vastuullinen asuntosijoittaja saa tulonsa varmimmin keskittymällä positiiviseen kassavirtaan, joka takaa sijoittajalle kerran kuukaudessa varman tulon (Väänänen 2013, 18.)

Muihin sijoittamisen muotoihin verrattuna asuntosijoittaminen antaa varmimman ja tasaisimman tuoton.

Pidemmän ajan kuluessa tuottoa tuo myös asunnon arvonnousu. Lyhemmässä ajassa merkittävä arvonnousu on epätodennäköistä, mutta pidemmällä ajalla se voi olla mahdollista. Nopein keino saada asuntosalkun arvo kasvamaan, on ostaa alle markkinahintainen asunto ja remontoida se. Remontin jälkeen arvo luultavimmin nousee ja parhaimmillaan remontin kustannukset jäävät alle arvonnousun. Varsinkin, jos asunto sijaitsee hyvällä alueella kasvukeskuksessa, voi arvonnousu olla yllättävänkin hyvä. Jos ei heti, niin muuttaman vuoden kuluttua sitä voi ainakin odottaa (Orava & Turunen 2016, 247.)

Tunnollinen asuntosijoittaja tarkkailee ensisijaisesti kassavirtaa ja vasta sen jälkeen mahdollista arvonnousua. Jotta asunto saadaan tuottamaan, on sijoittajan erityisen tärkeää pysyä mukana kuluista ja tuloista. Kolme seuraavaa tunnuslukua ovat tärkeimmät sijoittajalle:

4.5.1 Vuokratuottoprosentti

Vuokratuottoprosentti kertoo sijoitusasunnon vuotuisen tuoton. Vuotuinen reaalitytuotto jaetaan alkupääomalla, mikä on sijoitettu asuntoon sitä ostettaessa (Kaava 1). Reaalitytuotolla tarkoitetaan summaa, mikä jää vuokratulosta, kun siitä on vähennetty taloyhtiön hoitovastikkeet ja muut maksut. Mahdolliset remontit ennen asunnon vuokrausta lisätään hankintahintaan (Orava, Turunen 2013, 57.)

Heli Hänninen kertoo sijoitusovi.com blogissa tavoiteltavan vuokratuottoprosentin liikkuvan 5-7 prosentin välillä. Järkevä sijoittaja laskee tuottoprosentille ennusteen ennen asunnon vuokrausta, jotta osaa hinnoitella asunnon oikein päästäkseen tavoitteeseen. Tulokseen vaikuttavat monet tekijät, kuten ostohinta, vuokrataso, vastikkeen hinta, remontit, sekä tyhjät kuukaudet. Todellisen toteutuneen tuottoprosentin saa laskemalla vähentämällä reaalitytuotosta vuokratulot mahdollisilta tyhjiltä kuukausilta.

$$\text{Vuokratuotto\%} = \frac{\text{vuotuinen reaalityotto}}{\text{sijoitettu alkupääoma}}$$

Kaava 1. Asunnon vuotuisen tuottoprosentin laskentakaava

4.5.2 Oman pääoman tuottoprosentti

Oman pääoman tuottoprosentti kertoo, kuinka paljon sijoittaja on saanut tuottoa omaan pääomaansa. Velkavivun käytön mahdollisuus antaa pääomalle suuremman tuottoprosentin ja tämän takia tuottoprosenttia ei tule vertailla sokeana osakkeiden pääoman tuottoprosenttiin. Lyhentämällä lainaa oma pääoma kasvaa ja sen vuotuinen tuottoprosentti pienenee.

Oman pääoman vuotuista tuottoprosenttia laskettaessa (kaava 2) vähennetään nettovuosisivuokrasta vieraan pääoman, eli lainan kulu. Sen jälkeen summa jaetaan omalla pääomalla ja kerrotaan sadalla, jotta saadaan prosenttiosuus (Asuntosalkunrakentaja.fi.)

$$\text{Oman pääoman tuotto\%} = \frac{\text{nettovuosisivuokra-vieraan pääoman kulu}}{\text{oma pääoma}} \times 100$$

Kaava 2. Oman pääoman tuottoprosentin laskentakaava

4.5.3 Kassavirta

Kassavirralla tarkoitetaan laskelmaa, jossa tuloista otetaan pois kaikki asuntoon kuuluvat menot. Jos kassavirta on positiivinen, maksaa vuokralainen lainaa pois ja ylimääräinen jää omistajalle plussaksi. Kun laina on kokonaan maksettu, on omistajan nettovarallisuus kasvanut asunnon verran (Ostanasuntoja.com 2013; Orava, Turunen 2013, 21.)

5 Aineisto ja sen käsittely

5.1 Aineiston keruu

Tutkimuksen aineisto on kerätty Tilastokeskukselta sekä Oikotie.fi -palvelusta. Tilastokeskuksella on aineistoa tutkimuksen jokaisen kaupungin väestönkasvusta, muuttoliikkeestä, ikärakenteesta sekä työttömyysasteesta. Nämä edellä mainitut mittarin osiot ovat asunnosta riippumattomia tekijöitä, mutta kaikki vaikuttavat kokonaisuuteen. Tutkimukseen käytettiin tilastoja vuosilta 2005-2018.

Vuokratuottoprosentin laskemiseen aineisto kerättiin Oikotie.fi -palvelusta. Tarkastelupäivänä jokaisesta kaupungista etsittiin ensin myytävät asunnot tutkimuksen kriteereillä (ennen 2000-lukua rakennetut keskustan kaksiot). Näistä valittiin vertailukelpoiset asunnot malliesimerkeiksi jokaiselle kaupungille. Seuraavaksi etsittiin jokaisesta kaupungista tarkastelupäivän vapaat vuokra-asunnot. Kaikista näistä laskettiin jokaiselle kaupungille keskineliövuokrat, jotta malliesimerkki osataan hinnoitella realistisesti.

5.2 Mittarit

Mittarissa on viisi osiota: vuokratuottoprosentti, väestönkasvu, muuttoliike, ikärakenne ja työttömyysaste. Vuokratuottoprosentin laskemiseen on käytetty sijoitusasunnot.com yksinkertaista vuokratuottolaskuria. Sijoitusasunnot.com kuuluu JHS-Kiinteistöt Oy:lle, joka yrityksenä ostaa kokonaisia kerrostaloja ja myy niiden asuntoja pääsääntöisesti sijoittajille eteenpäin. Yritys tarjoaa opastusta sijoittajille sekä maksutta materiaaleja ja erilaisia laskureita. Sijoitusasunnot.com blogi ottaa kantaa ajankohtaisiin aiheisiin ja tutkii erilaisten tekijöiden vaikutusta kiinteistösijoittamiseen. Mittarin neljä muuta osiota, väestönkasvu, muuttoliike, ikärakenne ja työttömyysaste, on kuvattu kuvioissa 1-4, jotka näyttävät jokaisen kaupungin kehityksen tarkasteluvuosilta.

Vuokratuottoprosentin laskemista varten tarvittiin jokaisen neljän valitun asunnon vuokran suuruus. Se saatiin laskemalla ensin manuaalisesti Oikotie.fi -palvelun tietojen perusteella 12.3.2020 kriteerit täyttävien asuntojen keskineliövuokra neljässä valitussa kaupungissa. Sitten keskineliövuokra kerrottiin asunnon neliömäärällä.

Kaikkiin asuntoihin on laskettu omaksi pääomaksi 25% velattomasta myyntihinnasta ja loppuosa asunnosta katetaan pankin asuntolainalla. Näin siksi, että pankin myöntämä laina sijoitusasuntoon liikkuu normaalisti näissä prosenttilukemissa (Aaltonen L. 2019.) Laskuri laskee mukaan 2% varainsiirtoveron. Pankin laina-aika on kaikissa 30 vuotta kahden prosentin vuosikorolla ja lyhennystavaksi on valittu tasalyhennys. Muita käsittelykuluja

ei ole huomioitu, sillä ne voivat vaihdella pankkien välillä huomattavasti. Remontti- sekä tyhjien kuukausien varaksi on laskettu jokaiseen asuntoon 10 000€. Lisäksi sijoitusasunnon tuotosta on maksettava veroa 30%. Laskuriin syötettiin asunnon vuokra, velaton myyntihinta, vastike, mahdollinen remonttivara sekä lainan määrä, korko sekä lyhennysaika ja -tapa. Laskuri laski asunnolle vuokratuottoprosentin, oman pääoman tuottoprosentin sekä nettokassavirran kuukausittain ja vuosittain. Seuraavaksi tarkastellaan kuinka jokaisen asunnon tuottoprosentti laskettiin.

Helsingin keskineliövuokra tarkastelupäivänä on 26,38€ ja 55,5m2 kokoiselle asunnolle vuokraksi laskettiin 1460€. Vuokratuottolaskurin mukaan vuokratuottoprosentti asunnolla on 3,47%. Kassavirta verojen jälkeen on vuodessa -5 059,64€ (Kuva 1).

SYÖTÄ KOHTEN TIEDOT		TUOTTO	
Velaton hinta	415 000,00 €	Vuokratuotto%	3,47 %
Välainsiirtovero kauppahinnasta	8 300,00 €	Vuokratuotto euroina vuodessa	8 464,80 €
Vuokra	1 460,00 €	Tuotto omalle pääomalle	8,16 %
Hoitovastike	205,35 €		
Yhtiölainan määrä	0,00 €	KASSAVIRTA /KK	
Rahoitusvastike	0,00 €	Vuokratuotto	1 254,65 €/kk
Rahoitusvastikkeen kirjanpitoikäsiittely	Tuloutettu	Lainanhoitokulut	1 464,67 €/kk
Taloyhtiöremonttien vara	0,00 €	Rahoitusvastike	0,00 €/kk
Asunnon remonttivara	10 000,00 €	Kassavirta ennen pankkilainanmaksua	1 254,65 €/kk
Omarahoitusosuus	103 750,00 €	Kassavirta pankkilainanmaksun jälkeen	211,62 €/kk
Pankkilainan korko	2,00 %	Vero vuokratuloista	
Pankkilainan laina-aika	30	Kassavirta verojen jälkeen /kk	421,64 €/kk
Lainan järjestelypalkkiot	0,00 €	Kassavirta verojen jälkeen /vuosi	-5 059,64 €
Pankkilainan lyhennystapa	Tasalyhennys		
Vuokratuottojen vero%	30,00 %		
Pankkilainan osuus	329 550,00 €		
Pankkilainan lyhennys	915,42 €		
Pankkilainan korko	549,25 €		
Pankkilainan maksuerä/yht.	1 464,67 €		

Kuva 1. Helsingin asunto laskurissa (Liite 1)

Turun keskineliövuokra tarkastelupäivänä on 16,90€ ja 50,5m2 kokoiselle asunnolle vuokraksi laskettiin 856€. Vuokratuottolaskurin mukaan vuokratuottoprosentti asunnolla on 3,32%. Kassavirta verojen jälkeen on vuodessa -2857,10€ (Kuva 2.)

SYÖTÄ KOHTEN TIEDOT		TUOTTO	
Velaton hinta	205 000,00 €	Vuokratuotto%	3,32 %
<i>Varainsiirtovero kauppahinnasta</i>	4 100,00 €	Vuokratuotto euroina vuodessa	3 911,28 €
Vuokra	856,00 €	Tuotto omalle pääomalle	7,63 %
Hoitovastike	250,31 €	KASSAVIRTA /KK	
Yhtiölainan määrä	0,00 €	Vuokratuotto	605,69 €/kk
Rahoitusvastike	0,00 €	Lainanhoitokulut	746,00 €/kk
Rahoitusvastikkeen kirjanpitokäsittely	Tuloutettu	Rahoitusvastike	0,00 €/kk
Taloyhtiöremonttien vara	0,00 €	Kassavirta ennen pankkilainanmaksua	605,69 €/kk
Asunnon remonttivara	10 000,00 €	Kassavirta pankkilainanmaksun jälkeen	
Omarahoitusosuus	51 250,00 €	Vero vuokratuloista	97,78 €/kk
Pankkilainan korko	2,00 %	Kassavirta verojen jälkeen /kk	238,09 €/kk
Pankkilainan laina-aika	30	Kassavirta verojen jälkeen /vuosi	-2 857,10 €
Lainan järjestelypalkkiot	0,00 €		
Pankkilainan lyhennystapa	Tasalyhennys		
Vuokratuottojen vero%	30,00 %		
<i>Pankkilainan osuus</i>	167 850,00 €		
<i>Pankkilainan lyhennys</i>	466,25 €		
<i>Pankkilainan korko</i>	279,75 €		
<i>Pankkilainan maksuerä yht.</i>	746,00 €		

Kuva 2. Turun asunto laskurissa (Liite 2)

Tampereen keskineliövuokra tarkastelupäivänä on 19,78€ ja 56,5m2 kokoiselle asunnolle vuokraksi laskettiin 1118€. Vuokratuottolaskurin mukaan vuokratuottoprosentti asunnolla on 4,28%. Kassavirta verojen jälkeen on vuodessa -1529,46€ (Kuva 3).

SYÖTÄ KOHTEN TIEDOT		TUOTTO	
Velaton hinta	230 000,00 €	Vuokratuotto%	4,28 %
<i>Varainsiirtovero kauppahinnasta</i>	4 600,00 €	Vuokratuotto euroina vuodessa	6 724,64 €
Vuokra	1 118,00 €	Tuotto omalle pääomalle	11,70 %
Hoitovastike	245,78 €	KASSAVIRTA /KK	
Yhtiölainan määrä	0,00 €	Vuokratuotto	872,22 €/kk
Rahoitusvastike	0,00 €	Lainanhoitokulut	831,56 €/kk
Rahoitusvastikkeen kirjanpitokäsittely	Tuloutettu	Rahoitusvastike	0,00 €/kk
Taloyhtiöremonttien vara	0,00 €	Kassavirta ennen pankkilainanmaksua	872,22 €/kk
Asunnon remonttivara	10 000,00 €	Kassavirta pankkilainanmaksun jälkeen	40,66 €/kk
Omarahoitusosuus	57 500,00 €	Vero vuokratuloista	168,12 €/kk
Pankkilainan korko	2,00 %	Kassavirta verojen jälkeen /kk	127,45 €/kk
Pankkilainan laina-aika	30	Kassavirta verojen jälkeen /vuosi	-1 529,42 €
Lainan järjestelypalkkiot	0,00 €		
Pankkilainan lyhennystapa	Tasalyhennys		
Vuokratuottojen vero%	30,00 %		
<i>Pankkilainan osuus</i>	187 100,00 €		
<i>Pankkilainan lyhennys</i>	519,72 €		
<i>Pankkilainan korko</i>	311,83 €		
<i>Pankkilainan maksuerä yht.</i>	831,56 €		

Kuva 3. Tampereen asunto laskurissa (Liite 3)

Oulun keskineliövuokra tarkastelupäivänä on 12,48€ ja 64m2 kokoiselle asunnolle vuokraksi laskettiin 799€. Vuokratuottolaskurin mukaan vuokratuottoprosentti asunnolla on 3,6%. Kassavirta verojen jälkeen on vuodessa -1511,46€ (Kuva 4).

SYÖTÄ KOHTEN TIEDOT		TUOTTO	
Velaton hinta	120 000,00 €	Vuokratuotto%	3,60 %
Vääränsiirtovero kauppahinnasta	2 400,00 €	Vuokratuotto euroina vuodessa	2 716,96 €
Vuokra	799,00 €	Tuotto omalle pääomalle	9,06 %
Hoitovastike	401,92 €		
		KASSAVIRTA /KK	
Yhtiölainan määrä	0,00 €	Vuokratuotto	397,08 €/kk
Rahoitusvastike	0,00 €	Lainanhoitokulut	455,11 €/kk
Rahoitusvastikkeen kirjanpitokäsittely	Tuloutettu	Rahoitusvastike	0,00 €/kk
Taloyhtiöremonttien vara	0,00 €	Kassavirta ennen pankkilainanmaksua	397,08 €/kk
Asunnon remonttivara	10 000,00 €	Kassavirta pankkilainanmaksun jälkeen	
Omarahoitusosuus	30 000,00 €	Vero vuokratuloista	67,92 €/kk
Pankkilainan korko	2,00 %	Kassavirta verojen jälkeen /kk	125,96 €/kk
Pankkilainan laina-aika	30	Kassavirta verojen jälkeen /vuosi	-1 511,46 €
Lainan järjestelypalkkiot	0,00 €		
Pankkilainan lyhennystapa	Tasalyhennys		
Vuokratuottojen vero%	30,00 %		
Pankkilainan osuus	102 400,00 €		
Pankkilainan lyhennys	284,44 €		
Pankkilainan korko	170,67 €		
Pankkilainan maksuerä/yht.	455,11 €		

Kuva 4. Oulun asunto laskurissa (Liite 4)

5.3 Aineiston käsittely

Tutkimukseen valitut neljä kaupunkia saavat pisteitä jokaisesta mittarin osioista. Jokaista osiota tarkastellessa kaupungit saavat pisteitä asteikolla 1-4. Paras kaupunki sai neljä pistettä ja heikoin yhden. Pisteytyksessä on huomioitu kunkin osion kehitys, lukujen suuruudet sekä tulevaisuudennäkymät. Nämä asiat on huomioitu tutkijan pisteytyksessä.

6 Tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset

Opinnäytetyön pääkysymys oli, että missä kaupungissa on kannattavinta sijoittaa ennen 2000-lukua rakennettuun kaksioon keskustassa? Kun kaikki mittarin osiot pisteytettiin ja jokaiselle kaupungille laskettiin lopullinen tulos, voitiin ne järjestää paremmuusjärjestykseen. Tämän tutkimuksen perusteella Helsinki on kannattavin kaupunki sijoittaa ennen 2000-lukua rakennettuihin keskustan kaksioihin. Taulukosta 3 näkee kaikkien kaupunkien pistemäärät.

Mittarin ensimmäinen osio oli vuokratuottoprosentti. Tampereen asunnon vuokratuottoprosentti oli korkein ja sai neljä pistettä. Oulu sai kolme pistettä, Helsinki kaksi ja Turku yhden. Huomion arvoista on se, että vaikka Helsingin vuokra on korkein ja helposti ajattelee sen tarkoittavan myös korkeinta tuottoa, ei se aina ole näin. Kulut asunnosta ovat Helsingissä niin korkeat, että jopa Oulun neljäsosan maksava asunto tuottaa prosentuaalisesti enemmän.

Mittarin toinen osio oli luonnollinen väestönkasvu. Kaikkien kaupunkien syntyvyys on kääntynyt vuodesta 2015 laskuun. Tämän vuoksi tarkastellaan tarkemmin vuosia sitä ennen. Mitä suuremmat vaihtelut kehityksen suunnassa on, sitä vaikeampi on ennustaa tulevaisuutta. Helsingin syntyvyyden kehitys nousee tasaisesti tarkasteluajan ensimmäiset 10 vuotta ja sen keskimääräinen prosentuaalinen kasvu on kaupungeista suurin. Helsinki sai tästä parhaat pisteet, eli neljä pistettä. Oulun ja Tampereen syntyvyys on pysynyt suunnilleen samoissa lukemissa ennen vuotta 2015, jonka jälkeen Tampereen kehitys on laskenut prosentuaalisesti Oulua jyrkemmin. Näin Oulu saa tästä osiosta kolme pistettä ja Tampere kaksi. Turun kehitys on kaikista neljästä kaupungista epävakain ja saa tästä syystä vain yhden pisteen. Vuonna 2010 Turun syntyvyys kehittyi voimakkaimmin, mutta vuoteen 2018 se laski moninkertaisesti muihin verrattuna.

Mittarin kolmas osio oli muuttoliike. Parhaimmat pisteet eli neljä pistettä sai Tampere, sillä se on kaupungeista ainoa, minkä muuttovoitto on kasvanut rajusti muiden kaupunkien karsien muuttotappiosta. Kolme pistettä sai Helsinki, sillä vaikka muuttovoiton kehitys laskee, muuttaa kaupunkiin vuosittain niin paljon ihmisiä, ettei asuntojen tarve laske. Oulu saa kaksi pistettä tasaisella tuloksellaan. Siellä kaupunkiin muuttavien määrä pysyy suunnilleen samana, joten jos isoja muutoksia ei tule, on tulevaisuuden näkymää helppo ennustaa. Yhden pisteen saa Turku, sillä siellä kehityskäyrä vaihtelee rajusti ja tällä hetkellä muuttotappion luvut ovat suuret.

Mittarin neljäs osio oli kaupungin ikärakenne. Potentiaalisimmat vuokralaiset ovat opiskelu- ja työikäisiä eli 18-64 -vuotiaita. Seuraavaksi tärkeimmiksi katsotaan alle 18 -vuotiaiden osuutta väestöstä, sillä he siirtyvät luonnollisesti potentiaalisten vuokralaisten ryhmään tarpeen tullessa. Helsinki sai tästä neljä pistettä suuren 18-64 -vuotiaiden osuuden vuoksi. Oulu sai kolme pistettä selvästi suurimmalla osuudellaan alle 18-vuotiaista. Tampere saa kaksi pistettä ja Turku yhden.

Mittarin viimeinen osio oli työttömyysaste. Kaikkien kaupunkien työttömyysprosentin kehityskäyrät kulkevat ns. samaa reittiä, huiput ja pohjat ovat samoina vuosina. Neljä pistettä tästä osiosta annettiin Helsingille, sillä työttömien osuus koko työvoimasta oli prosentuaalisesti pienin. Tampere sai kolme pistettä luvun jyrkän laskun vuoksi. Oulun ja Turun työttömyysprosentit ovat suunnilleen samat, joten Oulu sai kaksi pistettä korkeamman lähtötalanteen takia ja Turku yhden.

Taulukko 3. Mittarien osioiden pisteytys

	HELSINKI	TURKU	TAMPERE	OULU
Vuokratuottoprosentti	2	1	4	3
Luonnollinen väestönkasvu	4	1	2	3
Muuttoliike	3	1	4	2
Ikärakenne	4	1	2	3
Työttömyysaste	4	1	3	2
KOKONAISPISTEET	17	5	15	13

Kun kaupungit olivat saaneet pisteet jokaisesta mittarin osiosta, laskettiin pisteet yhteen. Eniten pisteitä sai Helsinki. Helsinki oli vahvana jokaisessa osa-alueessa ja sai suurimmat kokonaispisteet eli 17 pistettä. Sijalle kaksi pääsi Tampere 15 pisteellä, kolmannelle sijalle 13 pisteellä Oulu ja viimeiselle sijalle viidellä pisteellä Turku.

Taulukosta 3 saadaan vastaus myös opinnäytetyön yhteen alakysymyksistä eli missä tutkimuksen kaupungissa on korkein vuokratuottoprosentti. Jokaiselle neljälle esimerkki-asunnolle laskettiin vuokratuottoprosentti luvussa X. Taulukosta 4 nähdään ne koottuna. Selvästi paras tuottoprosentti on Tampereella. Seuraavaksi suurin on Oulussa, sen jälkeen Helsingissä ja heikoin Turussa. Kannattavaksi vuokratuottoprosentiksi katsotaan 4-6%, joten tutkimuksen neljästä kaupungista vain Tampere yltää siihen.

Taulukko 4. Vuokratuotto prosentit

Kaupunki	Helsinki	Turku	Tampere	Oulu
Vuokratuotto prosentti	3,47%	3,32%	4,28%	3,6%

Opinnäytetyön toinen alakysymys oli, miten asunnosta riippumattomat tekijät luonnollinen väestönkasvu, muuttoliike, ikärakenne ja työttömyys vaikuttavat asuntosijoittamiseen. Nämä ovat asioita, joihin sijoittaja ei suoraan voi vaikuttaa ja niiden tulevaisuutta on hyvin vaikea ennustaa. Asunnosta riippumattomia tekijöitä tarkasteltiin tutkimuksen mittarin neljässä eri osiossa. Jokainen niistä vaikuttaa omalla tapaansa asuntosijoittamiseen. Luonnollinen väestönkasvu kertoo siitä, halutaanko kaupungissa perustaa perhettä eli tarjoaako se puitteet hyvälle elämälle sen jokaisessa vaiheessa. Voitollinen muuttoliike kertoo kaupungissa olevan vetovoimatekijöitä, jotka houkuttelevat asukkaita kaupunkiin joko hetkellisesti tai pysyvästi. Ikärakenne kertoo kaupungin palveluista ja ns. asiakassegmenteistä asuntomarkkinoille. Kaupungin työttömien osuus työvoimasta kertoo työpaikkojen määrästä ja laadusta, joka taas vaikuttaa ihmisten mahdollisuuteen tulla toimeen ja elämän edellytyksiin. Kaikki näistä ovat kytköksissä myös toisiinsa. Näistä ei voi yksimielisesti valita yhtä tärkeintä, vaan jokaisen asuntosijoittaja tulee itse perehtyä jokaiseen tekijään ja määrittää se, mikä on omalla kohdallaan painavin tekijä. Näin sijoittaja osaa valita itselleen sopivan kaupungin ja sijoituskohteen. Riskin ottaa yksin sijoittaja.

7 Luotettavuustarkastelu

7.1 Reliaabeliuden tarkastelu

Reliabiliteetti kertoo siitä, voiko mittarin tulokset toistaa ja onko tulos aina sama. Tarkemmin sanottuna sillä viitataan johdonmukaisuuteen ja tarkkuuteen. Reliabiliteetti on heikko, jos tutkimus sisältää paljon sattumanvaraisia virheitä. Virheitä voi tapahtua tutkijan toimesta, mittarista tai tutkittavasta kohteesta. Niihin voi vaikuttaa myös olosuhteet, aineiston käsittelytapa tai henkilöiden mielialat.

Mittarin pysyvyys eli stabiliteetti tarkoittaa mittarin pysyvyyttä ajassa, vaikka olosuhteet, vastaajan mieliala tai muu virhe esiintyisi. Stabiliteettia voidaan tarkastella tekemällä samanlaisia mittauksia toistuvasti ja vertailemalla niiden tuloksia. Jos tulos muuttuu mittauskerroilla, on mittari epästabiili. Vaikka reliabiliteettikerroin olisi huono, se ei aina tarkoita mittarin olevan epästabiili. Joissain tilanteissa ajassa tapahtuu todellisia muutoksia, joista johtuen tulos on myöhemmin eri (Kamk 2020).

Tässä tutkimuksessa mittarin ovat suurelta osin stabiileja. Luonnollinen väestönkehitys, muuttoliike, ikärakenne ja työttömyys ovat tekijöitä, jotka perustuvat virallisiin tilastoihin. Niiden luvut eri vuosilta pysyvät muuttumattomina, vaikka tutkimus toistettaisiin uudestaan samoilla kriteereillä. Jos tarkasteluvuosia muutetaan, on tulos eri. Tilastot voivat muuttua myös, jos niissä havaitaan virheitä. Tällöin kyse ei ole kuitenkaan mittarin satunnaisuudesta vaan muun tahon virheestä.

Epästabiili osio mittarissa ja tutkimuksessa on vuokratuottoprosentti. Tässä opinnäytetyössä laskettiin vuokratuottoprosentti jokaiselle kaupungille todellisia asuntoja hyödynnäen. Jos tutkimus toteutettaisiin myöhemmin uudelleen, eivät samat asunnot olisi välttämättä enää vapaana asuntomarkkinoilla. Uudet asunnot eroaisivat ominaisuuksiltaan sekä näin ollen myös vuokratuottoprosenteiltaan. Myös kaupunkien keskineliövuokrat ovat laskettu tarkastelupäivän vapaana olevista vuokra-asunnoista. Tutkimusta ei siis voi toistaa sen olematta epästabiili.

Tutkimuksen tulokset koottiin opinnäytetyön lopussa yhteen ja pisteytettiin. Mittaustapa ei ole stabiili, sillä pisteytys perustuu tutkijan omaan harkintaan. Vuokratuottoprosentti on laskettu luku, joka voidaan pisteyttää selkeästi. Neljä muuta osiota, luonnollinen väestönkasvu, muuttoliike, ikärakenne ja työttömyys, on pisteytetty tutkijan harkinnan mukaan painottaen tiettyjä ominaisuuksia. Toinen tutkija voi määritellä eri ominaisuudet tärkeiksi ja pisteyttää kaupungit eri tavalla..

7.2 Validiuden tarkastelu

Validiteetti tarkoittaa sitä, kuinka hyvin valittu mittaus- tai tutkimusmenetelmä mittaa tutkittavaa aihetta. Tässä tutkimukseen valittu mittausmenetelmä ja mittari osoittivat mittasivat tutkittavaa aihetta hyvin. Koska tutkimus on tapaustutkimus ja otanta suppea, pystyttiin vuokratuotto prosentti laskemaan helposti valmiilla laskurilla. Aineisto on rajattu ja se edustaa asuntomarkkinoita tutkimushetkellä. Teoriatausta kertoo hyvin aiheesta ja antaa oikeaa validia tietoa asunnon hankkimisesta. Lopputulokseen se ei pelkästään riitä, jotta tutkimus olisi validi.

Tutkimuksen tekijä ei ole kokenut aiheen tutkija, joten ongelmia ilmeni tutkimuksen aikana useita. Tutkimuksen edetessä uusia näkökulmia tuli esille jatkuvasti, ja uutta tietoa löytyi koko ajan lisää. Työn ollessa lähes valmis, tutkija tuli siihen tulokseen, että validiutta ja sen merkitystä tutkimuksessa olisi pitänyt opiskella enemmän ennen tutkimuksen aloittamista.

8 Pohdinta

Tämä opinnäytetyö antaa yhden vastauksen kysymykseen, missä kaupungissa on kannattavinta sijoittaa ennen 2000-lukua rakennettuihin keskustan kaksioihin.

Koska kysymyksessä on tapaustutkimus hyvin rajatulla aineistolla, ei tuloksesta voida tehdä yleistäviä johtopäätöksiä.

Vaikka tässä tutkimuksessa jokaiselle mukana olleelle kaupungille saatiin vuokratuotto-prosentti, ei se kerro kuinka kannattavaa asuntosijoittaminen todellisuudessa on kyseisessä kaupungissa. Kaupungille nimetty vuokratuotto-prosenttihan koostuu todellisuudessa yksittäisen asunnon ominaisuuksista ja kustannuksista. Jos tässäkin tutkimuksessa olisi valittu tutkittaviksi jotkut toiset asunnot, olisi kaupunkien vuokratuotto-prosentit eri ja näin ollen voittajakaupunki olisi ollut toinen. Myös tämä asia heikentää tutkimuksen tuloksen yleistettävyyttä.

Haasteena tutkimuksen yleistettävyydelle ja myös toteuttamiselle toi sen rajallinen aineisto. Markkinoilla olevista asunnoista ei löydy valmiiksi koottua tietoa ilmaiseksi – kiinteistövälitysfirmojen kokoamat aineistot aiemmin myydyistä ja vuokratuista asunnoista ovat maksullisia. Tutkimuksen tekijällä ei ollut mahdollisuutta käyttää omia varoja maksullisen aineiston hankintaan. Toteutuksessa työlästä oli koota ja laskea 57:n asunnon tiedot, joita tarvittiin vuokratuotto-prosentin laskemiseen.

Laajentamalla tutkimuksen rajausta, esimerkiksi asunnon sijaintia kaupungin sisällä, olisi ollut mahdollista kerätä tietoa useammasta asunnosta. Näin mm. tarkastelupäivän keskineliövuokra olisi ollut luotettavampi. Manuaalisesti laajemman aineiston käsittely olisi liian suuri työ suhteutettuna tämän kaltaiseen opinnäytteeseen. Pienemmällä rajauksella juuri tämän tutkimuksen kysymyksiin saatiin vastaukset, mutta samalla tulos ei ole yleistettävissä. Jos tätä opinnäytetyötä olisi tuettu rahallisesti, luotettavan aineiston hyödyntäminen olisi ollut mahdollista. Kiinteistövälitysfirmat kokoavat aineistoa toteutuneista asuntokaupoista ja näin tulos paremmin yleistettävissä, ja virhemarginaali olisi pienentynyt.

Tutkimuksessa tarkasteltiin tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Kaikki nämä asuntosijoittamisen kannattavuuden arvioimiseen käytettävät tekijät ovat muuttuvia tekijöitä, joten jos yksi tekijä muuttuu, muuttuu samalla koko tulos.

Myös jokaisella asuntosijoittamisestakiinnostuneella on oma näkemyksensä siitä, mitä asunnosta riippumatonta tekijää hän pitää tärkeimpänä. Vastaus opinnäytetyön pääkysy-

mykseen muuttuisi myös jokaisen tutkijan myötä. Todellisessa elämässä parasta asuntosi-
sijoituskaupunkia ei voida yksiselitteisesti nimetä, mutta eri näkökulmat voivat auttaa sijoit-
taa valitsemaan itselleen sopivimman kaupungin.

Tässä tutkimuksessa yllätti Helsingin matala vuokratuottoprosentti. Ajattelisi, että Helsin-
gin korkeilla vuokrilla tulostakin syntyy, mutta se ei olekaan näin. Mielenkiintoista olisi jat-
kossa tutkia ja perehtyä Tampereen ja Oulun sisäisten asuntomarkkinoiden kehitykseen.
Milloin ja miksi Tampere ja Oulu ovat muuttuneet varteenotettaviksi kilpailijoiksi Helsingille
asuntosijoittamisessa.

Tätä opinnäytetyötä tehdessä maailmalla tuli esiin odottamaton tapahtuma: koronapande-
mia. Opinnäytetyössä käsitellään asuntomarkkinoiden arvaamattomuutta ja vaikeaa en-
nustettavuutta, ja sitä, miten sijoittaja ei pysty kaikkiin asioihin vaikuttamaan. Maailman-
laajuinen koronapandemia yllätti ja herätti niin tutkijan kuin varmasti myös kaikki asuntosi-
joittajat siihen, että perinteisten asunnosta riippumattomiin tekijöihin tuleekin jatkossa las-
kea myös pandemiat.

Koronapandemia on vaikuttanut maailmanlaajuisesti talouteen sen jokaisella osa-alueella.
Koronaviruksen alkamishetkellä Suomessa eikä muuallakaan maailmassa, monikaan
osannut kuvitella, että tauti ei pysyisi kansallisena vitasuksena vaan muuttuisi globaaliksi.
Tartunnan ehkäisemiseksi kaikkialla maailmassa on jouduttu rajoittamaan ihmisten arkea
– tällä on ollut vaikutusta talouteen nyt ja tulee vielä olemaan useampi vuosi eteenpäin.
Rajojen sulkemiset, liikkumisen rajoittaminen, palveluiden karsiminen ja sulkeminen ovat
johtaneet irtisanomisiin, lomautuksiin, pienempiin palkkoihin sekä vaikuttaneet kansalais-
ten ostovoimaan kuin myös myynti- ja ostokäyttäytymisen. Tuonti- ja vienti kärsivät. Raha
ei liiku. Nyt realisoituu se, kuinka herkästi ja odottamattomasti asiat maailmassa voivat
muuttua, ja miten suurella mittakaavalla ne vaikuttavat yksittäisiin ihmisiin. Asuntosijoitta-
jan kenties pahin skenaario on kenties toteutumassa: vuokralaisen kykenemättömyys
maksaa vuokraansa ja näin sijoittaja ei kykene kattamaan asunnon kuluja. Vaikka vuokra-
lisen olisi valinnut huolellisesti eli tarkistanut luottotiedot, pyytänyt suosituksia sekä selvit-
tänyt vuokralaisen maksukyvyn, voivat tilanteet muuttua odottamattomasti. Kaikki ennen
koronapandemiaa tehdyt kannattavuuslaskelmat asuntosijoittamisen tulevaisuudesta on
sysätty sivuun, ja maailmassa vallitsee uusi epävarma tilanne. Epävarmuutta lisää se, että
epidemian leviämistä, laajuutta ja kestoa ei kukaan voi tietää, arvioinnitkin ovat vain ”vil-
lejä veikkauksia”. Kun epidemia vihdoin selätetään, on mm. sen taloudellisista seurauk-
sista selviäminen vuosien työ.

Asuntosijoittamisessa tästä tilanteesta voidaan kuitenkin ottaa opikseen: Hätävarapuskurin tärkeys asuntosijoittamisessa kasvaa, ja monelle varmasti konkretisoituu se, kuinka nyt itsestään selviltä tuntuvat asiat eivät välttämättä sitä olekaan. Tästä pandemiasta on varmasti pitkät seuraamukset, ja sen vaikutusta tullaan huomaamaan vielä pitkälle tulevaisuudessa.

Vaikeuksien ja haittojen ohella koronapandemia vaikuttaa asuntomarkkinoihin kuitenkin myös positiivisesti. Asuntomarkkinat ja kiinteistökaupat ovat aloja, jotka eivät ole päässeet kunnolla vielä digitalisoitumaan. Koronan aikana ihmiset joutuvat välttelemään sosiaalisia kontakteja. Tämän vuoksi kiinteistöala muiden palveluiden joukossa ovat joutuneet pakosta kehittämään tapoja jatkaa työtään. Kiinteistövälitysfirmat ovat ottaneet käyttöön uusia digialustoja asuntojen esittelyihin sekä muihin asiakaskohtaamisiin. Se voi tuntua oudolta, sillä ostaja usein haluaa nähdä kohteen paikan päällä. Samoin on jouduttu miettimään, miten rahaliikenne hoidetaan asuntokauppojen yhteydessä. Pandemian jälkeen yritysten on kuitenkin helpompi jatkaa digipalveluiden kehittämistä, ja lopulta keksiä keinoja, joilla asuntomarkkinat voidaan tuoda muiden palveluiden tapaan digimaailmaan (Sijoitusovi 2020; Säästöpankki 2020.)

Iltalehden artikkelissa 25.03.2020 Vuokraturvan toimitusjohtaja Timo Metsola toteaa, että sellaiset sijoittajat voivat olla pakkomyynnin edessä, ”jos on ottanut velkaa asunnon savupiippuun asti, ajatellut että asuntosijoittaminen on riskitöntä ja ollut kohteenkin valinnassa hyvin optimistinen.” Asuntosijoittaminen on pitkän aikavälin sijoittamista, jossa ei ole varaa riskeille eikä liialliselle optimismille.

9 Lähteet

Aaltonen, L. 2019. Kaikki asuntosijoittamisesta. OP-Media. Luettavissa: <https://op-media/asuminen/asuntosijoittaminen/kaikki-asuntosijoittamisesta-ota-haltuusi-9-kohdan-opas-83a4dc0d4412472487eafbf51881202a>. Luettu: 10.11.2019.

Asuntosalkunrakentaja.fi. Oman pääoman tuotto. Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/>. Luettu: 20.11.2019.

Esa, M. 2014. Onko asuntosi vuokratontilla? Harvaa ostajaa kiinnostaa. Yle. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-7331050>. Luettu: 10.11.2019.

Helsingin kaupunki 2019a. Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2019–2050. Luettavissa: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/19_10_25_Tilas-toja_14_Vuori_Kaasila.pdf. Luettu: 13.3.2020

Helsingin kaupunki 2019b. Tila ja kehitys 2019. Helsinki. Luettavissa: https://tilajakehitys.hel.fi/vaesto_ja_vaestokehitys. Luettu: 13.3.2020.

Kallunki, J., Martikainen M. & Niemelä J. 2007. Ammattimainen sijoittaminen. 5. p. Talentum Media Oy. Helsinki

Kamk 2020. Opinnäytetyöpakki. Teoreettinen materiaali. Tukimateriaali. Luotettavuus. Luettavissa: <https://www.kamk.fi/fi/opari/Opinnaytetyopakki/Teoreettinen-materiaali/Tukimateriaali/Luotettavuus>. Luettu: 19.4.2020.

Laakso, S. ja Loikkanen, H. 2004. *Kaupunkitalous*. Gaudeamus, Helsinki.

Nikkanen, M. 2020. Hyviä uutisia kodinomistajille! Asuntomarkkina voi selvitä koronasta säikähdyksellä. Iltalehti. Luettavissa: <https://www.iltalehti.fi/raha-nyt/a/d4a1f74a-5a8c-4497-94ea-58fa2b34f6a4>. Luettu: 19.4.2020.

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

Ostanasuntoja.com. 2013. Asuntosijoittamisen tunnuslukuja. Luettavissa: <https://ostanasuntoja.com/2013/07/11/asuntosijoittajan-tunnuslukuja-osa-1/> Luettu: 20.11.2019.

Oikotie.fi 2020. Vapaat vuokrattavat asunnot. Luettavissa: <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot?previousSearchId=9&cardType=101>. Luettu: 15.4.2020.

Peda.net. Väestö ja väestönkasvu. Luettavissa: <https://peda.net/p/siiri%20siirila/tellus2/tellus2-150115/3vjv>. Luettu: 13.3.2020

Rantanen R. 2008. Asunnonostajan opas. Hakapaino Oy

S-Pankki 2019. Sijoitusasuntolaina. Lainat. S-pankki. Luettavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/sijoitusasuntolaina/>. Luettu: 10.11.2019.

Sijoitusasunnot.com. Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>. Luettu: 13.3.2020

Sijoitusovi 2020. Koronaepidemia ja Suomen asuntomarkkinat. Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/koronaepidemia-ja-suomen-asuntomarkkinat/>. Luettu: 15.4.2020.

Säästöpankki 2020. Koronakriisi vauhdittaa asuntomarkkinoilla. Luettavissa: <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/sp-koti/ajankohtaista/koronakriisi-vauhdittaa-digiloikkaa-asuntomarkkinoilla>. Luettu: 15.4.2020.

Taipale, T. 2019. Näin paljon asuntosijoittaminen tuottaa. OP-Media. Luettavissa: <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/nain-paljon-asuntosijoittaminen-tuottaa-dbb88c81c79148169578ba77ae824709>. Luettu: 24.11.2019.

Tilastokeskus. Käsitteet. Luettavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/markkina-hinta.html#tab1>. Luettu: 13.3.2020.

Tilastokeskus 2018. Asuntokunnat koon mukaan ja asuntokuntien keskikoko 1960–2018. Luettavissa: https://www.tilastokeskus.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tau_001_fi.html. Luettu: 16.3.2020.

Tilastokeskus 2019. Työmarkkinavirrat tarkentavat kuvaa työttömyyden ja työllisyyden kehityksestä. Luettavissa: <http://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/tyomarkkinavirrat-tarkentavat-kuvaa-tyottomyyden-ja-tyollisyyden-kehityksesta/>. Luettu: 13.3.2020

Tilastokeskus 2020. Kuntien avainluvut. Luettavissa:

https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/Kuntien_avainluvut__2020/kuntien_avainluvut_2020_aikasarja.px/table/tableViewLayout1/?rxid=444223df-f91c-4479-891f-5dcd50b983d2. Luettu: 19.4.2020

Verohallinto 2019a. Varainsiirtovero. Asuminen. Henkilöasiakkaat. Luettavissa:

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu: 24.11.2019.

Verohallinto 2019b. Vähennykset. Vuokratulot. Omaisuus. Henkilöasiakkaat. Luettavissa:

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>. Luettu: 8.11.2019.

Väänänen, P. 2013. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkun rakentaja.

Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/lataa-e-kirja/>. Luettu: 18.2.2020

YIT 2019. Sijoitusasunnon verotus. Asunnon ostajalle. Myytävät asunnot. Luettavissa:

<https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-ostajalle/sijoitusasunnot/sijoitus-asunnon-verotus>. Luettu: 24.11.2019.

Ylipesä, M. 2018. Näistä kunnista Ouluun muutetaan eniten. Kaleva. Luettavissa:

<https://www.kaleva.fi/uutiset/oulu/naista-kunnista-ouluun-muutetaan-eniten-tulevaisuudessa-tulomuutossa-voi-olla-edessa-iso-muutos/801468/>. Luettu: 10.1.2020.

10 Liitteet

Liite 1. Helsingin asunnon asuntoesitteen tiedot

Velaton hinta	415 000,00 €
Myyntihinta	415 000,00 €
Neliöhinta	7 477,48 € / m ²
Hoitovastike	205,35 € / kk
Kokonaisvastike	205,35 € / kk
Kiinnitykset	0

Liite 2. Turun asunnon asuntoesitteen tiedot

Velaton hinta	205 000,00 €
Myyntihinta	198 490,32 €
Neliöhinta	4 059,41 € / m ²
Rahoitusvastike	75,61 € / kk
Hoitovastike	174,70 € / kk
Yhtiövastike	250,31 € / kk
Vesimaksu	15,00 € / kk
Vesimaksun lisätiedot	Vesimaksuennakko 15€/kk/hlö. Tasaus kulutuksen mukaan 4 kertaa vuodessa.
Muut kustannukset	vuokratuotto 800 EUR/kk + kulut
Velkaosuus	6 509,68 €
Lunastuspykälä	ei ole
Taloyhtiön tilat ja tuotot	Taloyhtiössä ilmaiseksi asukkaiden käytössä oleva pyykitupa ja maksullinen sauna.

Liite 3. Tampereen asunnon asuntoesitteen tiedot

Velaton hinta	230 000,00 €
Myyntihinta	230 000,00 €
Neliöhinta	4 070,80 € / m ²
Hoitovastike	245,78 € / kk
Kokonaisvastike	245,78 € / kk
Vesimaksu	22,00 € / kk
Saunan kustannukset	14,00 € / kk
Vesimaksun lisätiedot	22 €/hlö/kk
Muut kustannukset	Autohallivuokra yksi pienempi paikka 70 €.
Autopaikan kustannukset	125,00 € / kk

Liite 4. Oulun asunnon asuntoesitteen tiedot

Velaton hinta	120 000,00 €
Myyntihinta	105 684,46 €
Neliöhinta	1 875,00 € / m ²
Rahoitusvastike	171,52 € / kk
Hoitovastike	230,40 € / kk
Kokonaisvastike	401,92 € / kk
Vesimaksun lisätiedot	21,50 € / hlö / kk
Muut kustannukset	Vastikkeet 1.7.2019 alkaen: hoitov 3,60 €/kk 230,40 €/kk. Pääomav1: 0,2700 €/yks/kk 17,28 €/m2/kk. Pääomav2: 1,2000 €/yks/kk 76,80 €/kk. Pääomav3: 1,2000 €/yks/kk 76,80 €/kk. Vesimaksu pysyy samana.