

Salla Cajan

ASUNTOSIJOITTAMINEN VARALLISUUDEN KARTUTTAMISEN MUOTONA

Opinnäytetyö
Liiketalous

2020



**Kaakkois-Suomen
ammattikorkeakoulu**

Tekijä/Tekijät	Tutkinto	Aika
Salla Cajan	Tradenomi (AMK)	Toukokuu 2020
Opinnäytetyön nimi		69 sivua
Asuntosijoittaminen varallisuuden kartuttamisen muotona		13 liitesivua
Toimeksiantaja		
Suomen Vuokranantajat ry		
Ohjaaja		
Anna-Liisa Immonen		
Tiivistelmä		
<p>Opinnäytetyön aihealueena on asuntosijoittaminen ja sen avulla vaurastuminen asuntosijoittamista harkitsevan yksityishenkilön näkökulmasta. Työn tavoitteena oli laatia asuntosijoittamisen opas opinnäytetyön toimeksiantajalle Suomen Vuokranantajat ry:lle. Tutkimusongelmana oli selvittää huomioitavia seikkoja asuntosijoittamisella vaurastumisesta tavoiteltaessa sekä sitä, miksi asuntoihin ylipäättään tulisi sijoittaa.</p> <p>Työn teoreettinen viitekehys muodostuu asuntosijoittamisen ja vaurastumisen teorioista. Asuntosijoittamisen teoriassa selvitetään asuntosijoittamiseen kiinteästi liittyviä seikkoja, kun taas vaurastumisen teoriassa pääpaino on erilaisissa vaurastumiseen liittyvissä malleissa. Empiirinen tutkimusaineisto kerättiin käyttämällä sekä laadullista että määrällistä tutkimusmenetelmää. Työn laadullinen tutkimuksellinen osuus toteutettiin haastattelujen avulla, joita tehtiin 2 kappaletta. Määrällinen tutkimus tehtiin kyselytutkimuksen avulla, johon vastauksia tuli 470. Tutkimusmenetelmiä käytettiin rinnakkain ja toisiaan tukien.</p> <p>Tutkimuksesta saadut tulokset osoittivat asuntoihin sijoittamisen olevan hyvä keino varallisuuden kartuttamiseksi. Huomionarvoiset seikat asuntosijoittamisella vaurastumisessa liittyivät tarkkojen laskelmien tekoon sekä velkavivun käyttämiseen. Asuntosijoitustoiminnan riskeihin liittyen vuokralaisriski koettiin yhtenä merkittävimpänä. Tämän riskin pienentämisessä vuokralaisten luottotietojen tarkistus sekä vuokrasuhteen alussa vuokralaiselta pyydettävän vakuus olivat avainasemassa. Tärkeä seikka huomioitavien asioiden joukossa oli myös sijoitusasuntojen sijainti, jonka tärkeyttä ei voitu liiaksi korostaa.</p> <p>Tulevaisuuden turvaamisessa ja esimerkiksi eläkepäiviin varautumisessa asuntosijoittaminen koettiin hyvänä ja harkinnanarvoisena sijoittamisen muotona. Oikein tehtynä asuntosijoittamisen koettiin kerryttävän varallisuutta. Tällöin henkilökohtainen vaurastuminen tapahtui asuntojen vuokrauksesta kuukausittain saatavan kassavirran ja lopulta myös vuokralaisen maksaman sijoitusasuntolainan turvin. Sijoitusasuntojen arvonnousu koettiin vuokraustoimintaan nähden toissijaisena vaurastumisen keinona, vaikkakin arvonnousupotentiaalin voitiin todeta kiinteästi liittyvän asuntosijoittamiseen ja sen avulla vaurastumiseen.</p>		
Asiasanat		
asuntosijoittaminen, asunto, varallisuus, vaurastuminen		

Author (authors)	Degree	Time
Salla Cajan	Bachelor of Business administration	May 2020
Thesis title		69 pages
Real estate investing as a form of wealth accumulation		13 pages of appendices
Commissioned by		
Suomen Vuokranantajat ry		
Supervisor		
Anna-Liisa Immonen		
Abstract		
<p>Real estate investing is a popular form of investing today. This is due to the impact of policy decisions on income distribution and pensions. With the help of real estate investing, it is possible to create security for oneself for the retirement days, make a profit by increasing the value of the investment property or increase wealth through rental income. This form of investing can therefore be seen as a means of passive income, which, if successful, will provide financial security and serve as a viable form of wealth creation. This thesis therefore focused on real estate investing and prosperity through it. The objective of this thesis was to create a guide for real estate investing.</p> <p>The theoretical framework consists of theories of real estate investing and prosperity. A qualitative and quantitative research method was used to collect the research material. The qualitative research part was carried out by means of interviews, while the quantitative research was a survey. The research methods were used in parallel and mutually supportive manner.</p> <p>The results of the study showed that real estate investing is a good way to increase wealth. Noteworthy aspects of real estate investment were related to making accurate calculations and using leverage. When examining the risks of real estate investment operations, the tenant risk was perceived as one of the most significant risks. In reducing this risk, the verification of tenants` credit information and the security required of the tenant at the beginning of the tenancy were key factors. The location of the real estate was also an important factor to consider. In securing the future and, for example, preparing for retirement, this method was perceived as a good form of investing. When done correctly, real estate investing was considered to accumulate wealth.</p>		
Keywords		
real estate investing, prosperity, wealth		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN	7
2.1	Asuntosijoittamisen strategiat	7
2.2	Tuotto-odotukset.....	10
2.3	Rahoitus	15
2.4	Asuntosijoittamisen riskit ja niihin varautuminen.....	18
2.5	Hyvän asuntosijoituskohteen kriteerit	22
3	VAURASTUMINEN.....	23
3.1	Vaurauden ilmiö.....	23
3.2	Passiivinen tulo.....	24
3.3	Taloudellinen riippumattomuus.....	25
3.4	Vaurastumisen malli	28
3.5	Hajauttaminen.....	32
4	SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY	33
5	LAADULLINEN JA MÄÄRÄLLINEN TUTKIMUS	34
5.1	Laadullinen tutkimus	35
5.1.1	Laadullisen tutkimuksen aineiston hankinta.....	35
5.1.2	Laadullisen tutkimuksen aineiston analysointi	36
5.1.3	Hankittu laadullinen aineisto	37
5.2	Määrällinen tutkimus.....	38
5.2.1	Määrällisen tutkimuksen aineiston hankinta.....	38
5.2.2	Määrällisen tutkimuksen aineiston analysointi	39
5.2.3	Hankittu määrällinen aineisto.....	40
6	TUTKIMUKSEN TULOKSET	41
6.1	Haastattelujen tulokset	41
6.2	Kyselyn tulokset.....	44
6.2.1	Taustatiedot	44

6.2.2	Asuntosijoittajaksi ryhtyminen ja sijoitusasuntojen omistaminen	46
6.2.3	Vuokraustoiminta ja hyvän asuntosijoituskohteen kriteerit.....	50
6.2.4	Sijoitusmuoto ja rahoitus.....	52
6.2.5	Asunnoilla vaurastuminen.....	54
7	ASUNTOSIJOITTAMINEN VARALLISUUDEN KARTUTTAMISEN MUOTONA	57
7.1	Johtopäätökset	57
7.2	Tutkimuksen luotettavuus	60
8	LOPUKSI	62
	LÄHTEET.....	64

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelun haastattelurunko

Liite 2. Kyselylomake

Liite 3. Vaurastu asuntoihin sijoittamalla – aloittavan sijoittajan opas

1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen ja sen avulla vaurastuminen ovat ajankohtaisia ja paljon mediassa esillä olleita aiheita, jotka ovat viime vuosien aikana alkaneet talouden tulevaisuuden epävarmuuden myötä kiinnostamaan yhä suurempaa osaa väestöstä. Poliittisilla päätöksillä on vaikutuksensa tulonjakoon sekä eläkkeisiin, mikä on luonut vielä työikäisen väestön keskuudessa epävarmuutta vanhuuseläkkeelle pääsystä tai valtion kassasta maksettavan eläkemäärän suuruudesta. Asuntosijoittamisen avulla on mahdollista luoda itselleen turvaa eläkepäivien varalle, saada voittoa asunnon arvonnousun turvin tai kartuttaa varallisuutta vuokratuottojen kautta. Asuntosijoittaminen voidaan näin ollen nähdä keinona passiiviselle lisätulolle, joka onnistuessaan tuo taloudellista turvaa ja toimii yhtenä varteenotettavana varallisuuden kartuttamisen muotona. Vaurastuminen asuntoihin sijoitetun varallisuuden turvin luo numeerista vaurautta, jonka avulla korkeamman elintason saavuttaminen, eläkeiän rahallinen turvaaminen tai perinnön jättäminen ovat mahdollisia.

Opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa Suomen Vuokranantajat ry:lle opas asuntosijoittamisesta. Tutkimusongelmana on selvittää, mitkä ovat huomioitava seikkoja asuntosijoittamisella vaurastumista tavoiteltaessa ja miksi asuntoihin ylipäättään tulisi sijoittaa. Työn viitekehys rakentuu näin ollen asuntosijoittamisen ja vaurastumisen teorioista. Työn empiirinen, tutkimuksellinen osuus, on kerätty käyttäen sekä laadullista että määrällistä tutkimusmenetelmää. Laadullinen tutkimuksellinen osuus toteutettiin haastattelujen avulla, kun taas määrällinen tutkimus oli kyselytutkimus.

Aihealueina asuntosijoittaminen ja vaurastuminen ovat laajoja ilmiöitä, joten aiheen rajaus on tarpeen. Sijoittamiseen liittyen tulen käsittelemään vain asuntosijoittamista rajaten työstäni pois muut sijoittamisen muodot, kuten rahasto- ja osakesijoittamisen. Vaurastumisen ilmiöstä on tarpeen tarkentaa työni koskevan vain omistuksiin liittyvää maallista vaurastumista, jolloin henkinen vaurastuminen kuten itsensä kehittäminen ja jatkuva oppiminen rajautuvat työni aihealueen ulkopuolelle.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittamista käsittelevässä luvussa esitellään asuntosijoittamisen strategioita, tuotto-odotuksia sekä toiminnan rahoittamiseen liittyviä kysymyksiä. Olennaisiin esiteltäviin teemoihin kuuluvat myös asuntosijoittamiseen liittyvät riskit sekä eri tavat niiltä suojautumiseksi. Luvun lopuksi tiivistetään vielä hyvän asuntosijoituskohteen kriteerit. Asuntosijoittamisen luvun pääotsikkona voidaan Hurua (2018) mukaillen kiteyttää tarkoittavan voiton tavoitteluun tähtäävää sijoitusasuntojen ostamista, niiden omistamista sekä myyntiä.

Hyvin suunniteltuna ja toteutettuna asuntosijoittaminen on suhteellisen vakaa sijoitusmuoto, jonka avulla varallisuuden kerryttäminen, taloudellisen turvan luominen tai sijoitusten hajauttaminen on mahdollista (Hänninen 2016). Vuokranantajatutkimuksen mukaan asuntosijoittajat sijoittavat asuntoihin toiminnan kannattavuuden sekä eläkepäiviensä turvaamisen vuoksi (Suomen Vuokranantajat ry 2019). Repo (2016) toteaaakin asuntosijoittamisen olevan hyvä vaihtoehto pörssiosakkeiden epävakaisuudelle sekä pankkitalletusten tarjoamille nollakoroille. Asuntosijoittamisen edut voidaan Hännisen (2016) mukaan tiivistää vuokratuloon, positiiviseen kassavirtaan, asunnon arvonnousuun sekä velkavivun käytön mahdollisuuteen. Ylihärsilä (2017) toteaa myös matalan korkotason sekä vuokrien nousujohtaisen kehityksen vaikuttaneen asuntosijoittamisen yhä kasvaneeseen suosioon 2010-luvulla.

2.1 Asuntosijoittamisen strategiat

Asuntosijoittajalla on valittavanaan useita eri strategioita sijoitusperiaatteidensa pohjaksi. Asunnon sijainti, yleiset piirteet, sijoituksen tuottotavoitteet sekä sijoitushorisontti ja sijoittajan omat tavoitteet ovat huomionarvoisia seikkoja asuntosijoitusstrategiaa määriteltäessä. Olemassa oleva oman pääoman määrä sekä lainaraha ovat myös merkittäviä sijoitusstrategian valintaan vaikuttavia yksilökohtaisia seikkoja. (Hänninen 2016.) Asuntosijoittamisessa ei näin ollen ole olemassa yhtä ainoa oikeaa strategiaa, vaan strategian taustalla ovat aina henkilökohtaisesti määrittyneet sijoittajan omat intressit. Valittu sijoitusstrategia toimii tällöin pohjana sijoitussalkkuun sopivien kohteiden etsinnässä. (Pöysti 2019.)

Kaarto (2015, 67, 141–143) korostaa myös ennalta määriteltyjen päämäärien tärkeyttä sijoitusten taustalla. Hänen mukaansa strategiat voivat liittyä niin asunnon arvonnousuun kuin sen vuokrauksesta saatavaan vuokratuottoonkin. Walacik (2018) jaottelee näiden strategioiden pohjalta asuntosijoittamisen pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen sijoittamiseen sen mukaan, onko asunto tarkoitus vuokrata vai myydä nopeasti eteenpäin. Edellä mainittujen strategioiden lisäksi Hänninen (2016) täsmentää strategioiden kirjoa mainitsemalla uudiskohteet, soluasunnot, keskeneräiset asunnot, kalustetut asunnot, loma-asunnot, ulkomailla sijaitsevat asunnot, liike- ja toimitilat sekä myös erilaiset asuntorahastot sijoittajalle mahdollisina pääasiallisina strategiamuotoina.

Vuokraustoiminnan strategia

Asunnon ostaminen vuokrauskäyttöön on yksi yleisimpiä asuntosijoittamisen strategioita (Hänninen 2016). Tähän on syynä muun muassa vuokrien nousujohteinen hintakehitys, sillä asuntojen vuokrien on tilastoitu nousseen vuosittain niiden ensimmäisestä tilastointivuodesta 1975 lähtien. Tässä tilastoinnissa tulee kuitenkin huomioida inflaatio sekä 1990-luvun alussa Suomessa tapahtunut vuokrasääntelyn purkaminen. Vuokrien nousujohteisuus ei kuitenkaan ole tae vuokrien noususta tulevaisuudessa. (Sjögren & Hikipää 2014, 83.) Asunnon vuokrauksesta saatavaa kuukausittaista kassavirtaa, eli asuntosijoitustoiminnan tulojen ja menojen erotusta, voidaan myös pitää yhtenä asuntosijoittamisen etuna. Tässä strategiassa asunnon arvonnousu on toissijaista. (Orava & Turunen 2016, 17.)

Asuntojen vuokrauksen suosion voidaan todeta liittyvän kuukausittaisten vuokrina saatavien tulojen lisäksi myös toiminnan konkreettisuuteen (Heikkilä 2018). Orava ja Turunen (2016, 48, 235) toteavat toiminnan konkretian kattavan fyysisen sijoitusasunnon ja sen kunnosta huolehtimisen lisäksi myös vuokralaisvalinnat. Asuntoaan vuokraava asuntosijoittaja toimii asunnon vuokratessaan aina näin ollen myös vuokranantajan roolissa. Vuokranantajana toimiminen ei kuitenkaan sovi kaikille, jolloin yksi mahdollisuus vuokranantajan vaivan vähentämiseen on vuokravälittäjän käyttäminen. Asuntosijoittaminen vaatii ylipäätään aina jonkin verran aikaa, kiinnostusta ja osaamista sekä intoa

uuden oppimiseen. Roininen (2018) vertaa vuokraustoimintaa pankin luotonantoon, jossa vuokranantaja päättää kenelle ja millä ehdoin asunto annetaan lainaksi siten, että se säilyttää arvonsa.

Asunnon vuokraamisesta saatavan vuokratuoton (ks. luku 2.2.) kannalta pienet asunnot ovat tuottoisimpia, jolloin yksiöiden tuotto muodostuu pääsääntöisesti kaksioita ja muita suurempia asuntoja kannattavammaksi. Syinä pienten asuntojen kannattavuuteen ovat vuokrayksiöiden suuri kysyntä sekä asunnon neliöiden mukaiset vastikkeet ja remonttikulut. Asunnosta saatavan vuokran määrä taas ei ole sidoksissa neliöihin. (Orava & Turunen 2016.) Uudiskohteisiin sijoittaminen on hyvä vaihtoehto remonttikuluja välttelevälle sijoittajalle, vaikkakin niiden usein huomattavasti korkeampi hankintahinta vanhoihin asuntoihin verrattuna alentaa niistä saatavaa vuokratuottoa (Orava & Turunen 2016, 135). Mikäli asunto on kalustettu ja vuokra-aika lyhyt, tarjoaa Airbnb hyvän mahdollisuuden asunnon lyhytaikaiseen vuokraukseen. Asuntosijoittajalle Airbnb-vuokraus on usein huomattavasti tuottoisampaa, mutta samalla myös vaivalloisempaa, kuin pitkäaikainen asunnon vuokraus. (Hänninen 2016.)

Asunnon arvonnousun strategia

Asunnon arvonnousulla tarkoitetaan sellaista tilannetta, jossa asunnon myynnistä saatu hinta ylittää sen hankintahinnan (Kaarto 2015, 67). Arvonnousun strategiassa tähdätään ennen kaikkea tuloksen tekoon asunto myydessä, jolloin mahdollisesti heikompi kuukausittainen kassavirta on helpompi hyväksyä. Arvonnousun strategiaan luottava sijoittaja uskoo asuntojen hintojen yhä jatkuvaan nousuun, ja suurimman osan asuntosijoituksensa tuotoista tulevan juuri arvonnousun myötä. (Pöysti 2019.)

Arvonnousun strategian kannalta parhaimpia asuntosijoitusalueita ovat kehittyvät paikkakunnat ja esimerkiksi Helsingin keskusta. Esimerkkinä mainittakoon pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa rakennettavat metrolinjat, jotka saattavat vaikuttaa asuntojen hintakehitykseen positiivisesti. (Pöysti 2019.) Arvonnousua tavoitteenaan pitävä sijoittaja arvioi mahdollisen sijoituksensa sopivuutta juurikin arvonnousun kannalta. Arvonnousupotentiaaliltaan hyvät sijoituskohteet eivät tyypillisesti ole hyviä kassavirran suuruuden mukaan arvioituna. (Kaarto 2015, 68.)

Flippauksen strategia

Käsitteellä ”flippaus” tarkoitetaan nopean voiton strategiaa, jossa sijoittaja kunnostaa ja remontoii alle markkinahintaan ostetun asunnon myydäkseen sen noin vuoden aikajänteellä eteenpäin täyteen markkinahintaan (Walacik 2018). Myyntitarkoituksessa ostettu flipattava asunto tulee ostaa asuntomarkkinoilla määrittyvän hinnan mukaan, joten alle markkinahintaan myyvät toimijat, kuten esimerkiksi sukulaiset, jäävät käsitteen ulkopuolelle (Center for NYC Neighbourhoods 2016). Tämän lyhytaikaisen sijoitusstrategian perimmäisenä tavoitteena on ostaa alhaisella ja myydä korkealla hinnalla (Walacik 2018).

Flippaamisen eli ”osta, remontoii, myy” -strategian avulla omien pääomien kasvusta on mahdollista tehdä varsin nopealla aikataululla. Flippaamisessa tuotot syntyvät pääosin jo ostovaiheessa, minkä vuoksi asuntomarkkinoiden säännöllinen seuranta, suhteet taitaviin kiinteistövälittäjiin sekä muihin asuntosalalla vaikuttaviin tahoihin ovat tärkeässä asemassa. (Kaarto 2015, 158.) Onnistunut flippaaminen vaatii tarkkoja laskelmia, joissa huomioidaan asunnon ostohinta, remonttiin varattu budjetti sekä arvio asunnon myyntihinnasta. Ammatillisilla teetetyn remontin kustannusten vuoksi flippaamista harrastavan asuntosijoittajan omat remonttitaidot nousevat tärkeään rooliin. Hyviin tuottoihin yltävä asuntojen flippaaminen on tänä päivänä haastavaa asuntojen hintojen nousupaineen sekä asuntosijoittamisen kasvaneen suosion myötä. (Pöysti 2019.)

2.2 Tuotto-odotukset

Asuntosijoittamisessa on kyse tuoton tavoittelusta, joka muodostuu kassavirran, asunnon arvonnousun tai näiden molempien yhdistelmää hyödyntäen (Majasalmi 2012, 188–189). Kuten todettu, tuoton lähteenä asunnon vuokraamisesta saatavaa vuokratuloa voidaan pitää asunnon arvonnousua varmempana. Pellervon Taloustutkimuksen tekemän sijoitusasuntojen tuottoennusteen mukaan asuntosijoittajan tuotto-odotuksena sijoitukselleen voidaan pitää noin 6 %. Sijoitusasuntojen kokonaistuotosta arvonnousun osuudeksi lasetaan noin 60 % ja vuokratuoton osuudeksi noin 40 %, jolloin yksiöiden kokonaistuotto on vähän alle 7 % ja kaksioiden vähän yli 5 %. (Heikkilä 2018.)

Vuokratuotto

Vuokratuotto on prosentuaalinen luku vuokrattavan sijoitusasunnon tuottavuuden mittaamiseksi. Vuokrattavasta asunnosta saatava vuokratuotto on tyypillisesti 5–7 %. Vuokratuoton määrittymiseen vaikuttavat niin asunnon sijainti kuin sen hankintahintakin. Kasvukeskuksissa sijaitsevien sekä arvokkaiden asuntojen vuokratuotto jää usein merkittävästi tätä matalammaksi, kun taas kauempana kaupungin keskustasta sijaitsevasta asunnosta saatava vuokratuotto voi olla tätä parempi. (Hänninen 2016.)

Vuokratuoton laskentakaavalle on olemassa erilaisia versioita, joista yksinkertaisin kaava ottaa huomioon asunnon vuokran, hoitovastikkeen sekä asunnon velattoman myyntihinnan (Väänänen 2017). Asunnon vuokra on vuokranantajan vapaasti määriteltävissä (Utriainen 2019). Hoitovastikkeella taas tarkoitetaan taloyhtiön osakkailta kuukausittain perittävää summaa taloyhtiön kulurakenteen kattamiseksi (Väänänen 2018). Kuvan 1 laskentakaava esittää yksinkertaisen mallin vuokrattavasta asunnosta saatavan vuokratuoton laskemiseksi.

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{Velaton myyntihinta}} = y \times 100$$

Kuva 1. Yksinkertainen vuokratuoton laskentakaava (Väänänen 2017)

Yllä olevaan yksinkertaisen vuokratuoton kaavaan sijoitetaan tarvittavat luvut vuokratuottoprosentin saamiseksi. Esimerkiksi, jos asunnon vuokra on 500 euroa, hoitovastike 100 euroa ja asunnon velaton myyntihinta 70 000 euroa, tulee yksinkertaisen vuokratuoton laskentakaavalla vuokratuotoksi $(500-100) \times 12 / 70\,000 = 6,86\%$. Kaarto (2015, 47) kuitenkin toteaa kuvan 1 kaavan antavan liian optimistisen ja epärealistisen kuvan saatavasta vuokratuotosta. Kaarton mukaan vuokratuotto tulee laskea realistisemmän vuokratuoton laskentakaavan mukaisesti.

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut}}{\text{velaton hankintahinta} + \text{varainsiirtovero} + 10 \text{ vuoden remonttivara}} = y \times 100$$

Kuva 2. Realistinen vuokratuoton laskentakaava (Kaarto 2015, 47)

Kuvassa 2 esitetty Kaarron *realistinen vuokratuoton laskentakaava* ottaa huomioon niin remontit, varainsiirtoveron kuin muutkin mahdolliset kulut. Orava ja Turunen (2016) korostavat etenkin tulevien remonttien vaikutusta vuokratuottoon. Erityisesti taloyhtiön suuret remontit kuten linjasaneeraus tai julkisivuremontti alentavat heidän mukaansa merkittävästi asunnosta saatavaa vuokratuottoa. Remonttien vaikutuksesta tai muutoin aiheutuvat tyhjät vuokrauskaudet ovat näin ollen myös huomionarvoinen asia asunnon kannattavuutta arvioitaessa.

Kassavirta

Asuntojen vuokraustoimintaan keskittyvän sijoittajan on tärkeää kiinnittää huomiota asuntosalkkunsa kassavirtaan (Hänninen 2018). Kassavirran käsitteellä tarkoitetaan asunnon vuokraamisesta saatavaa vuokratuloa sekä siitä maksettuja menoja. Menot voivat liittyä esimerkiksi vastikkeeseen sekä sijoituslainan kuukausittaisiin lainanlyhennyksiin ja korkoihin. Kassavirta on positiivinen, kun vuokratulo kattaa vuokraamisesta aiheutuvat kulut. (Orava & Turunen 2016.) Positiivisen kassavirran etuna on asuntosijoitusten pyöriminen ikään kuin itsestään. Positiivisen kassavirran tilanteessa sijoittajan ei tarvitse kuukausittain laittaa lisää rahaa sijoitukseen sen kulujen kattamiseksi. Päinvastainen negatiivisen kassavirran tilanne taas tekee loven kuukausittain sijoittajan omaan talouteen. (Hänninen 2018.)

Asunnon sijainti ja hinta vaikuttavat oleellisesti sijoitukselle muodostuvaan kassavirtaan. Jo olemassa olevan sijoitusasunnon kuukausittaiseen kassavirtaan on mahdollista vaikuttaa esimerkiksi sijoituslainan kilpailuttamisella ja ylimääräisellä lyhentämisellä, jolloin lainan marginaalin ja kuukausittaisen mak-

suerän pienentäminen tai vastaavasti laina-ajan pidentäminen toimivat kassavirtaa kasvattavasti. Positiivisia vaikutuksia kassavirtaan on myös mahdollista saada jo olemassa olevan asunnon vuokraa korottamalla. (Hänninen 2018.)

Arvonnousu

Arvonnousulla tarkoitetaan asunnon myyntihinnan ja hankintahinnan välistä euromääräistä erotusta. Asuntonsa arvonnousuun pyrkivän sijoittajan tavoitteena on saada myytyä asuntonsa sen hankintahintaa korkeampaan hintaan. Asunnon arvon on mahdollista nousta kolmella tapaa, joista ensimmäinen liittyy ajan kuluessa tapahtuvaan sijoitusasunnon sijaintialueen asuntojen markkinahintojen yleiseen nousuun. Toinen tapa on ostaa alun alkaenkin asunto alle markkinahinnan, jolloin syyt halvalle hinnalle voivat liittyä esimerkiksi myyjän epävarmaan taloustilanteeseen, sairastumiseen, vaikeaan avioeroon, kiistelevään kuolinpesään tai erinäisistä syistä johtuvaan haluun nopeisiin kauppoihin. Kolmas tapa nostaa asunnon arvoa on sen remontoiminen. (Kaarto 2015, 67–68.) Arvonnousuun vaikuttavat niin asunnon sijainti ja kunto kuin taloyhtiön ja asunnon arvoa nostavat remontitkin (Heikkilä 2018). Mikäli 100 000 eurolla ostettu asunto myydään eteenpäin 125 000 eurolla, on myynnin kautta saatu arvonnousu 25 000 euroa. (Kaarto 2015, 67.)

Oman pääoman tuotto

Oman pääoman tuotolla tarkoitetaan omalle sijoitetulle pääomalle saatavaa tuottoa. Eroina aiemmin esitettyyn vuokratuoton laskukaavaan (kuva 1 ja kuva 2) ovat vuokrasta vähennettävät vieraan pääoman kulut sekä jakajana oleva sijoitetun oman pääoman määrä. (Väänänen 2018.)

$$\frac{(\text{Vuokra- hoitovastike}) \times 12 - \text{vieraan pääoman kulu}}{\text{Oma pääöma}} = y \times 100$$

Kuva 3. Oman pääoman tuoton laskukaava (Väänänen 2018)

Esimerkkilaskelmassa sijoitusasunto maksaa 80 000 euroa, josta omalla pääomalla katetaan 20 000 euroa ja loput 60 000 euroa velalla 2 % vuotuisella korolla. Asunnosta saatava vuokra on 500 euroa ja taloyhtiön hoitovastike 100

euroa. Edellä mainittujen tietojen sijoittaminen oman pääoman tuoton laskukavaan (kuva 3) antaa tiedon sen hetkisestä oman pääoman tuotosta, joka esimerkissä muodostuu seuraavanlaisesti: $(500 - 100) \times 12 - 1200 / 20\,000 = 18\%$.

Oman pääoman tuotto kasvaa suhteessa velkavivun määrään, paitsi tilanteessa, jossa lainan koron määrä ylittää sijoituksesta saatavan tuoton. Sijoituksen tekohetkellä laskettu oman pääoman tuotto pätee ainoastaan sijoituksen alussa, sillä laskennalliseen tuottoon omalle pääomalle vaikuttaa esimerkiksi heti ensimmäisen lainaerän maksaminen. Oman pääoman tuottoa laskettaessa on näin ollen huomioitava sen muutokset velan pienenemisen sekä koron nousun ja laskun vaikutuksesta. (Väänänen 2018.)

Velkavivun käytön vaikutuksesta sijoitusasunnosta saatava esimerkin mukainen oman pääoman tuotto eroaa huomasti esimerkiksi pankkitililtä saatavaan 0,5 % talletuskorkoon (Väänänen 2018). Pankin talletustilille 20 vuodeksi 20 000 euroa tallettanut sijoittaja kasvattaa talletustaan pääoman päälle koko aikana verottomana vain 2097,91 euroa. Ero sijoitusasunnon hyväksi kasvaa vielä enemmän ajan kuluessa.

Verotus

Verotus liittyy kiinteästi asuntosijoittamiseen ja veroasiat ovatkin aina mukana niin asunnon ostossa, vuokrauksessa kuin myynnissäkin (Hänninen 2017). Vuokrauskäytössä olleen asunnon vuokraamisesta saatu vuokratulo luetaan pääsäännön mukaan pääomatuloksi. Vuokratulon verotuksessa on käytössä kassaperiaate, jonka mukaan vuokratulo katsotaan sen vuoden tuloksi, jona vuokranantaja on saanut tulon itselleen. (Fasoùlas ym. 2019.)

Verotuksella on keskeinen rooli sijoituksen todellista tuottavuutta arvioitaessa. Verotuksessa kalenterivuoden aikana saaduista tuloista vähennetään vähennyskelpoiset menot, jolloin jäljelle jäävästä erotuksesta maksetaan veroa kullekin vuodelle asetetun veroasteikon mukaan joko ansio- tai pääomatulon veroprosentilla. (Korpela 2013, 12–13.) Pääomatuloveroa maksetaan vuonna 2019 30 % 30 000 euroon asti ja sen ylittävästä määrästä 34 % (Tuloverolaki

10.7.1998/533). Vuokraustoiminnasta saaduista tuloista vähennetään vähennyskelpoiset menot, jolloin näiden erotus on pääomatuloveron alaista tuloa (Korpela 2013, 14).

Vuokranantajan on mahdollista vähentää vuokratulostaan kaikki sellaiset kulut, jotka hän on maksanut vuokratuloa hankkiakseen. Näitä kuluja ovat taloyhtiön hoitovastike, kiinteistön kiinteistövero, tulonhankkimistarkoituksessa otetun lainan korot, vuokrasopimuksen tekoon ja vuokralaisen irtisanomiseen liittyvät kulut, vuokrien perintäkulut, mahdolliset oikeudenkäyntikulut, matkakulut vuokratulle asunnolle tai kiinteistölle, sekä muut mahdolliset vuokraustointaan kiinteästi liittyvät kulut. Vuokratun asunto-osakkeen korjaus- ja kunnostuskuluja on mahdollista vähentää tietyin edellytyksin sen mukaan, lue taanko ne verotuksessa asunnon perusparannuksiin, vuosikorjauksiin tai sellaisiin asunnon korjauskuluihin, jotka on tehty ennen sen vuokrauskäyttöön laittamista. (Korpela 2013, 16–25.)

Pääomatuloveron lisäksi asuntosijoittajan on huomioitava myös varainsiirtovero asunnon ostohetkellä. Asunnon ostajan maksettavaksi tuleva varainsiirtovero on 2 % asunto-osakeyhtiöiden ja 4 % kiinteistöjen velattomasta hinnasta. Varainsiirtovero maksetaan ostetun kohteen kauppahinnan lisäksi myös muista mahdollisista vastikkeista sekä yhtiölainaosuudesta, mikäli kaupan kohteena on uudiskohde. Varainsiirtoveroilmoitus sekä veron maksaminen tulee suorittaa 2 kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. (Verohallinto 2018.)

2.3 Rahoitus

Asuntosijoittamisessa toiminnan rahoitus on keskeisessä roolissa (Kaarto 2015, 85). Sijoitusasunnon rahoitus lainarahan turvin on suosittua ja hyvin tyyppillistä suurimmalle osalle asuntosijoittajista. Lainarahan käyttö on kannattavaa, sillä pankit myöntävät mielellään lainaa asuntoa vastaan, minkä lisäksi velkarahalla sijoittaminen mahdollistaa velkavivun käytön. Useimmilla ei myöskään ole takataskussaan asunnon hankkimiseen tarvittavaa pääomaa. (Väänänen 2020.)

Valitulla sijoitusstrategialla on vaikutuksensa mahdollisen lainarahan käyttöön ja näin ollen myös lainan ehtoihin. Yhden sijoitusasunnon hankkimisen strategiassa lyhyt laina-aika tasalyhenteisellä lainalla negatiivinen kassavirta sie-tään voi olla perusteltua. Lyhyt laina-aika tarkoittaa vähemmän maksettavia korkoja. Toisaalta, mikäli asuntosijoittajan tarkoituksena on asuntosalkkunsa kasvattaminen voimakasta velkavipua hyödyntäen, tulee rahoituksessa laina-aikoineen ja kuluineen huomioida kassavirran positiivisuus. Pyrkimys siihen, että sijoitus maksaa itse itsensä, on asuntosijoittamisella vaurastumisen suh-teen perusteltua. (Kaarto 2015, 87.)

Sijoitusasuntolaina

Pankkien myöntämä lainaraha helpottaa sijoitusasuntojen hankintaa. Asunnon osto jopa täysin velaksi on mahdollista velallisen maksukyky ja vakuudet huomioon ottaen. Pankit ovat toistaiseksi lainoittaneet sijoitusasuntoja pitkilläkin laina-ajoilla. Lainan myöntäminen pankkien taholta kuitenkin yleensä vaikeu-tuu viiden sijoittajan yksityisesti omistaman asunnon jälkeen pankin kasvaneiden lainoitusriskien vuoksi. (Simola 2016.) Lainarahaa käytettäessä tulee ym-märtää sen vaikutus kuukausittaiseen kassavirtaan niin vuokratuoton, lainan suuruuden, lyhennystavan, lainan pituuden kuin kokonaiskoronkin muodossa (Majasalmi 2012, 149). Lainaa maksetaan kuukausittain takaisin pankille vali-tun lyhennystavan mukaisesti (Nordea 2019). Pankit eivät myönnä lainaa vas-tikkeetta, vaan lainarahan käyttö on lainanottajalle aina maksullista. Lainan kustannuksiin vaikuttavat niin korko, marginaali kuin lainan veloitukseen liitty-vät kulutkin. (Etua.fi 2019.)

Lainanlyhennykseen on valittavissa erilaisia lyhennystapoja, jotka vaikuttavat eri tavoin lainan maksueriin sekä lainan pituuteen. Annuiteettilyhenteisessä lainassa laina-aika on etukäteen tarkasti määriteltä korkotason vaihteluiden vaikuttaessa kulloinkin maksettavan maksuerän suuruuteen. Tasalyhentei-sessä lainassa lainanlyhennys on aina samansuuruinen, mutta korkotason muutoksilla on vaikutus niin ikään maksuerään. Kiinteässä tasaerälainassa kaikki takaisinmaksuerät ovat samansuuruisia, mikä korkotason vaihdellessa joko lyhentää tai pidentää laina-aikaa. Kertalyhenteisessä bullet-lainassa koko lainapäätös maksetaan kerralla, ja sitä käytetäänkin lähinnä väliaikaisena rahoitusmuotona. (Nordea 2019.)

Lainaa sijoitusasuntoa varten on mahdollista saada 1–25 vuodeksi. Valittu sijoitusstrategia määrittelee tarvittavan laina-ajan pituuden. Lyhyt laina-aika tarkoittaa suurta maksettavaa lainan maksuerää sekä säästöä lainan koroissa. Pitkällä laina-ajalla sijoituksen on mahdollista saada maksamaan itse itsensä tilanteessa, jossa asunnon vuokraamisesta saatavat kuukausittaiset vuokratulot kattavat asunnosta johtuvat kulut. Positiivisen kassavirran muodostumiseen vaikuttaa niin oman pääoman määrä, velkavipu, lainan marginaali ja korko, laina-aika, lainatyyppi sekä vuokratuotto. (Kaarto 2015, 94.)

Vakuudet

Vakuus annetaan lainan takaisinmaksun turvaamiseksi lainan myöntäjälle. Ostettava asunto käy yleensä lainan vakuutena, mutta vakuus voi olla myös muuta omaisuutta, kuten asunto-osakkeita, kiinteistöjä, talletuksia, pörssilistattuja osakkeita tai yksityishenkilön lainalle annettavia takauksia ja panttauksia. Vakuudeksi annettavan omaisuuden arvo on velkojan itsensä määriteltävissä, eikä se näin ollen ole sama asia kuin omaisuuden käypä arvo. (Finanssivalvonta 2018.) Pankki arvottaa asunnon vakuusarvon yleensä 70–80 %:iin ostettava kohde huomioon ottaen (Makkonen 2016). Käteistä rahaa tai muuta vakuutta tulee näin ollen olla 20–30 % asunnon hinnasta (Majasalmi 2012, 145). Huomionarvoista on pankin oikeus asunnon lunastamiseen, mikäli lainanottaja ei suoriudu lainan lyhennyksistään tilanteessa, jossa asuntolainan vakuutena on käytetty ostettavaa asuntoa (Kullas & Myllyoja 2014, 152–153).

Esimerkinomaisesti, mikäli pankki arvottaa 80 000 euron hintaisen asunnon vakuusarvoksi 75 %, myöntää pankki tällöin lainaa asunnon ostoa varten 60 000 euroa. Loput 20 000 euroa tulee rahoittaa muulla tavoin joko säästöjen tai esimerkiksi lisävakuuksien avulla. Kaarto (2015, 67) toteaa uuden sijoituslainan lisävakuudeksi käyvän esimerkiksi jo olemassa olevan asunnon arvonnousun.

Velkavipu

Velkavivun käsitteellä tarkoitetaan velan eli vieraan pääoman käyttöä sijoituskohteen rahoittamiseen oman pääoman tuottojen nostamiseksi (Kaarto 2015,

36–37). Velkavivun käytöllä on merkittävä vaikutus sijoittajan tuottoihin ja riskeihin (Hämäläinen 2019). Esimerkiksi 50 % velkavipua käyttävä sijoittaja sijoittaa 80 000 euron asuntokohteeseen omaa rahaansa 40 000 euroa, ja velkarahaa vastaavasti toiset 40 000 euroa.

Velkavivussa vipuvaikutuksen myötä tehty sijoitus tuottaa moninkertaisesti sijoitukseen käytettyyn omaan pääomaan nähden. Sijoitukseen laitettu summa tuottaa tuloa, vaikka itse sijoittajan sijoitukseen käyttämä oma rahamäärä olisi varsin pieni. Tuloa tulee niin kauan kuin velkavivulla otettu laina on koroiltaan sijoituksen tuottoa pienempi. Sijoituslainan korkojen noustessa useita prosenttiyksikköjä velkavipu voi kuitenkin pyöriä myös toiseen suuntaan tehden tappiot moninkertaisiksi. (Kullas & Myllyoja 2014,153.)

2.4 Asuntosijoittamisen riskit ja niihin varautuminen

Asuntoihin sijoittavan tulee ymmärtää toiminnan riskit ja varautua niihin (Aaltonen 2019). Asuntosijoituksen riskianalysoinnissa on mahdollista tehdä jako kolmeen pääryhmään, jotka ovat riskin välttäminen, siirtäminen ja vähentäminen. Riskin välttämällä tarkoitetaan tilannetta, jossa sijoittaja ei sijoita kohteeseen riskianalyysin tehtyään. Riskin siirtämisessä taas on pyrkimys siirtää riski muiden osapuolien kannettavaksi, joka on mahdollista esimerkiksi vakuutusten avulla tai yli vuoden pituisia vuokrasopimuksia tekemällä. Riskien vähentämisen keinoina ovat asunnon yhteisomistus, sijoitusten hajauttaminen, kattava informaation hankkiminen kohteesta tai parempien kauppaehtojen neuvottelemineen. (Ylihärsilä 2017.)

Turunen ja Orava (2016, 245) toteavat sijoittajan omalla kokemus- ja osaamis- pohjalla olevan merkittävä vaikutus asuntosijoitukseen kohdentuviin riskeihin. Riskeihin vaikuttavat myös asuntoa varten otetun velan määrä, vuokralaisvalinnat sekä itse asuntojen koot, kunnot, määrät ja sijainnit. On kuitenkin olemassa myös henkilöistä riippumattomia ulkopuolisia riskejä, joiden täydellinen ehkäisy asuntosijoitustoiminnassa on heidän mukaansa mahdotonta.

Asunnon arvoon liittyvät riskit

Asunnon arvon alentumisen riskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa myyntitilanteessa asunnon hinta on laskenut aikoinaan maksettua ostohintaa matalammaksi. Tällainen riski voi realisoitua asunnon sijaitessa muuttotappiosta kärsivällä paikkakunnalla, tai mikäli asunnon sijaintialueella tarjontaa on liikaa kysyntään nähden. (Huhtala 2019.) Asunnon myyntitilanteessa syntyy pääomattappioita, mikäli markkinahinta ei ole vähintään ostohinnan suuruinen (Orava & Turunen 2016, 247).

Asunnon hintaan liittyvää riskiä on mahdollista vähentää sijoittamalla ainoastaan muuttovoittoisille paikkakunnille. Asunnon sijainti keskustan, korkeakoulun tai sairaalan läheisyydessä vähentää sen arvon alenemista. (Huhtala 2019.) Riski on myös pienempi, mikäli asuntosijoittamista harjoittaa kassavirran, eikä arvonnousun vuoksi (Orava & Turunen 2016, 249).

Rahoitusriskit

Rahoitusriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa rahoituksen saatavuus vaikeutuu ja hinta eli korkoriski kasvaa. Velkavivulla sijoittaville sijoittajille rahoituksen saamisen oleellinen vaikeutumien on merkittävä uusien sijoituskohteiden hankkimisen este. (Ylihärsilä 2017.) Korkotason nousulla on myös merkittävä vaikutus velkavivulla sijoittavan sijoittajan kassavirtaan (Orava & Turunen 2016, 249). Toteutuessaan korkoriski kasvattaa lainanhoitokuluja, jolloin niitä ei ole enää mahdollista kattaa asunnosta saatavalla vuokralla. Asuntosijoitusten usein pitkät laina-ajat kasvattavat todennäköisyyttä laina-aikana tapahtuvaan korkojen nousuun. (Ylihärsilä 2017.)

Rahoitusriskien hallinnassa olennaista on velkavivun käytön sopiva määrä, joka ei vaikuta sijoittajan omaan talouteen tai ylitä hänen riskinsietonsa rajoja. Riittävällä taloudellisella puskurilla, eli niin sanotulla vararahastolla, sekä hyvällä pankkisuhteella vakavaraiseen asuntosijoittamista ymmärtävään pankkiin on myös merkitystä riskin realisoituessa. (Ylihärsilä 2017.) Orava ja Turunen (2016, 250) suosittelevat myös sijoituslainalle otettavia kiinteitä korkoja sekä korkokattoa korkojen nousun suojautumiskeinoina.

Vuokratriskit

Vuokrariskillä tarkoitetaan sekä tyhjen kuukausien riskiä että vuokralaisen puolelta tapahtuvaa sopimusvelvoitteiden täyttämättä jättämistä tai asunnon arvoa alentavan vahingon aiheuttamista (Ylihärsilä 2017). Asunnon liian korkeaksi hinnoiteltu vuokra voi helposti johtaa tyhjiin kuukausiin ja käydä näin kalliiksi vuokranantajalle. Vuokra-asunnon tyhjillään olevat kuukaudet pienentävät merkittävästi asunnosta saatavaa vuokratuottoa (Orava & Turunen 2016).

Onnistunut vuokralaisen valinta on erittäin tärkeää vuokrariskin pienentämisen kannalta. Onnistunut valinta säästää aikaa ja rahaa, sekä ehkäisee mahdollisesti jopa oikeuteen asti päätyvien ristiriitatilanteiden syntyä. Hyvä vuokralainen maksaa vuokran ajallaan, huolehtii hyvistä suhteista naapureihin sekä pitää huolta vuokraamastaan asunnosta. (Fonseca ym. 2018.) Sopivan vuokralaisen etsintään on näin ollen syytä käyttää paljon aikaa. Vuokralaisvalinnassa luottotietojen tarkistaminen antaa vuokranantajalle tärkeää taustatietoa vuokralaisesta, ja sillä voi olla vaikutusta esimerkiksi vuokrasopimukselle laadittaviin ehtoihin. Luottotietomerkintää ei kuitenkaan tule pitää automaattisena vuokrauksen esteenä. Sopiva vuokralainen pitää vuokraamaansa asuntoa kotinaan, huoltaa sitä sekä hoitaa vuokraamiseen liittyvät velvollisuutensa. (Malin 2019.)

Remonttiriskit

Talotekniikan osat eivät ole ikuisia, vaan niillä on oma käyttöikänsä. Ajallaan tehdyt taloyhtiön remontit suojaavat taloyhtiötä yllättäviltä ylimääräisiltä kustannuksilta, joita voi aiheutua esimerkiksi viemäriputkien vuotamisen seurauksena. (Kerkkonen 2018.) Erityisesti kymmeniä vuosia vanhat talot tarvitsevat säännöllisesti remonttia. Taloyhtiön remonteista suurikulisimpiin lukeutuvat julkisivu-, ikkuna-, parveke- ja putkiremontit, eikä varsinaisen asunnon remontointiakaan tule unohtaa. (Orava & Turunen 2016, 258.)

Remonttiriskiä on mahdollista vähentää tutustumalla huolellisesti taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen tai pitkän aikavälin suunnitelmaan, josta käy ilmi selvitys tulevista taloyhtiön korjauksista. Yksi keino pienentää merkittävästi remonttiriskiä on sijoittaminen uudiskohteisiin. (Orava & Turunen 2016,

258.) Puskurin eli vararahaston olemassaolo remonttiriskin varalle on myös suositeltavaa (Hänninen 2016).

Vastikeriski

Taloyhtiö saa tuloja keräämällä asunto-osakeyhtiön osakkailta hoito- ja rahoitusvastikkeita, jotka yhdessä muodostavat yhtiövastikkeen. Hoitovastikkeet ovat taloyhtiön juoksevien kulujen sekä pienten huoltotoimenpiteiden kattamiseksi, kun taas tarve rahoitusvastikkeen perinnälle syntyy yleensä isojen remonttien yhteydessä. Vastikeriskillä tarkoitetaan nimenomaan nousua hoitovastikkeeseen. (Turunen & Orava 2016, 257.) Merkittävä nousu vastikkeessa voi johtaa sijoittajan alkuperäisen tuottolaskelman pätemättömyyteen (Hänninen 2016).

Vastikeriskiä on mahdollista vähentää kiinnittämällä huomiota taloyhtiön mahdollisiin vuokratuloihin, energiatehokkuuteen sekä taloyhtiön kokoon. Suuren 100 asuntoa käsittävän taloyhtiön kulut ovat suhteellisesti edullisemmat esimerkiksi 8 asunnon pienkerrostaloon verrattuna. (Turunen & Orava 2016, 257.) Näiden lisäksi vastikeriskin hallinnassa auttaa huomion kiinnittäminen taloyhtiön talouteen sekä vastikkeen määrään jo ennen ostopäätöksen tekemistä. Sijoittajan toimiminen taloyhtiön hallituksessa on myös keino vaikuttaa taloyhtiön kustannuksiin, kuten isännöitsijän valintaan ja energiatehokkuuteen. (Hänninen 2016.)

Muut riskit

Sijoitustoiminnassa voi myös tulla eteen riskejä, joihin varautuminen on mahdotonta. Poliittisilta riskeiltä, jotka liittyvät esimerkiksi veronkorotuksiin, korkojen verovähennysoikeuden pienentämiseen tai asumis- ja opintotukimäärien leikkaamisiin, on mahdoton täysin välttyä. Toinen hyvin vaikeasti ennakoitava riski liittyy luonnonilmiöihin, joista myrskyt ja tulvat aiheuttavat Suomessa eniten tuhoa. (Orava & Turunen 2016, 259.)

2.5 Hyvän asuntosijoituskohteen kriteerit

Hyvää ja tuottavaa asuntosijoituskohdetta etsittäessä tulee kiinnittää huomiota niin sijoituksen tuotto-odotuksiin, rahoitusmahdollisuuksiin kuin asunnon yleisiin piirteisiinkin. Asunnon tulee vastata sijoittajan sijoitusstrategiaa sekä muita sijoituskohteelle asetettuja vaatimuksia. Yksi suuri ja yleinen virhe on sijoittajan omat asumismielitymukset täyttävän asunnon etsiminen. Asunto, jossa sijoittaja itse haluaisi asua ei välttämättä ole paras mahdollinen sijoituskohde. Lähtökohdan asunnon etsimiseen pitäisi pikemminkin olla asuntoon ja alueeseen liitettävässä vuokralaiskohderyhmässä. (Neuvonen 2019.)

Mahdollisen asuntosijoituskohteen tuotto-odotukset tulee laskea tarkkaan (Väänänen 2017). Kinnunen (2016) pitää asunnon vuokrauksesta saatavaa vuokratuottoa yhtenä sijoituksen kannattavuuden mittarina, joka kuvaa tuottoa sen hetkisen oletetun vuokratason ja taloyhtiön hoitovastikkeen mukaisesti. Vuokratuottolaskelmassa kannattaa hänen mukaansa huomioida myös tulevat remontit realistisemmän kuvan saamiseksi. Tämän lisäksi Kaarto (2015, 69) neuvoo kiinnittämään huomiota muodostuvaan kassavirtaan, jolloin ideaalilanteessa asunnon vuokratulosta on mahdollista kattaa niin yhtiövastikkeet, lainanlyhennykset, korot kuin verotkin.

Pienet asunnot ovat paras vaihtoehto sijoittajalle ja Orava ja Turunen (2016, 100) korostavatkin yksiöiden paremmuutta kaksioihin verrattuna. Yksi merkittävä syy tähän on heidän mukaansa yksiöiden muun kokoisia asuntoja suurempi vuokrakysyntä. Vastike ja remonttikulut myös määrittyvät usein neliöiden mukaan pienten asuntojen eduksi. Neuvonen (2019) toteaa pienten asuntojen neliövuokrien olevan korkeita, jolloin pienen asunnon vuokra muodostuu suhteellisesti korkeammaksi isompaan asuntoon verrattuna. Orava ja Turunen (2016, 115) neuvovat olemaan tarkkana remonttien suhteen. Linjasaneeraukset, julkisivu- ja hissiremontit ovat hintavimpia. Asuntoa vanhasta talosta hankittaessa tulee kiinnittää huomiota jo tehtyihin ja vielä tulossa oleviin remontteihin.

Sijoitusasuntoa hankittaessa asunnon sijainnilla on suuri merkitys muun muassa vuokratuoton muodostumisen ja asunnon vuokrattavuuden kannalta

(Orava & Turunen 2016, 63). Pienellä muuttotappiosta kärsivällä paikkakunnalla sijaitsevaan sijoitusasuntoon voi olla vaikea saada vuokralaista. Tällaisilla paikkakunnilla myös asunnon myynti voi olla haasteellista ostajaehdokaiden vähyyden vuoksi.

3 VAURASTUMINEN

Tässä vaurastumista käsittelevässä luvussa esitellään keskeisiä käsitteeseen liittyviä ilmiöitä. Ensimmäiseksi selvitetään vaurauden ilmiötä, ja sen jälkeen tarkastellaan passiivista tuloa ja siihen liittyvää taloudellista riippumattomuutta. Näiden jälkeen esitellään vielä Robert Kiyosakin kehittämä vaurastumisen kassavirtamalli sekä viimeisimpänä varallisuudelle turvaa tuova omaisuuden hajauttaminen.

Vauraus ja raha toimivat monien asioiden mahdollistajana, joista todennäköisesti suurin osa ihmisistä haaveilee. Vaurastumisen näennäiset esteet kuten tuuri tai suuret säästöt ovat vaurastumisessa toissijaisia, sillä vauraimmatkin ihmiset ovat lähteneet liikkeelle tyhjästä. Vaurastuminen on loppujen lopuksi kiinni vain muutamista asioista, joita ovat vaurastumiseen liittyvät ajatukset, riittävän vaurastumisen syyn olemassaolo sekä vaurastumisen mallin ymmärtäminen ja sen oppien noudattaminen. (Väänänen 2020.)

3.1 Vaurauden ilmiö

Vaurastumisen tavoittelu on hyvä aloittaa lopputuloksen määrittelystä. Sijoitustoiminnalla ja vaurastumisella tulee olla sijoittajan tavoittelema tavoite, joka voi liittyä esimerkiksi aikaisempaan eläkkeelle jääntiin, uuden auton vaihtoon, etelänlomaan, taloudelliseen turvaan tai perinnön jättämiseen. Vaurastumisen tie on kuitenkin pitkä, ja pelkästään omaa rahaa käyttäen se on hyvin hidasta. Vaurastuminen nopeutuukin huomattavasti, mikäli käytössä on myös muilta tahoilta, kuten esimerkiksi pankilta lainattua rahaa esimerkiksi asuntosijoittamiseen käytettäväksi. Tämä edellyttää kuitenkin sijoitustoiminnassa asioiden oikein tekemistä. (Sjögren & Hikipää 2014, 30, 54.)

Hartsook (1998) havaitsi jo yli 20 vuotta sitten epäkohtia näennäisesti vauraina pidettyjen ihmisten todellisessa varallisuudessa. Hänen mukaansa vau-

rauden merkinä pidetään helposti näkyviä asioita, kuten autoja, taloja, vaatteita tai koruja. Suuret tulot eivät kuitenkaan tee kenestäkään vaurasta. Korkean henkilökohtaisen talouden kulurakenteen omaavilla ihmisillä on usein vain vähän tai ei ollenkaan varsinaisia tuottoa tuovia sijoituksia. Sjögren ja Hikipää (2014, 39) toteavatkin vaurauden näkemisen olevan yleensä harhaa, sillä todellinen vauraus ei yleensä ole havaittavissa ulkoapäin.

Henkilökohtainen rahaidentiteetti eli käsitys rahan kanssa olemisesta ohjaa vaurastumistamme (Majasalmi 2012, 22). Varakkuus ei siis synny pelkästään säästäväisyyden myötä, vaan raha ja omaisuus ovat seurausta asioiden tietyllä tavalla tekemisestä (Wattles 2013, 16, 35). Oikealla tavalla johdettu oma talous tuottaa sijoituksiin laitettavaa ylijäämää. Voidaankin näin ollen todeta ylijäämäisen talouden olevan yksi perimmäinen vaurastumista edistävä tekijä. (Sjögren & Hikipää 2014, 38–39.)

3.2 Passiivinen tulo

Passiivisissa tuloissa on kyse palkkatyöstä riippumattomista tuloista, joiden ylläpito vaatii vain vähän vaivaa (Perrone ym. 2015). Se on näin ollen tuloa, jossa aiemmin tehty työpanos tuottaa myöhemmin ilman aktiivista työskentelyä (Väänänen 2015). Passiivisia tulonlähteitä voivat olla esimerkiksi vuokratulot, osingot, korkotulot, johdannaiset, osaketuotot tai esimerkiksi rojalit patenteista ja luovasta työstä (Perrone ym. 2015). Ratkaisevaa passiivisessa tulossa on tulon syntyhetki, joka ei edellytä aktiivista työpanosta. (Väänänen 2015.)

Passiiviset tulot eivät ole automaatio, vaan niiden saavuttaminen vaatii aina jonkin verran työskentelyä. Jotkin passiiviset tulonlähteet vaativat myös alkupääoman. (Sell 2019.) Passiivisten tulojen avulla vaurastuminen ei näin ollen tapahdu yhdessä yössä, eikä se ole nopea tie rikkauksiin. Niiden avulla on kuitenkin mahdollista pitkällä aikajänteellä rakentaa suuriakin tulonlähteitä, joista kertyvät rahamäärät voivat olla jopa tuhansien tai satojen tuhansien arvoisia, riippuen hankitusta tulonlähteestä. (Hogan 2019.)

Passiiviset tulot on mahdollista jakaa joko tulojen ostamisen tai niiden rakentamisen strategioihin. Ostamisen strategiassa passiivista tulovirtaa muodostetaan ostamalla passiivisia tuloja tuottavia sijoituksia. Rakentamisen strategiassa taas tähdätään tulovirtojen luomiseen joko luovuudella tai kovaa työtä tekemällä. (Hilligoss 2019.) Ajan myötä passiivisten tulonlähteiden avulla tuloa voi tulla ikään kuin itsestään. Passiivisten tulonlähteiden hankkiminen on ratkaisevassa asemassa taloudellisen riippumattomuuden toteuttamisessa. (Väänänen 2015.)

3.3 Taloudellinen riippumattomuus

Taloudellisella riippumattomuudella tarkoitetaan mahdollisuutta halutun elintason ylläpitämiseen olemassa olevan varallisuuden tuotoilla (Majasalmi 2012, 108). Taloudellinen riippumattomuus tuo vapautta päättää omista tekemisistään raha-asioista huolehtimatta ilman aika- ja paikkasidonnaisuutta. Tällainen tilanne tuo vapauden päättää työn tekemisestä tai mahdollisesti sen tekemättä jättämisestä. (Väänänen 2015, 11.) Taloudellista riippumattomuutta ei ole sidottu tiettyyn ikään, vaan se on riippuvaista omista tavoitteista. Tavoitteena voi olla taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen esimerkiksi 40-vuotiaana. (Majasalmi 2012, 108.) Taloudellisen riippumattomuuden tavoittelusta puhuttaessa käytetään myös termiä ”firettäminen”, jonka alkuperä on Yhdysvalloissa liikkeelle lähteneestä taloudellisen riippumattomuuden saavuttamiseen tähtäävästä ilmiöstä. FIRE tulee sanoista Financial Independence, Retire Early. (Varis 2019.)

Taloudellinen riippumattomuus on tuonut vaihtoehdon palkkatyölle, jota on ennen pidetty välttämättömyytenä niin toimeentulon kuin eläkkeelle säästämisinkin vuoksi. Työntekijöiden kasvaneeseen tyytymättömyyteen työn tekoa kohtaan ovat vaikuttaneet esimerkiksi stressin, burnoutin ja muiden työelämään liittyvien terveysongelmien lisäksi niin tylsyys, työ- ja perhe-elämän ristiriidat kuin myös voimattomuuden ja merkityksettömyydenkin tunteet. Näillä tekijöillä on ollut vaikutuksensa vaihtoehtoisten elintapojen etsimiselle, joista taloudellisen riippumattomuuden tuomaa taloudellista vapautta ilman halutun elintason alentamista on alettu pitää hyvänä vaihtoehtoisena tapana elää. (Perrone ym. 2015.)

Taloudellinen riippumattomuus on vahvasti kytköksissä elintason, sillä halutun elintason kustannukset vaikuttavat oleellisesti kuukausittain tarvittavan kassavirran suuruuteen. (Majasalmi 2012, 108–109.) Taloudellisessa riippumattomuudessa olennaista on näin ollen halutun elintason kustannusten kattaminen passiivisten tulojen avulla. Kuukausittaisiin elämisen kuluihin tarvittava rahamäärä riippuu henkilöstä. Joku voi elää haluamallaan tavalla 1500 euron kuukausitulolla, kun taas jollekin toiselle halutun elintason kustantaminen vaatii 5000 euron passiiviset kuukausitulot. Kyse ei näin ollen ole tietyn suuren rahasumman keräämisestä, vaan nimenomaan passiivisista tulonlähteistä. Taloudellisen vapauden raja on näin ollen siinä kuukausittaisessa summassa, jolla halutun unelmaelämän kustannusten kattaminen on mahdollista. (Väänänen 2015.)

Tony Robbins jakaa taloudellisen vapauden 5 eri tasoon passiivisten tulojen ja niiden tuottojen tuomien mahdollisuuksien mukaan. Eri tasojen välinen jaottelu etenee seuraavanlaisesti:

1. Taloudellinen turvallisuus
2. Taloudellinen elinvoimaisuus
3. Taloudellinen itsenäisyys
4. Taloudellinen vapaus
5. Täydellinen taloudellinen vapaus.

Ensimmäisellä (1.) taloudellisen turvallisuuden tasolla elämän peruskustannukset asumisesta kodin hyödykkeisiin, ruokiin sekä matkustus- ja vakuutuskuluihin on mahdollista maksaa sijoitusten tuotoilla ilman palkkatyötä. Toinen (2.) taloudellisen elinvoimaisuuden taso on askeleen pidemmällä, sillä silloin elämän peruskustannusten kattamisen lisäksi on mahdollista myös ostaa vaatteita, nauttia ravintolaillallisista ja viihteestä sekä sallia itselleen hieman luksusta esimerkiksi kuntosalijäsenyyden, hieronnan tai manikyyrin muodossa. Kolmannella (3.) taloudellisen itsenäisyyden tasolla nykyisen elintason kaikki kulut on mahdollista kattaa ilman työssä käyntiä säästöjen ja sijoitusten tuotoilla. Neljännellä (4.) taloudellisen vapauden tasolla saavutetaan palkkatyötä parempi elintaso, jolloin muutaman luksustarvikkeen, kuten auton tai talon hankkiminen on mahdollista. Viimeisellä viidennellä (5.) täydellisen talou-

dellisen vapauden tasolla on mahdollista hankkia kaikki tarvitsemansa ja haluamansa tavarat ja elää täysin haluamaansa elämää sijoituksista saatavilla tuotoilla. (Robbins 2016.)

Taloudellisen itsenäisyyden saavuttaminen esimerkiksi tehtyjen sijoitusten tuottojen, kuten esimerkiksi osinkojen, turvin edellyttää riittävän suurta pääomaa. Majasalmen (2012, 109) mukaan taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen edellyttää tarpeeksi suuren varallisuusmassan, eli kriittisen massan, keräämistä. Tämä varallisuusarvo on riippuvainen kuukausittaisista elinkustannuksista sekä sijoituksista saatavista tuotoista. Hänen mukaansa pyrkimys taloudellisessa riippumattomuudessa on elää sijoituksista saatavilla tuotoilla pääomiin kajoamatta.

$$\text{Kriittinen massa} = \frac{(\text{Kuukausittaiset kulut} \times 12) \times \text{vero}}{\text{Tuotto prosentti}}$$

Kuva 4. Taloudellisen riippumattomuuden varallisuusmassa (Majasalmi 2012, 109)

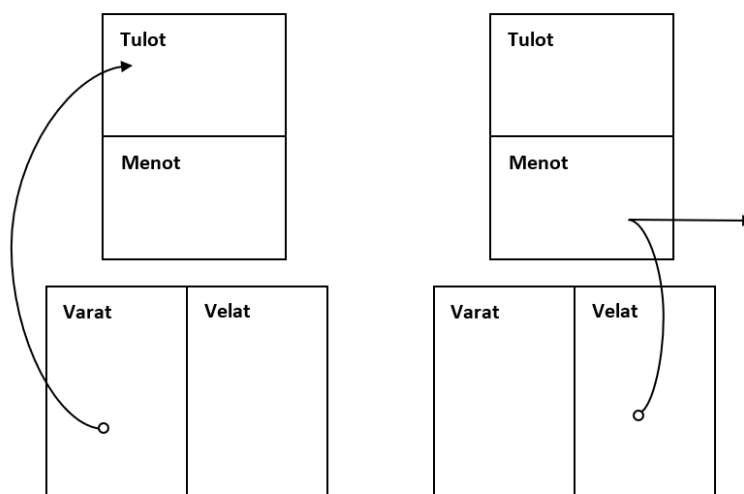
Kuvan 4 kaava osoittaa varallisuusmassan, joka Majasalmen mukaan on kerättävä taloudellisen riippumattomuuden saavuttamiseksi. Esimerkinomaisesti kuukausikulujen ollessa 3920 euroa, ja veroprosentin ollessa 30 %, on kuukausittaisten tulojen oltava 5600 euroa. Näiden tietojen pohjalta 5 % vuosittaisella tuotolla kriittiseksi massaksi muodostuu 1 344 000 euroa. Taitavalle 10 % tuoton saavuttavalle sijoittajalle kriittiseksi massaksi muodostuu 672 000 euroa. (Majasalmi 2018.)

Robin ja Dominguez esittävät toisen menetelmän taloudelliseen riippumattomuuteen tarvittavan rahamäärän laskemiseen, joka pohjautuu 25 -kertaiseen omaisuuden määrään ja 4 % vuosittaisiin nostoihin. Heidän menetelmässään ensin selvitetään kaikki kuukauden menot ja kerrotaan se luvulla 12, jolloin vuoden menot saadaan selville. Koko vuoden menot kerrotaan luvulla 25, jolloin saatu tulo on taloudellisen riippumattomuuden rahamäärä. Tästä summasta on mahdollista vuosittain nostaa 4 % ilman kerätyn varallisuuden loppumista. Heidän menetelmänsä toimii kuitenkin vain, mikäli kulutustottumuksiin ei tule korotuksia. (Robin & Dominguez 2008, 251.) Oletetaan, että vuoden kulut ovat 20 000 euroa ja kerrotaan se luvulla 25. Taloudelliseen riippumattomuuteen tarvittava rahamäärä on näin ollen 500 000 euroa. Tästä summasta

4 % on vuotuisten 20 000 euron kulujen määrä, mikä kattaa elinkustannukset nykyisellä elintasolla.

3.4 Vaurastumisen malli

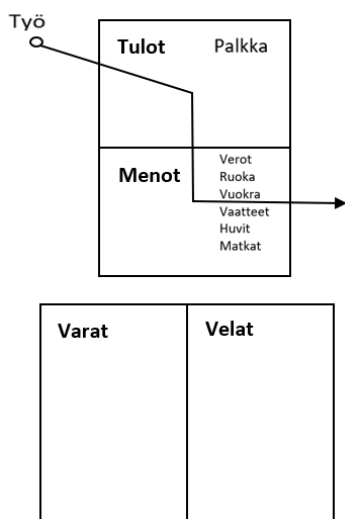
Robert Kiyosakin kehittämä kassavirtamalli esittää vaurastumisen mallin, jossa henkilökohtainen talous jaetaan tuloihin ja menoihin sekä varoihin ja velkoihin, joista edellisten muodostamaa kokonaisuutta voidaan kutsua tuloslaskelmaksi ja jälkimmäistä taseeksi. Tuloslaskelman tulot ja menot näyttävät henkilökohtaiseen talouteen tulevat ja sieltä lähtevät rahat, kun taas tase esittää varojen ja velkojen keskinäisen suhteen. (Kiyosaki & Lechter 2010, 65.)



Kuva 5. Varojen ja velkojen kassavirrat (Kiyosaki & Lechter 2010, 65-66)

Yllä olevassa kuvassa (kuva 5) on vasemmalla kuvattuna varojen, ja oikealla velkojen kassavirrat. Vasemman puolen varat ovat rahaa taskuun tuovia tuloja, kun taas oikean puolen velat näyttäytyvät rahaa vievinä menoina. Kuvan nuolet osoittavat rahan virtaamisen suunnan. (Kiyosaki & Lechter 2010, 66–67.) Varojen tehtävä on siis tuoda talouteen tuloja. Niitä ovat esimerkiksi rahastot, osakkeet, arvometallit, taide-esineet ja sijoitusasunnot. Myös liiketoiminnat on mahdollista lukea varojen joukkoon. Velkoihin sen sijaan luetaan kaikki kuluja aiheuttavat asiat, kuten kesämökki, autot, veneet tai moottoripyörät. (Sjögren & Hikipää 2014, 41–42.)

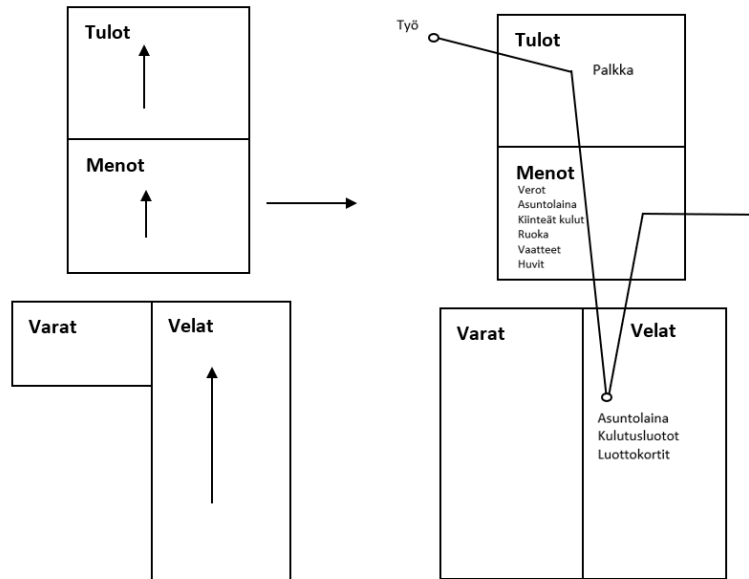
Kiyosaki tekee jaon köyhän, keskiluokkaisen ja vaurastuvan henkilön kassavirtamallin välillä rahan virtaamisen mukaisesti. Kuvan 5 malliin verraten on täten mahdollista esittää karikoitu köyhän henkilön kassavirta, jossa kaikki henkilökohtaiseen talouteen tuleva raha valuu menoina pois. Alla oleva kaavio näyttää rahan virtaamisen suunnan köyhän henkilön taloudessa. (Kiyosaki & Lechter 2010, 67.)



Kuva 6. Köyhän kassavirtamalli (Kiyosaki & Lechter 2010, 67)

Köyhä käyttää kuvan 6 mukaisesti rahansa laskujen maksuun ja muiden elinkustannustensa kattamiseen. Rahaa saadessaan köyhä käyttää sen heti menoihinsa sillä seurauksella, että rahat loppuvat jo ennen seuraavaa palkkapäivää. Raha ei pysy köyhän taskussa, hänen varallisuutensa ei kasva, eikä perintöä jää. (Sjögren & Hikipää 2014, 42.)

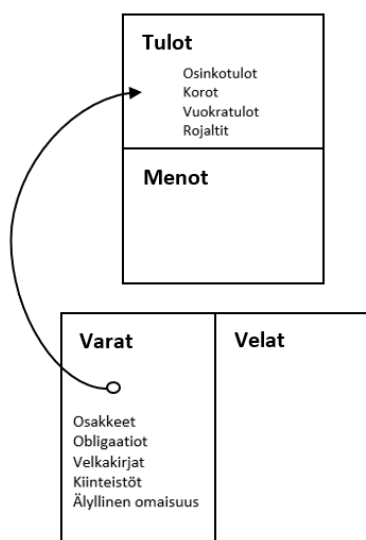
Tarkastellaan seuraavaksi keskiluokkaisen henkilön mukavuuslähtöistä kassavirtaa, jossa laskut maksetaan, mutta pääsääntöisesti mukavuus edellä. Keskiluokkaiset käyttävät rahansa autoihin, veneisiin ja kesämökkeihin. Perillisille jää keskiluokkaisten rahankäytön vuoksi edellä mainittuja hyödykkeitä, jotka he voivat ottaa omaan käyttöönsä tai myydä eteenpäin rahaksi muuttaen. (Sjögren & Hikipää 2014, 42–43.)



Kuva 7. Keskiluokkaisen kassavirtamalli (Väänänen 2015)

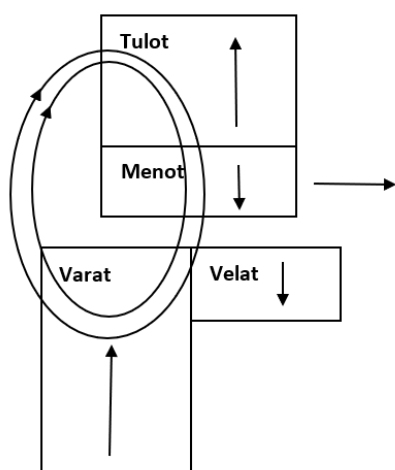
Keskiluokkaisen henkilön kassavirtamallissa palkka muodostaa ainoan tulonlähteen, joka kuvan 7 mukaisesti virtaa oman talouden ulkopuolelle. Keskiluokkaisen henkilön niin kutsuttu varallisuus, kuten talot, autot ja veneet Kiyosaki määrittelee ”velat” sarakkeeseen menoja aiheuttavina. Keskiluokkaisen tasetta kuvaavassa vasemmanpuoleisessa kuviossa velkaa kuvaava sarakke on varoja kuvaavaa saraketta suurempi. Velkasarakkeen kasvun myötä myös menot kasvavat, jolloin tulojen on myös kasvettava samassa suhteessa. Samansuuruiset menoja ja tuloja kuvaavat sarakkeet osoittavat kaiken rahan virtaavan talouden ulkopuolelle. Tässä tilanteessa keskiluokkaisen kassavirtamallin voidaan todeta muodostaneen oravanpyörän. Vaurastuminen ei ole tällöin käynnissä. (Väänänen 2015.)

Keskiluokkaisen henkilön kassavirtamallin jälkeen otetaan tarkasteluun vaurastumista tavoittelevan henkilön kassavirta. Kassavirrat poikkeavat merkittävästi siinä, että vaurastumista tavoitteleva henkilö käyttää rahansa varojen ostamiseen lisätuloja saadakseen. Keskiluokkainen, mukavuuslähtöinen henkilö, käyttää rahansa mukavuushyödykkeisiin, eli niin kutsuttuun näennäiseen varallisuuteen talojen, autojen ja veneiden muodossa. (Sjögren & Hikipää 2014, 43.)



Kuva 8. Vaurastuvan kassavirtamalli (Väänänen 2015)

Vaurastuvan henkilön kassavirtamallissa (kuva 8) "varat"-sarakkeen omaisuus siis tuottaa tuloja henkilön työskentelemättä. "Varat"-sarake voi muodostua paitsi sijoitusasunnoista ja osakkeita niin myös kirjoista, patenteista tai digitaalisista tuotteista. Tärkeää on "varat"-sarakkeen omaisuuden tuottama kuukausittainen tulo. (Väänänen 2015.) Vaurastuva käyttää varojen tuottamat tulot edelleen varojen ostamiseen alla olevan vaurastumisen kassavirtamallin mukaisesti (Sjögren & Hikipää 2014, 43).



Kuva 9. Vaurastumisen kassavirtamalli (Väänänen 2015)

Yllä oleva vaurastumisen kassavirtamalli (kuva 9) kuvaa "varat"-sarakkeen kasvattamisen seurausta. "Varat"-sarakkeen kasvaessa "velka"-saraketta suu-

remmaksi myös tuloista kasvaa menoja suurempia. Oman talouden ulkopuolelle virtaava raha vähenee, joka jättää kuukausimenojen jälkeen talouteen ylijäämää. (Väänänen 2015.) Tuloa tuottavan varallisuuden hankkiminen kasvattaa "varat"-saraketta, jolloin tämän toimintaperiaatteen jatkumon myötä myös tulot kasvavat. Vaurastuminen käynnistyy, kun varojen tuottamat tulot sijoitetaan yhä uudestaan varallisuuden hankkimiseen. Menojen on kuitenkin oltava kassavirran tuottoa pienempiä, jotta vaurastuminen, sekä muista kuin fyysisestä työnteosta tulevat tulot, tuottavat yhä lisää vaurautta. Kiyosakin mukaan vaurastumista tavoiteltaessa on tärkeää käyttää koko elämä varallisuuden hankkimiseen. (Kiyosaki & Lechter 2010, 66, 84, 87.)

3.5 Hajauttaminen

Varallisuuden hajauttamisella eli allokoinnilla tarkoitetaan sijoituksiin liittyvän riskin pienentämistä (Väänänen 2019). Sen turvin yksi huonosti menestynyt sijoituskohte on mahdollista kattaa toisen hyvän sijoituskohteen tuotoilla (Kyyrö 2018). Hajauttaminen tuo sijoituksille turvaa, vaikkakin täyden suojan saavuttaminen esimerkiksi talouden laskusuhdanteen aikana on mahdotonta (Kyyrö 2018). Hajauttaminen jaetaan kolmeen tasoon sen mukaisesti, tehdäänkö hajautus riskin ja turvan suhteen, eri omaisuuslajien välillä vai tietyn omaisuuslajin sisällä. Riskin ja turvan tasolla tehdään päätös sijoituksista tuottoa hakevan ja turvaan laitettavan rahamäärän välillä, kun taas seuraavalla tasolla hajautusta tehdään eri omaisuuslajien valinnan välillä. Kolmas hajauttamisen taso tapahtuu valitun omaisuuslajin sisällä riskiä pienentäen. (Sjögren & Hikipää 2014, 161–167.)

Asuntosijoittamisessa hajauttaminen on mahdollista hankkimalla sijoitusasuntoja useista eri kaupungeista ja näin ollen myös eri taloyhtiöistä (Väänänen 2019). Kyseessä olevan omaisuuslajin sisällä hajauttaminen sen sijaan on hankalampaa asunnon ollessa aina kokonaisuus, jonka keittiötä ja makuuhuonetta ei ole mahdollista hankkia eri kaupungeista. Asuntomarkkinoille sijoittavan tulisi huolehtia hajautuksesta useamman eri asuntosijoituskohteen turvin, jolloin vesivahingon, taloyhtiön remonttien tai ongelmavuokralaisen kohdalla kaikki varat eivät ole yhden, mahdollisen ongelmakohteen, varassa. (Kyyrö 2018.)

Koivu (2019) kirjoittaa asuntokohteen iän olevan yksi huomioonotettava tekijä asuntosijoitusten hajautusta mietittäessä. Suomen asuntokanta käsittää asuntoja aina 1800-luvulta tämän päivän uudiskohteisiin, jolloin luonnollisesti vanhat kohteet vaativat ajoittain paljon kunnossapitoa ja remontointia, uudiskohteiden taas ollen pääsääntöisesti useiden vuosien ajan remonttivapaita. Sijainti on toinen merkittävä tekijä hajauttamisen kannalta, jolloin riskin hajauttaminen eri paikkakunnalta hankittavilta sijoitusasunnoilta on mahdollista. Asuntojen koot ovat myös varteenotettava tekijä, jolloin kyseeseen voisikin tulla pienten sijoittajien suosimien yksiöiden sijaan suurempiin perheasuntoihin sijoittaminen. Niin ikään sijoitusasunnon sijainti on myös yksi merkittävä tekijä, sillä asunto voi sijaita niin kerros-, rivi- kuin omakotitalossakin.

4 SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Suomen Vuokranantajat ry on vuonna 1999 perustettu yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien etua ajava järjestö. Yhdistys toimii valtakunnallisesti koko Suomen alueella ajaen vuokranantajien asiaa ja tarjoten asiantuntijatieloutta niin asunnon vuokraamisesta kuin asuntosijoittamisestakin. Yhdistyksen jäsenet koostuvat yksityishenkilöistä, yrityksistä ja yhteisöistä. Jäseniä yhdistävät heidän vuokralle tarjoamansa asuin- ja liikehuoneistot. (Suomen Vuokranantajat 2020.) Kaikki jäsenyyden lajit huomioon ottaen yhdistyksen jäsenmäärä on noin 20 000 (Viljamaa 2020).

Yhdistys seuraa Suomen vuokramarkkinoiden kehitystä ja julkaisee säännöllisesti tätä kehitystä koskevaa markkinatietoa. Yhdistyksestä löytyy kootusti tietoutta vuokramarkkinoiden kehityksestä sekä vuokraukseen liittyvistä lainopillisista asioista. Myös vuokraukseen liittyvä paikallistieto sekä yleistieto asuntosijoittamisesta kuuluu yhdistyksen toiminta-alaan. (Suomen Vuokranantajat 2020.) Yhdistys tarjoaa jäsenilleen tietoa asuntosijoittamiseen ja vuokraustoimintaan liittyen sekä valvoo vuokranantajajäsentensä etua vuokraukseen liittyvissä asioissa (Suomen Vuokranantajat 2019).

Suomen Vuokranantajat ry:n vuosien 2019–2023 strategiassa kootaan yhteen yhdistyksen strategiset päämäärät, jotka jaetaan yhteisön, asiantuntemuksen, palvelun, oppimisen ja kannattavuuden osa-alueisiin. Yhdistyksen pitkän täh-

täimen lausemuotoon muotoiltu unelma on: ”Kuka tahansa voi olla vuokranantaja. Kuka tahansa voi asua vuokralla”. Yhdistyksen tavoitteena on valtakunnallisena järjestönä saada vuokraustoiminnasta palkitsevampaa, turvallisempaa ja helpompaa. (Suomen Vuokranantajat 2019.)

Yhdistyksen ”yhteisöksi” nimetty strateginen osa-alue liittyy valtakunnallisen verkoston luomiseen. Strategiana on toimia hyvien ja inhimillisten vuokranantajien yhteisönä, jossa yksityiset vuokranantajat saavat verkoston, osaamista sekä kilpailuetua muihin suuriin toimijoihin nähden. Yhteisö kasvaa vahvasti tehden siitä yhteiskunnallisesti yhä merkittävämmän. ”Asiantuntemuksen” osa-alueen tavoitteena on tarjota alan parasta asiantuntemusta juridiikan ja asuntomarkkinoiden kentällä. Päämääränä ovat muutosvalmius, sekä valmius keskusteluihin samalla yhteistyön reiluutta ja rehellisyyttä kaikessa toiminnassa puolustaen. ”Palvelun” osa-alueen puolella näkyy auttamisen halu ja odotusten ylittäminen, helppo lähestyttävyyys sekä omaleimaisuus. Yhdistyksen palveluasenne luo edellytyksiä vuokrauksen kannattavuudelle, helppoudelle sekä hyvälle asumiselle. ”Oppimisen” osa-alue tähtää jatkuvaan oppimiseen ja kehittymiseen, kun taas ”kannattavuus” kiteyttää toiminnan tuottojen ja asiakaspalvelun muodostavan kannattavuuden ytimen. Kannattavan toiminnan avulla luodaan jatkuvuutta sekä laatua ja turvaa vuokra-asumiseen. (Suomen Vuokranantajat 2019.)

Yhdistys tarjoaa jäsenetuna jäsenilleen muun muassa neuvontapalveluja, asiakirjamalleja ja sopimus pohjia, vuokraustoimintaan liittyviä oppaita sekä 4 kertaa vuodessa ilmestyvän Vuokranantajat- lehden. Se järjestää myös erilaisia koulutuksia ja tapahtumia, tarjoaa lakimiesten toimeksiantopalveluja, mahdollistaa maksuttoman perintäpalvelun, tarjoaa vuokranantajavakuutusten vertailua sekä tekee edunvalvonta- ja tutkimustyötä. (Suomen Vuokranantajat 2019.)

5 LAADULLINEN JA MÄÄRÄLLINEN TUTKIMUS

Laadullinen ja määrällinen tutkimus ovat lähestymistapoja, joiden metodologisen kokonaisuuden avulla tutkimusongelma on mahdollista ratkaista (Kananen 2019, 73). Tutkimusotteiden tavoitteet tekevät selvän eron kuhunkin tutki-

musongelmaan sopivaan lähestymistavan valinnalle. Laadullisella tutkimuksella pyritään ilmiön ymmärtämiseen ja määrällisellä tutkimuksella ilmiön yleistämiseen. (Kananen 2019, 86.) Molempien menetelmien käyttäminen samassa tutkimuksessa on mahdollista (Saaranen-Kauppinen & Puustniekka 2006).

Tässä opinnäytetyössä on käytetty sekä laadullista että määrällistä tutkimusmenetelmää. Laadullisen tutkimusotteen avulla halutaan ymmärtää asutossijoittamisen ja varallisuuden ilmiötä, kun taas määrällisellä tutkimusotteella pyritään tekemään yleistyksiä asutossijoittamisesta varallisuuden kartuttamisen muotona. Tutkimusaineiston hankinnassa on käytetty kahta haastattelua sekä kyselyä.

5.1 Laadullinen tutkimus

Laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä pyrkii ymmärtämään ja selittämään tutkittavaa ilmiötä, ja se sopii hyvin sellaisten ilmiöiden tutkimiseen, joita ei vielä tunneta. Laadullisen tutkimuksen tavoite on näin ollen ilmiön selittämässä ja ymmärtämisessä, ja sillä pyritään vastaamaan kysymykseen ”mistä tässä ilmiössä on kyse?”. Tutkimuksen perimmäinen pyrkimys on näin ollen tutkimusongelma huomioon ottaen selvittää tutkittavaa ilmiötä. (Kananen 2019, 25, 74–75.)

5.1.1 Laadullisen tutkimuksen aineiston hankinta

Laadullisen tutkimuksen aineisto kerätään yleisimmin haastattelujen, kyselyjen, havainnoinnin sekä eri dokumenteista koottujen tietojen avulla. Tavat eivät ole toisiaan poissulkevia. Eri aineistonkeruutapojen käyttö yksin, rinnakkain toisen metodin kanssa tai eri tavoilla yhdisteltynä, on mahdollista tutkimusongelma sekä -resurssit huomioon ottaen. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

Haastattelu on tutkijan aloitteesta järjestetty tavoitteellinen tilanne tiedon keräämiseen (Valli 2018). Laadullisen tutkimuksen haastattelut poikkeavat toisistaan siinä, kuinka strukturoituja, eli jäsenneiltyjä, haastattelukysymykset ovat. Haastattelu voi näin ollen noudattaa ennalta määriteltä kaavaa tai edetä lähes täysin ennalta määrittämättömästi. (Hyvärinen ym. 2017.) Näin ollen voidaan tehdä erottelu lomakehaastattelun, puolistrukturoidun teemahaastattelun

ja strukturoimattoman syvähaastattelun välillä, joista lomakehaastattelu luetaan määrällisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiin (Pitkäranta 2014).

Laadullisessa tutkimuksessa tiedonantajien valinnassa tulee käyttää harkintaa. Tietoa tulee näin ollen kerätä sellaisilta henkilöiltä, joilla on asiasta kokemusta tai joiden tietovaranto ilmiöstä on suuri. Aineistoa on kerätty tarpeeksi, kun tiedonantajat eivät tuo enää esille uutta tietoa tutkimusongelman kannalta. Tällaista tilannetta, jossa aineisto toistaa itseään, kutsutaan myös saturaatioksi eli kylläntymiseksi. (Tuomi & Sarajärvi 2018.) Riittävä laadullisen tutkimusaineiston määrä ei näin ollen ole riippuvaista sen määrästä vaan laadusta (Vilkka 2015).

Yksi suosittu haastattelumuoto laadullisen aineiston keräämiseen on teema-haastattelu. Siinä haastattelun aihepiirit ovat ennalta määritettyjä, mutta siitä puuttuvat kysymysten tarkka järjestys ja muotoilu (Valli 2018). Teemahaastattelu on näin ollen strukturoidun ja strukturoimattoman haastattelun välimuoto (Hyvärinen ym. 2017). Tässä opinnäytetyössä laadullinen tutkimusaineisto on kerätty teemahaastattelujen avulla.

5.1.2 Laadullisen tutkimuksen aineiston analysointi

Laadullinen aineisto koostuu ei-numeerisesta ja määrällisesti määrittelemättömästä tiedosta. Saatuja tietoja on mahdollista hyödyntää niiden analysoinnin ja merkitysten ymmärtämisen jälkeen. (Saunders ym. 2009.) Laadullista aineistoa tulee tarkastella kokonaisuutena. Siinä kaikki ilmiöön liittyvät seikat tulee selvittää siten, ettei ristiriitaa esitetyn tulkinnan kanssa ilmene. Laadullisen tutkimuksen analyysin voidaankin sanoa koostuvan havaintojen pelkistämisestä sekä arvoituksen ratkaisemisesta. (Alasuutari 2011.)

Sisällönanalyysiä voidaan käyttää perusmenetelmänä kaikkien laadullisen tutkimuksen aineistojen analysoimiseen, ja sitä voidaan hyvin käyttää jopa täysin strukturoimattoman aineiston kohdalla. Siinä tehdään jako aineistolähtöisen induktiivisen ja teorialähtöisen deduktiivisen sisällönanalyysin välillä. Induktiivinen päättely etenee yksittäisestä havainnosta yleiseen, kun taas deduktiivisessä päättelyssä edetään yleisestä yksittäiseen. Sisällönanalyysin avulla ke-

rätty aineisto järjestetään johtopäätösten tekemiseksi, ja sen lopullisena tavoitteena on saada kuvaus tutkittavasta ilmiöstä tiivistetysti ja yleisessä muodossa. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

Aineistolähtöinen sisällönanalyysi jaetaan kolmeen vaiheeseen, jotka ovat aineiston pelkistämisen, ryhmittelyn ja teoreettisten käsitteiden luomisen vaiheet. Ensimmäisessä (1.) pelkistämisen eli redusoinnin vaiheessa aineistosta karsitaan pois epäolennaisuudet siten, että esimerkiksi kirjoitetusta aineistosta etsitään ja alleviivataan tutkimusongelmaa kuvaavia ilmaisuja. Tämän jälkeen (2.) ilmaukset ryhmitellään allekkain siten, että samaa ilmiötä kuvaavat ilmaukset ryhmitellään luokiksi, joiden pohjalta muodostetaan ja nimetään alaluokat niitä kuvaavalla käsitteellä. Luokittelua alaluokista yläluokiksi jatketaan aina pääluokiksi asti. Pääluokat nimetään ilmiötä kuvaavan aiheen mukaisesti ja lopuksi saadaan yhdistettyä tutkimusongelmaan liittyvä yhdistävä luokka. Kolmannessa (3.) teoreettisten käsitteiden luomisen vaiheessa aineisto abstrahoidaan eli siitä erotetaan tutkimukseen liittyvä olennainen tieto, jonka pohjalta teoreettisten käsitteiden muodostaminen on mahdollista. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

Teorialähtöisessä sisällönanalyysissä aineistoa luokitellaan aiempien teorioiden, mallien tai käsitejärjestelmien mukaisesti. Ensin tulee luoda analyysirunko, jonka sisällä aineistoa luokitellaan ja kategorisoidaan aineistolähtöisen sisällönanalyysin periaatteita noudattaen. Teorialähtöisessä analyysissä aineistosta poimitaan ensin yläluokkaa tai alaluokkaa kuvaavia ilmiöitä, jotka sijoitetaan muodostettuun analyysirunkoon. Analyysirungolla on analyysissä hyvin olennainen osa, sillä se ohjaa analyysiä olemassa olevan tiedon pohjalta. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

5.1.3 Hankittu laadullinen aineisto

Haastattelut toteutettiin puhelimitse puhelinhaastatteluina 6.3.2020. Haastattelut olivat teemahaastatteluja, jotka etenivät ennalta määriteltujen teemojen mukaisesti. Haastateltavia henkilöitä oli kaksi. Ensimmäinen haastateltava oli lähipiirini tuttu, kun taas toinen haastateltava valikoitui haastatteluun asuntosi-

joittamiseen liittyvän näkyvän sosiaalisen median käyttönsä takia. Haastateltavaksi valittiin siis sellaiset henkilöt, joilla tiedettiin olevan omakohtaista kokemusta sekä tietoa asuntosijoittamisesta.

Hankitun laadullisen aineiston analysoinnissa menetelmänä käytettiin teorialähtöistä sisällönanalyysia. Ensin haastattelut litteroitiin tekstimuotoon. Aineistoa ei kuitenkaan purettu puhekielisenä, vaan ilmaisut kirjoitettiin kirjakielisinä. Tämän jälkeen aineisto luokiteltiin käsitejärjestelmää mukaillen. Aineisto pelkistettiin, jolloin epäolennaisuuksien joukosta alleviivattiin eri väreillä tutkimusongelman kannalta olennaisia ilmaisuja. Tämän jälkeen alleviivatut ilmaukset ryhmiteltiin allekkain ja niistä muodostettiin luokkia ja niiden yläluokkia. Lopuksi saatiin muodostettua pääluokkia. Sisällönanalyysin keinoin tekstiaineistosta saatiin muodostettua lopulta johtopäätöksiä.

5.2 Määrällinen tutkimus

Määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimus on lukuja käsittelevä tutkimusmenetelmä. Tutkimusmenetelmän käytön edellytyksenä on tutkittavan ilmiön tunnettuus sekä ilmiötä kuvaavat erilaiset teoriat ja mallit. (Kananen 2019, 75.) Määrällinen tutkimus kartoittaa yleensä hyvin olemassa olevaa ilmiötä, mutta ilmiöihin liittyvät tarkat syyt jäävät usein tätä tutkimusmenetelmään käytettäessä selvittämättä (Heikkilä 2014).

5.2.1 Määrällisen tutkimuksen aineiston hankinta

Määrällisen tutkimuksen aineisto voidaan kerätä joko kyselylomakkeella, systemaattisella havainnoinnilla tai valmiita rekistereitä ja tilastoja käyttämällä. Systemaattista havainnointia on mahdollista tehdä silmin havainnoimalla, tai erityisillä havaintolaitteilla, kun taas valmiiden rekistereiden ja tilastojen käyttö edellyttää luvan saamista niiden tekijältä. (Vilkkä 2015.) Kyselylomakkeen avulla tehty kyselytutkimus eli *survey* on yleisin, ja myös tässä opinnäytetyössä käytetty aineistonkeruutapa (Kananen 2019, 75).

Surveytutkimus perustuu yleensä valittua perusjoukkoa edustavaan näytteeneseen, joihin kuuluvilta kysytään samat kysymykset samalla tavalla. Tällä tavalla tiedot on mahdollista saada standardoituun muotoon. (Hirsjärvi & Hurme

2015.) Kyselylomakkeessa asioita kuvataan numeerisilla suureilla. Siinä selvitetään eri asioiden riippuvuussuhteita tai tutkittavassa ilmiössä ilmenneitä muutoksia. (Heikkilä 2014.) Yleisimmät tutkimustuloksista ilmenevät virheet johtuvat kysymysten vääränlaisesta muotoilusta. Yksiselitteiset kysymykset ja tarkat sanamuodot ovat näin ollen erittäin relevantteja tutkimuksen onnistumiselle. (Valli 2018.)

Kysymysten rakentamisen perustana ovat tutkimuksen tavoitteet sekä tutkimusongelmat. Määrällisen tutkimuksen aineistonkeruu tehdään vasta tutkimusongelmien määrittelyn jälkeen. (Valli 2018.) Määrällisessä tutkimuksessa teorian ja empirian välisen sidoksen tulee aina olla vahva (Kananen 2019, 81). Vankka teoriapohja on täten edellytys oikeanlaisten ilmiötä kuvaavien kysymysten luomiselle. Tutkittava ilmiö tuleekin tuntea hyvin, jotta oikeita kysymyksiä osataan kysyä riittävällä tarkkuudella. (Kananen 2019, 80–81.)

Sähköisesti toteutetut kyselyt ovat nykyään kasvattaneet suosiotaan perinteisten paperilomakkeiden rinnalla. Sähköiset kyselyt välitetään vastaajille esimerkiksi yritysten internetsivujen, sähköpostin tai Facebookin välityksellä. Kyselylomakkeen käyttö sopii hyvin suurelle vastaajajoukolle, sillä vastaajan tulee itse lukea kysymys ja myös vastata siihen kirjallisesti. (Valli 2018.) Kyselylomakkeen käyttö on nopeaa ja taloudellista. Yleisen käsityksen mukaan kyselytutkimuksessa vastaajajoukon tulee olla hyvin laaja, joka ei kuitenkaan Pitkärannan (2014) mukaan pidä paikkaansa. Hänen mukaansa yleistämistä on mahdollista tehdä jo muutamia kymmeniä vastaajia sisältävän aineiston avulla.

5.2.2 Määrällisen tutkimuksen aineiston analysointi

Raakamuotoisella määrällisellä aineistolla eli datalla on suurimmalle osalle ihmisistä vain vähän merkitystä. Aineiston prosessoinnin ja analysoinnin avulla data on kuitenkin mahdollista muuttaa tiedoksi. Määrällisen analyysin tuloksia kuvaavat kuvaajat, kaaviot ja tilastot mahdollistavat tietojen esittämisen, sekä niiden välisten suhteiden ja suuntausten kuvaamisen. (Saunders ym. 2009.) Aineiston analyysin avulla tutkittavaa ilmiötä on näin ollen mahdollista kuvata tiivistetysti erilaisia tunnuslukuja ja suoria jakaumia hyväksikäyttäen. (Kananen 2019, 80.)

Määrällisessä tutkimuksessa tutkittava ilmiö muunnetaan muuttujiksi, joiden mittaamisen tuloksena syntyy lukuarvoja sisältävä havaintoaineisto. Aineistoa analysoidaan tilastollisilla menetelmillä. (Vilpas 2013.) Määrällisen tutkimuksen aineisto tulee saattaa taulukkomuotoon, jotta analyysi lukujen ja niiden yhteyksien välillä on mahdollista tehdä (Alasuutari 2011). Sähköisessä muodossa tehtyä aineistonkeruuta puoltaa se, ettei aineistoa tarvitse syöttää tai litoroida, jolloin tutkijan työvaiheet vähenevät. (Valli & Perkkilä 2018).

Määrällisiä analyysimenetelmiä on mahdollista luokitella sen mukaan, keskittyvätkö menetelmät yhteen vai useampaan muuttujaan. Yhden muuttujan menetelmässä keskitytään yhteen muuttujaan ja sen arvojen jakaumaan, kun taas kahden muuttujan menetelmissä muuttujia on kaksi. (Vilka 2014.) Monimuuttujamenetelmistä puhutaan, kun muuttujia on enemmän kuin kaksi (Hyhkö 2013).

Tunnusluvut, ristiintaulukointi ja korrelaatiokerroin ovat perusmenetelmiä määrällisen tutkimusaineiston analysoimisessa. Yhden muuttujan menetelmiin kuuluvien tunnuslukujen avulla on mahdollista selvittää havaintoarvojen sijainti, kuten esimerkiksi keskiarvo tai moodi, sekä hajontalukuja, jotka mittaavat havaintoarvojen poikkeamia toisistaan. Kahden muuttujan menetelmistä ristiintaulukointi ja korrelaatiokerroin taas ilmaisevat muuttujien välistä riippuvuutta sekä niiden vaikutusta toisiinsa. (Vilka 2014.)

5.2.3 Hankittu määrällinen aineisto

Kysely toteutettiin sähköisesti Webropol-ohjelman avulla. Kyselylomakkeen linkki julkaistiin kolmessa eri Facebook-ryhmässä, minkä lisäksi se lähetettiin myös Suomen Vuokranantajat ry:n sähköpostilistan kautta vastaanottajille. Kysely oli auki kahden viikon ajan 25.2–10.3.2020 välisenä aikana. Facebook-ryhmät, joissa kyselylinkki julkaistiin, olivat Suomen Vuokranantajat ry:n ylläpitämä ”Vuokranantajapalsta”, ”Sijoittamalla vauraaksi”-ryhmä sekä naisille suunnattu ja sen mukaisesti nimetty ”Vauras nainen”-ryhmä. Kyselylinkin julkaisuhetkellä Vuokranantajapalstalla oli jäseniä 14 917, Sijoittamalla vau-

raaksi -ryhmässä 10 000 ja Vauras nainen -ryhmässä 57 568. Kyselyyn vastasi yhteensä 470 henkilöä. Kyselyn vastausprosentti Facebook-ryhmien osalta jäi 0,6 %:iin.

Hankittu määrällinen aineisto analysoitiin Webropol-ohjelman analyysityökalua käyttäen. Ohjelman työkalun avulla kerättyä dataa oli mahdollista muokata ja suodattaa, mikä mahdollisti tutkimusongelman kannalta relevanttien johtopäätösten muodostamisen. Webropol-ohjelman taulukot ja kuvaajat eivät kuitenkaan olleet tarpeeksi tarkkoja, joten kuvaajat muodostettiin uudelleen tekstinkäsittelyohjelmia apuna käyttäen. Aineiston tuloksien kuvaamisessa päädyttiin selkeyden vuoksi prosentuaaliseen arvojen esitystapaan. Tällöin olennaista oli ilmaista tietyn vastausvaihtoehdon saama äänimäärä kysymykseen saatujen vastausten kokonaismäärään suhteutettuna. Avoimen tekstikentän vastauksia analysoitiin avainsanojen esiintyvyyteen perustuen.

6 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Tutkimusaineiston hankinnassa käytettiin sekä laadullista että määrällistä tutkimusmenetelmää. Laadullinen tutkimus toteutettiin haastattelujen avulla, kun taas määrällinen tutkimus oli kyselytutkimus. Tutkimukset toteutettiin rinnakkain ja toisiaan tukien.

6.1 Haastattelujen tulokset

Laadullinen tutkimus toteutettiin teemahaastattelujen avulla. Haastattelujen tulokset esitetään teemahaastattelurungon mukaisesti. Haastateltavat on tulosten esittämisen selkeyttämisen vuoksi nimetty kirjaimilla "A" ja "B". Haastateltava A oli iältään 60- ja B 40-vuotias. Molemmat haastatellut olivat korkeakoulututkinnon suorittaneita. Haastateltava A on ammatiltaan erikoislääkäri ja B fysioterapeutti.

Haastattelun ensimmäinen teema käsitteli asuntosijoittajaksi ryhtymistä. Haastateltava A aloitti asuntosijoittamisen 28-vuotiaana, kun taas haastateltava B oli asuntosijoittajaksi ryhtyessään 35-vuotias. Haastateltava A oli saanut asuntosijoittamiseen mallin lapsuudestaan, ja oli jo lapsena ikään kuin "kasvanut" mukaan asuntosijoitustoimintaan pitäen sitä helppona ylimääräisten rahojen

sijoitustapana. B:llä asuntosijoittajaksi ryhtymisen syyt taas liittyivät haluun saada passiivista tuloa.

”Ostin omakotitalon Amerikasta Coloradosta ensimmäisenä kohteena ja ostin sen sen takia, kun mä halusin vapauden, eli mä halusin passiivista tuloa.”

Molemmat haastateltavat sijoittivat asuntoihin niiden vuokraamisesta saatavan vuokratulon sekä asuntojen hintojen nousuun liittyvän arvonnousun vuoksi. Kysyttäessä tarkennusta vuokratulon ja arvonnousun ensisijaisuuteen vastaukset erosivat toisistaan. A piti vuokratuloa tärkeimpänä, kun taas B:lle arvonnousu erityisesti sijoitusasuntoon tehtävän remontin kautta nousi ensisijaiseksi kriteeriksi.

Toisessa teemassa käsiteltiin sijoitusasuntojen omistamista ja asuntosijoituskohteiden valintakriteerejä. Myös asuntosijoittamiseen liittyviltä riskeiltä suojautuminen lukeutui tähän teemaan. Molemmilla haastateltavilla oli sattumalta asuntosalkkunaan määrällisesti saman verran eli 10 asuntoa. Kumpikin haastateltava suhtautui positiivisesti ajatukseen asuntosalkkunsu kasvattamisesta seuraavan 5 vuoden aikana. Kysyttäessä asuntosijoituskohteen kriteerejä esille nousseet tekijät koskivat sijaintia, hintaa sekä hyviä kulkuyhteyksiä.

”Kriteerejä ostettavalle kohteelle ovat sijainti ensimmäisenä eli pitää olla paikalla missä vuokrattavuus on hyvä ja arvo pysyvä eli semmoinen, että on positiivinen tulovirta. Lähellä metroa, junaa tai ydinkeskustaa ja sen jälkeen pitää olla kassavirtapositiivinen 70% velkavivulla ja siinä pitää arvon nousta.”

”Lähellä työpaikkoja tai opiskelupaikkoja. Turun keskusta. Itäinen keskusta. Tietysti hinta myös yksi kriteeri.”

Sijoitusasuntojen vuokraamisesta sekä vuokralaisista molemmilla haastateltavilla oli positiivisia kokemuksia. Esille nousi vuokranantajan asennoituminen vuokrauksen mahdollisiin riskeihin ja näiden riskien kuuluminen vuokranantajana toimimiseen.

”Pääasiassa vuokralaisista hyviä kokemuksia. Joku tapaus on joskus ollut, joka on jättänyt vuokria maksamatta tai joka on jotain vahinkoa aiheuttanut. Ne ovat kuitenkin olleet aika harvinaisia.”

Asuntosijoittamiseen kiinteästi liittyviin riskeihin molemmat haastateltavat olivat huolellisesti varautuneet. Esille nousseet tekijät koskivat sijoitusasuntoa koskevien laskelmien tärkeyttä, koroilta suojautumista, partnereiden kanssa sijoittamista sekä vuokralaisen luottotietojen tarkistamista. Myös hajautus asuntojen koissa ja sijaintikaupungeissa koettiin tärkeänä tekijänä toisen haastateltavan osalta.

Kolmanteen, rahoittamisen teemaan, liittyvät kysymykset koskivat velkavivun käyttöä asuntosijoituksissa sekä haastateltavien suhtautumista siihen. Molemmat haastateltavat käyttivät velkavivun. Haastateltava A kertoi velkavivun määrän olevan sijoituksissaan tavallisesti 50–80 %:n luokkaa, kun taas haastateltava B kiteytti koko asuntosijoitussalkkunsu keskimääräisen velkavivun pitämisen 60 %:ssa olevan tärkeää. Molemmat haastateltavat totesivat velkavivun olevan tärkeässä osassa sijoitusasuntoja hankittaessa. Sijoitusasunnon hankinnassa velan määrä ylitti usein hankintaan käytettävän oman rahan osuuden.

”Velkavipu on huippu juttu. Se on kaiken A ja O, että pystyy tekemään niin kovaa tulosta.”

Asuntosijoittamisen tavoitteita ja vaurastumista koskevassa neljännessä teemassa kysymykset liittyivät asuntosijoittamisen tavoitteisiin sekä tämän sijoitusmuodon koettuihin etuihin. Kysymyksissä käsiteltiin myös taloudellisen vaurauden merkitystä haastateltaville. Haastattelun viimeiset kysymykset liittyivät koettuun vaurastumiseen sijoitusasuntoja omistamalla.

Vastaukset haastateltujen sijoituksista muihin omaisuuslajeihin erosivat toisistaan. Haastateltava A kertoi sijoittavansa vain asuntoihin, kun taas haastateltava B:llä oli sijoituksia myös osakkeissa ja rahastoissa. Asuntosijoittamisen etuina muihin sijoitusmuotoihin verrattuna pidettiin sijoitusmuodon turvallisuutta, toiminnan konkretiaa sekä velkavivun käytön mahdollisuutta. Kysymyksen ”mitä haluat saavuttaa asuntosijoittamisella?”, vastaukset koskivat varallisuuden kasvattamista sekä taloudellisen vapauden saavuttamista.

Taloudellinen vauraus merkitsi haastateltaville ennen kaikkea turvan ja vapauden tunnetta. Haastateltavien ajatukset asuntosijoittamisella vaurastumisesta erosivat toisistaan merkittävästi. Haastateltava A ei kokenut vaurastuvansa asunnoilla, sillä sijoitusasuntojen omistaminen ei hänellä näy eikä tunnu arkielämässä. B sen sijaan koki ehdottomasti vaurastuvansa asunnoilla.

”Taloudellinen vauraus merkitsee valinnan vapautta. Rakastan rahaa. Se mahdollistaa asioita.”

Kysymykseen siitä, onko Suomessa vaurastuminen mahdollista kaikille, saatiin myönteisiä vastauksia. A koki vaurastumisen jossain määrin olevan mahdollista kaikille, kun taas B oli varma, että vaurastua voi kuka vaan.

”Koska mä oon ihan samanlainen kuin kuka muu tahansa. Isä oli työtön ja äiti halvaantunut ja tässä mä oon. Kyllä tähän kaikki muutkin pystyy.”

Vaurastumisen koettiin tapahtuvan aktiivisen toiminnan tuloksena. Vastauksista kuitenkin kävi ilmi myös Suomessa vallitseva epätasa-arvo. Vastaja A alun myöntymisen jälkeen ottikin sanojaan lopulta takaisin elämän erilaisiin lähtökohtiin viitaten.

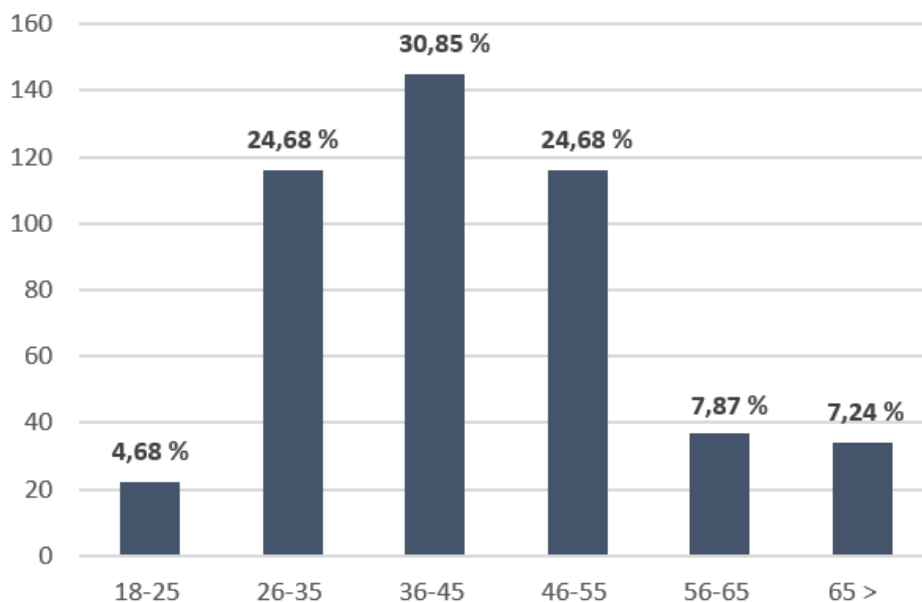
6.2 Kyselyn tulokset

Määrällinen tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksella. Kyselyyn vastasi 470 asuntosijoittajaa. Kaikissa kuvioissa y-akseli kuvaa vastaajien numeerista lukumäärää. Tarkkaa vastaajien lukumäärää (n) ei ole kaikkien tulosten yhteydessä mainittu, vaan tulosten esittelyssä on keskitytty enemmän prosentuaalisiin arvoihin. Tuloksissa on esitetty vain tutkimusongelmien kannalta relevantimmat tulokset.

6.2.1 Taustatiedot

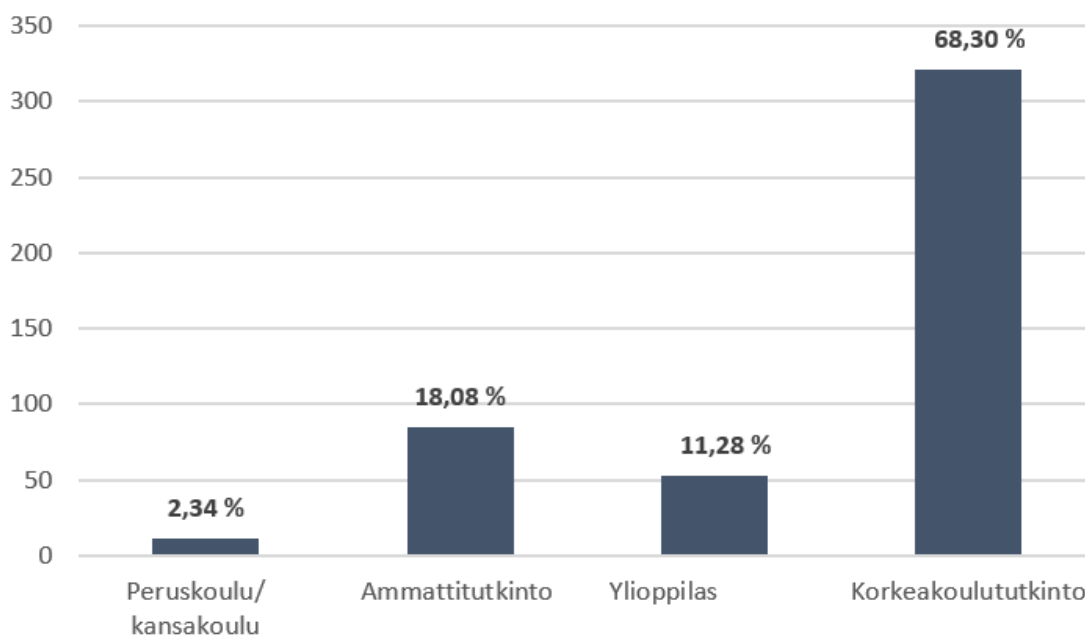
Vastaajilta kysyttiin taustatietoina sukupuolta, ikää sekä korkeinta koulutustasoa. Näiden kysymysten avulla kerättyä perustietoa on mahdollista käyttää pohjatietona muihin kysymyksiin saatujen vastausten arvioinnissa. Kysymyk-

set myös auttavat kyselyn vastaajaprofiilin määrittelyssä. Taustatietoa koskevat kysymykset oli sijoitettu kyselyn viimeisiksi kysymyksiksi, jotta vastaajien mielenkiinto varsinaisiin aiheeseen liittyviin kysymyksiin saatiin säilytettyä.



Kuva 10. Ikäjakama

Kuva 10 osoittaa vastanneiden ikäjakaman. Vastanneista 18-25-vuotiaita oli lukumäärällisesti 22 eli noin 7 %, 26–35-vuotiaita 116 eli noin 25 %, 36–45-vuotiaita 145 eli noin 31 %, 46–55-vuotiaita 116 eli noin 25 %, 56–65-vuotiaita 37 eli noin 8 % ja yli 65-vuotiaita 34, joka vastasi noin 7 %. Vastanneista suurin osa kuului ikähaarukkaan 36–45-vuotiaat. Kyselyyn vastasi 268 naista ja 202 miestä. Naisten osuus oli näin ollen noin 57 % ja miesten noin 43 %. Sukupuolijakauma oli suhteellisen tasainen, vaikka yksi kyselylinkin julkaisuryhmistä oli suuri, vain naisille suunnattu ryhmä.

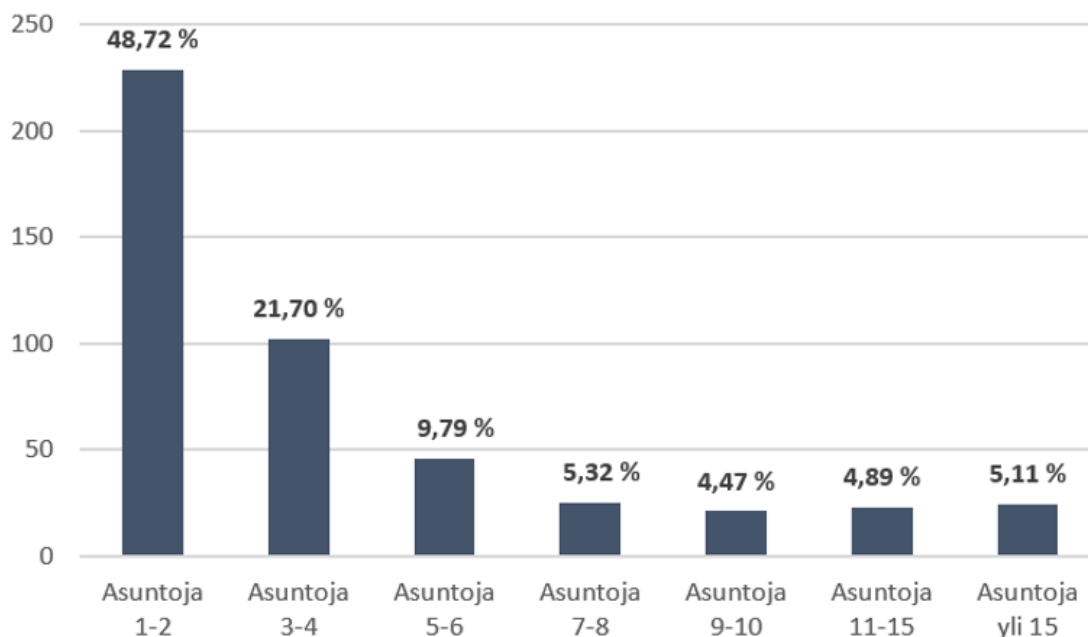


Kuva 11. Koulutus

Kuvan 11 mukaisesti suurin osa vastanneista eli noin 68 % oli korkeakoulututkinnon suorittaneita. Ylioppilaita oli noin 11 % ja ammattitutkinnon suorittaneita hieman yli 18 %. Pelkän peruskoulun tai kansakoulun käyneiden osuus oli noin 2 %.

6.2.2 Asuntosijoittajaksi ryhtyminen ja sijoitusasuntojen omistaminen

Kyselyssä kysyttiin kyselyyn vastanneiden sijoittajien sijoitusasuntojen tällä hetkistä määrää. Kysymyksissä käsiteltiin myös heidän tulevaisuuden tavoitteitaan asuntojen määrän kasvattamisen suhteen. Myös ikä asuntosijoittajaksi ryhtymisen aloitushetkellä, sekä vastanneiden asuntosijoitustoiminnan kesto ja syyt asuntosijoittajaksi ryhtymisen taustalla, olivat selvitetävien asioiden joukossa.

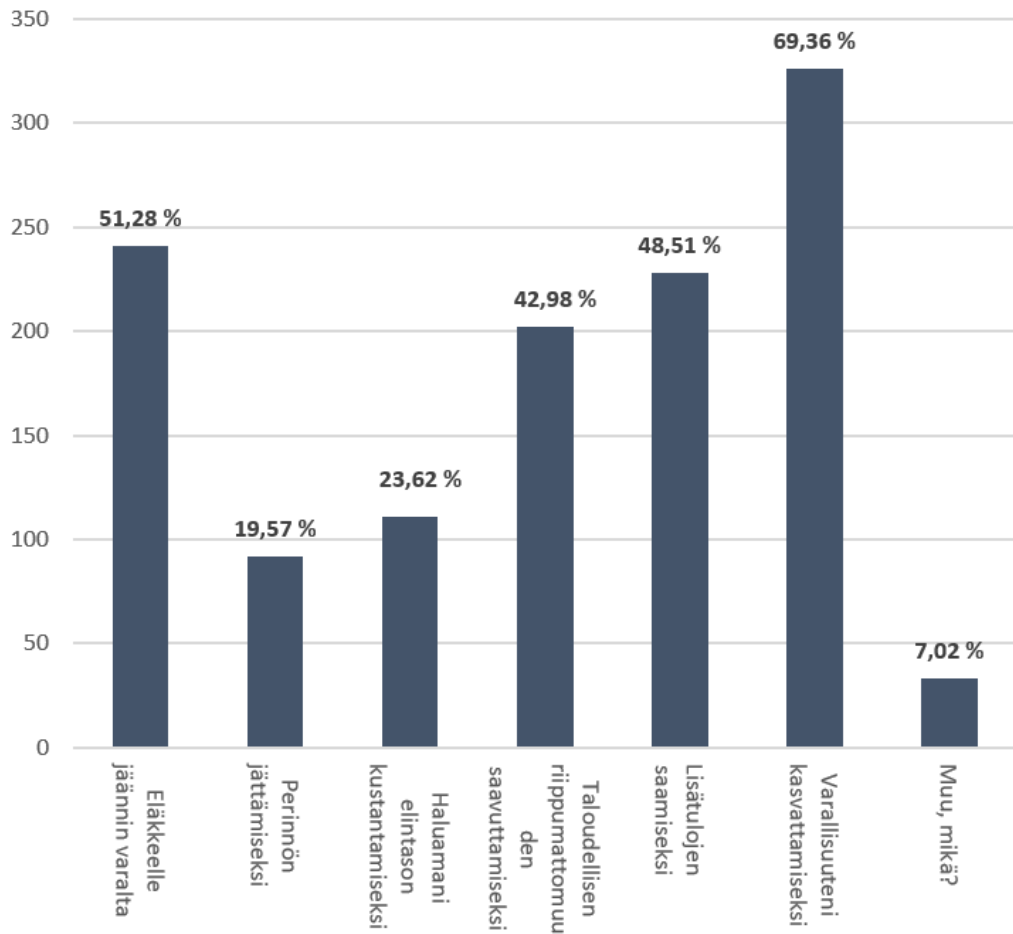


Kuva 12. ”Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat tällä hetkellä?”

Kuvasta 12 on havaittavissa 1–2 sijoitusasuntoa omistavien suuri osuus vastanneista, joka oli noin 49 %. 3–4 asuntoa omisti noin 22 % sijoittajista, minkä jälkeen määrät selvästi laskivat. 5–6 asuntoa oli noin 10 %:lla, 7–8 asuntoa noin 5 %:lla, 9–10 asuntoa noin 4 %:lla ja 11–15 asuntoa noin 5 %:lla. Yli 15 sijoitusasunnon omistajien osuus oli hieman yli 5 %. Vastaajista suurin osa eli 333 (noin 71 %) tavoitteli sijoitusasuntosalkkunsu kasvattamista edelleen seuraavan 5 vuoden aikana.

Kyselyssä kysyttiin myös ikää asuntosijoittamisen aloitushetkellä. Suurin osa vastaajista eli noin 40 % oli ryhtynyt asuntosijoittajaksi 26–35-vuotiaana. Tätä myöhemmin aloittaneiden määrät vähenivät tasaisesti ja yli 50-vuotiaana aloittaneita oli vastaajista enää noin 5 %. Suurin osa vastaajista eli noin 41 % ilmoitti toimineensa asuntosijoittajana alle 5 vuoden ajan. 6-10 vuotta toiminnan parissa olleita oli noin 27 %. Yli 20 vuotta toiminnan parissa olleita oli noin 11 %.

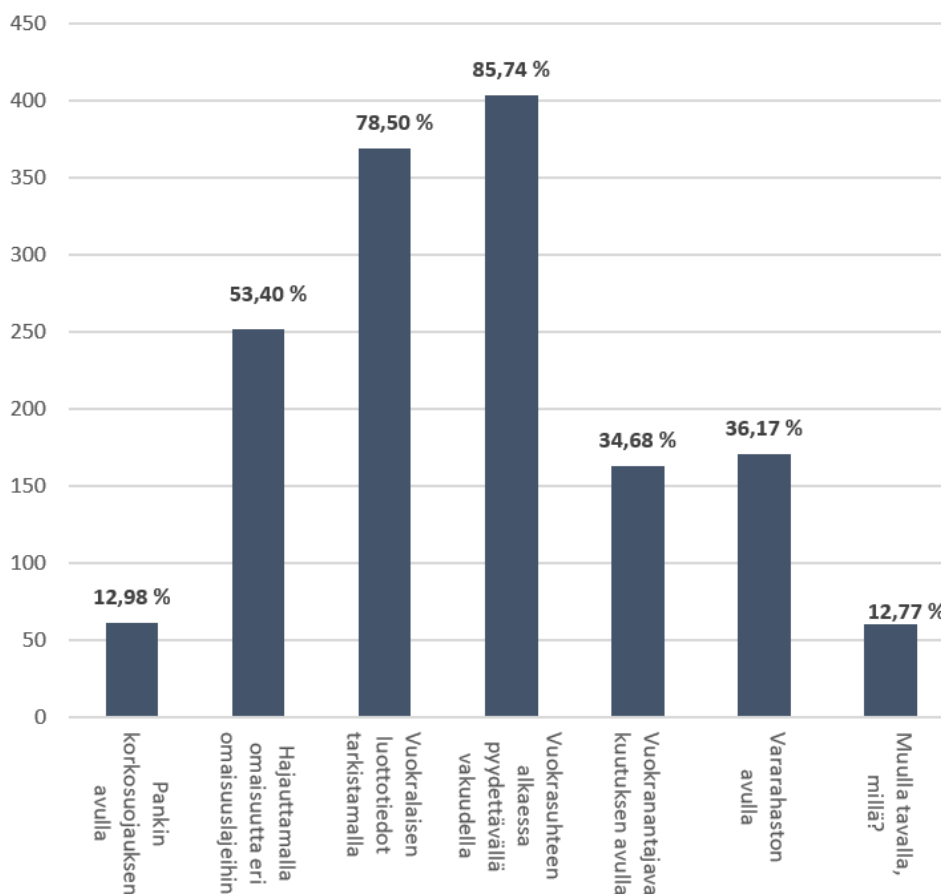
Vastaajilta kysyttiin niistä seikoista, jotka olivat ajaneet vastaajat asuntosijoittajiksi. Kysymyksessä oli 6 valmista vastausvaihtoehtoa sekä vapaa oman tekstin kenttä. Vastaajien oli mahdollista valita kaikki sopivaksi kokemansa vaihtoehdot.



Kuva 13. ”Miksi sijoitat asuntoihin?”

Kuvan 13 mukaisesti suurin osa vastaajista eli noin 69 % sijoitti asuntoihin kasvattaakseen varallisuuttaan. Tämän jälkeen toiseksi suosituin vastausvaihto oli asuntoihin sijoittaminen eläkkeelle jäännin varalta, jonka valitsi noin 51 % vastaajista. Noin 49 % vastaajista sijoitti lisätulojen saamiseksi ja noin 43 % tähtäsi taloudellisen riippumattomuuden saavuttamiseen. Halutun elintason kustantamisen vaihtoehdon valitsi noin 24 % ja perinnön jättämisen noin 20 %. Vastaajista 7 % vastasi muun syyn avoimeen tekstikenttään. Eniten mainintoja saaneet muut syyt koskivat omaisuuden hajauttamista, (ensi)asunnon myymättä jäämistä sekä asuntosijoittamista harrastuksen vuoksi.

Erilaiset riskit ja niihin varautuminen liittyvät kiinteästi asuntosijoittamiseen. Vastaajat valitsivat heitä itseään eniten koskevat vaihtoehdot keinoikseen asuntosijoittamisen riskeiltä suojautumiseksi. Kysymyksessä oli myös vapaan tekstikentän mahdollisuus.



Kuva 14. ”Miten olet suojautunut asuntosijoittamisen riskeiltä?”

Kuva 14 kuvaa vastaajien valitsemien valmiiksi annettujen vastausvaihtoehtojen keskinäisiä suhteita. Suurin osa vastaajista eli noin 86 % suojautui riskeiltä vuokrasuhteen alussa vuokralaiselta pyydettävän vakuuden avulla. Vuokralaisen luottotietojen tarkistuksen valitsi noin 79 % vastaajista. Noin 53 % sijoitti asuntojen lisäksi myös muihin omaisuuslajeihin riskeiltä suojautuakseen. Vararahastoon luotti noin 36 % ja vuokranantajavakuutusta käytti noin 35 % vastaajista. Pankin korkosuojaukseen luotti vain noin 13 %. Jonkin muun suojautumistavan mainitsi vähän alle 13 % vastaajista.

”Valitsemalla vuokralaisen itse.”

”Valitsemalla kiinteän koron.”

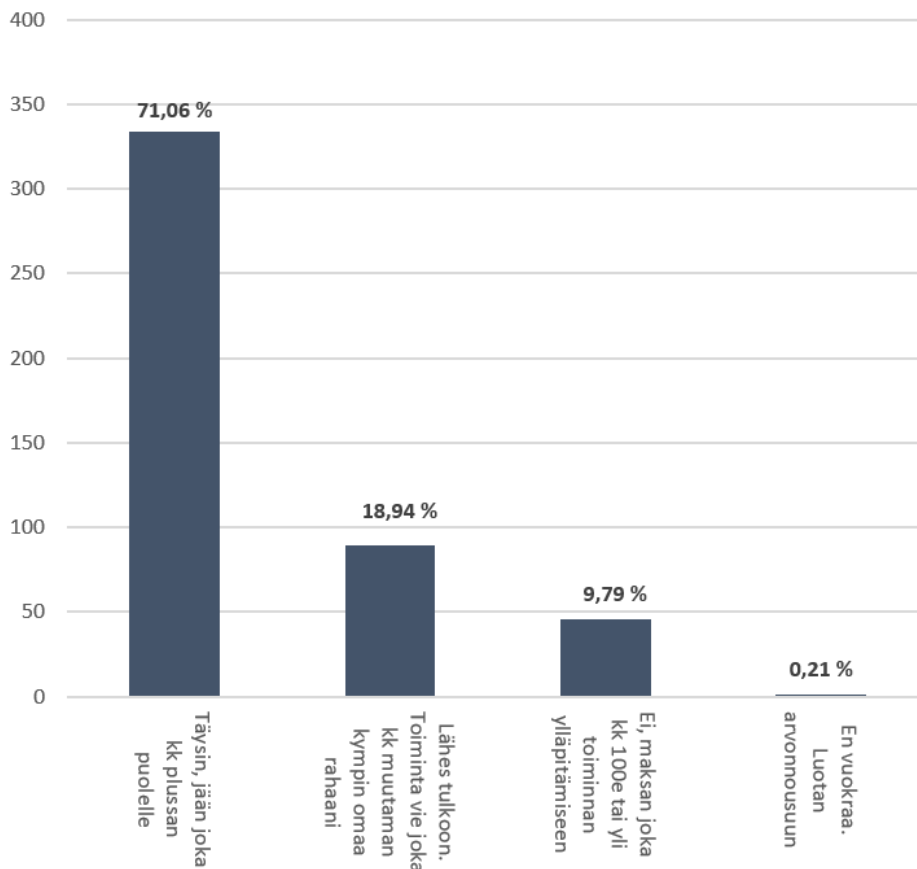
”Valitsemalla asunnot hyviltä sijanneilta.”

Valmiiden vastausvaihtoehtojen lisäksi myös avoimeen tekstikenttään tuli paljon vastauksia. Suosituimmat muut suojautumiskeinot liittyivät vuokranantajan itse tekemään huolelliseen vuokralaisvalintaan. Myös kiinteän koron käyttäminen sekä sijoitusasuntojen hankkiminen erinomaisilta sijanneilta toistuivat vastausten joukossa.

6.2.3 Vuokraustoiminta ja hyvän asentosijoituskohteen kriteerit

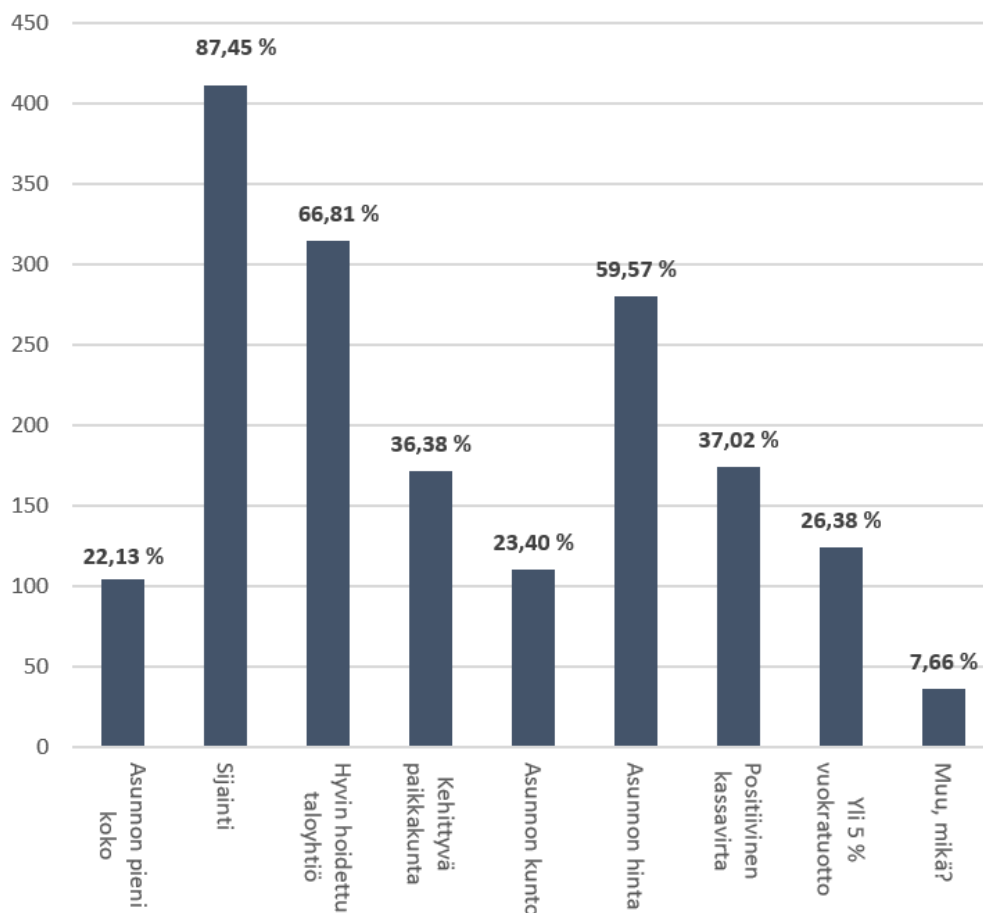
Vastaajilta kysyttiin heidän asentosijoittamisensa päästrategioista sekä vuokraustoiminnan tulojen ja kulujen välisestä erotuksesta. Yhdessä kysymyksessä käsiteltiin myös vastaajien tärkeimpiä kriteerejä sijoitusasunnon valinnalle. Lähes jokainen kyselyyn osallistunut piti päästrategianaan sijoitusasuntojen vuokraustoimintaa. Vuokraustoiminnan strategiaan luotti näin ollen 93 % eli 438 vastaajaa. Flippauksen strategiaan luotti 1,9 % eli 9 vastaajaa ja asunnon arvonnousuun 4,9 % eli 23 vastaajaa.

Vastaajilta kysyttiin heidän vuokraustoimintansa tuloista ja kuluista. Kysymys koski vuokraustoiminnan tulojen ja siihen liittyvien menojen erotusta. Kysymyksellä selvitettiin, kuinka monen asentosijoittajan sijoitusasunto pyörii niin sanotusti omillaan ilman vuokranantajan kuukausittaista rahallista panostusta.



Kuva 15. "Mikäli vuokraat asuntojasi, kattavatko sijoitusasunnoistasi saamasi vuokratulot vuokraustoiminnastasi aiheutuvat kustannukset?"

Kuvan 15 mukaisesti vastanneista 71 % ei joudu laittamaan vuokraustoimintaan kuukausittain lainkaan omaa rahaa, vaan heille jää tulojen ja menojen jälkeen vielä rahaa jäljelle. Noin 19 % kertoi rahoittavansa vuokraustoimintaa muutamilla kympeillä kuukaudessa ja 9,8 % kertoi rahoittavansa vuokraustoimintaansa 100 eurolla tai yli joka kuukausi. Vain 0,21 % vastaajista ei vuokrannut sijoitusasuntoaan lainkaan arvonnousuun luottaen.



Kuva 16. "Mitkä ovat tärkeimmät kriteerisi sijoitusasunnon valinnalle?"

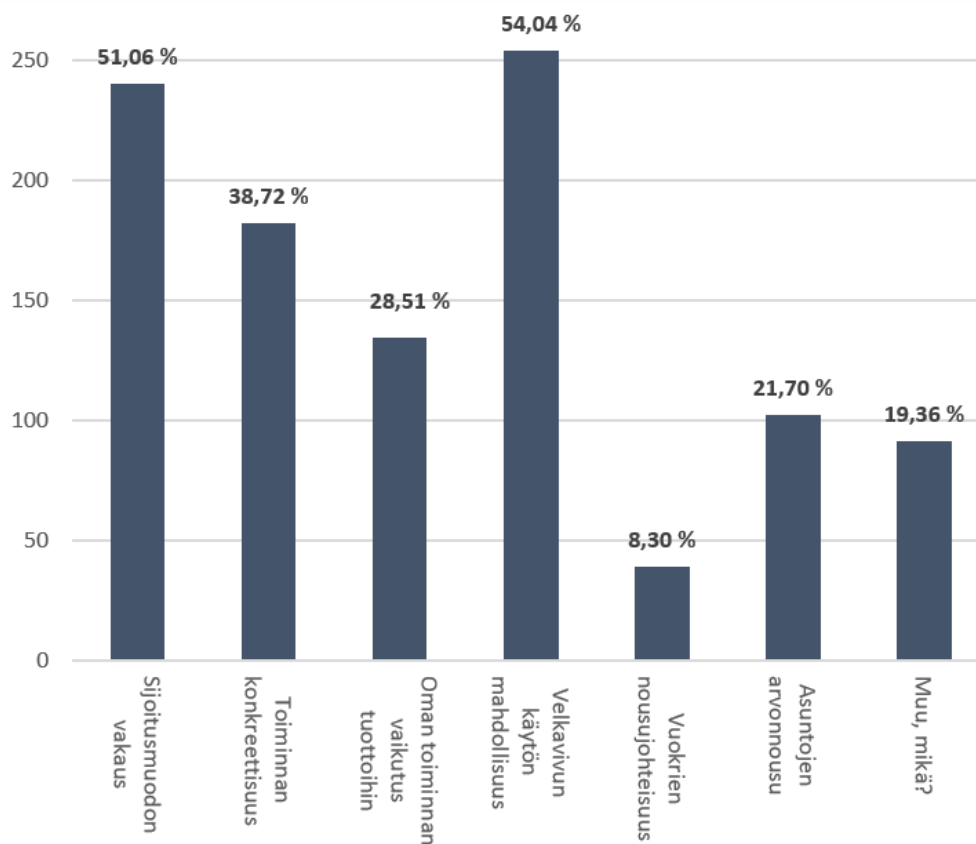
Kyselyssä kysyttiin vastaajien tärkeimmistä kriteereistä sijoitusasunnon valinnalle. Kuvan 16 mukaisesti suosituimmaksi kriteeriksi nousi sijainti, jonka vastasi noin 87 % vastaajista. Tämän jälkeen seuraavaksi eniten kannatusta vastausvaihtoehdoista sai "hyvin hoidettu taloyhtiö", jonka vastasi noin 67 % vastaajista. Asunnon hinta kuului noin 60 % vastaajien mielestä tärkeimpiin kriteereihin. Tämän kolmen kärjen jälkeen seuraavat vastausvaihtoehdot saivat ääniä suhteellisen tasaisesti; "positiivinen kassavirta" noin 37 %, "kehittyvä paikkakunta" noin 36 %, "yli 5 % vuokratuotto" noin 26 %, "asunnon kunto" noin 23 % ja "asunnon pieni koko" noin 22 %.

”Sellainen asunto, jossa itsekin voisin kuvitella asuvani.”
”Uudet asunnot, joissa yhtiölainaa.”

Jonkin muun, kirjallisen vastausvaihtoehdon, antoi noin 8 % vastaajista. Näiden vastausten joukosta useampi vastasi kriteereikseen uudiskohteen. Myös sellaiset asunnot, joissa vastaaja itse voisi asua, saivat kannatusta.

6.2.4 Sijoitusmuoto ja rahoitus

Kyselyyn vastanneilta tiedusteltiin syitä asentosijoittamisen valikoitumisesta heidän sijoitusmuodokseen. Yksi kysymys koski myös mahdollisiin muihin omaisuuslajeihin sijoittamista sekä sijoitusasuntojen rahoitusta. Rahoitukseen liittyvät kysymykset käsittelivät velkavipua ja sen määrää.



Kuva 17. ”Mikä sai sinut valitsemaan asentosijoittamisen sijoittamisesi muodoksi?”

Kuvassa 17 on näkyvillä annettuihin vastausvaihtoehtoihin saatujen vastausten väliset suhteet. Kysymykseen, *mikä sai sinut valitsemaan asuntosijoittamisen sijoittamisesi muodoksi*, noin 54 % vastaajista valitsi vastausvaihtoehdoksi ”velkavivun käytön mahdollisuuden” ja noin 51 % ”sijoitusmuodon vaihtamisen”. ”Toiminnan konkreettisuuden” valitsi noin 39 % vastaajista ja tähän osaltaan liittyvän ”oman toiminnan vaikutuksen tuottoihin” noin 29 %. ”Asuntojen arvonnousun” vastasi noin 22 % ja ”vuokrien nousujohteisuuden” 8 %. Muun, vapaan tekstikentän vaihtoehdon, valitsi noin 19 %. Näissä vastauksissa nousivat useimmiten esiin muun muassa sattuma, hajauttaminen, perinnöksi saadut asunnot sekä kassavirta.

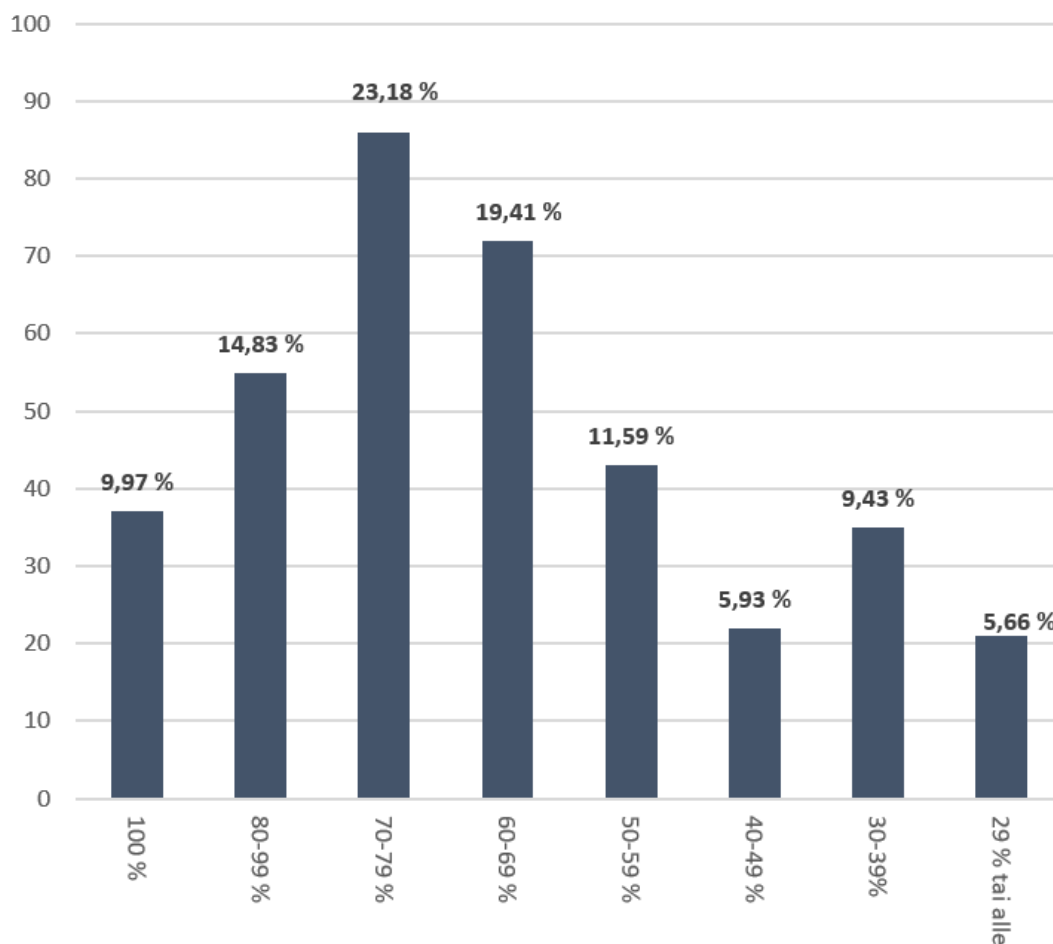
”Sattuma. Perittyä omaisuutta.”

”Puolivahingossa. Ensi tuli omaan asumiseen, jäi vuokralle.”

”Hajautuksen vuoksi.”

”Kuukausittaiset kassavirrat.”

Vastaajilta kysyttiin myös heidän sijoituksistaan muihin omaisuuslajeihin. Noin 88 % eli lukumääräisesti 414 vastaajaa kertoi sijoittavansa myös muihin omaisuuslajeihin, kun taas pelkästään asuntosijoittamista harjoitti noin 12 % eli 56 vastaajaa. Velkavipua asuntosijoittamisensa rahoittamisessa kertoi hyödyntävänsä noin 79 % eli 371 vastaajaa. Noin 21 % eli 99 kielsi sijoittavansa velkavivun avulla. Velkavipua hyödyntäviltä kysyttiin jatkokysymys, joka käsitteli käytetyn velkavivun määrää.



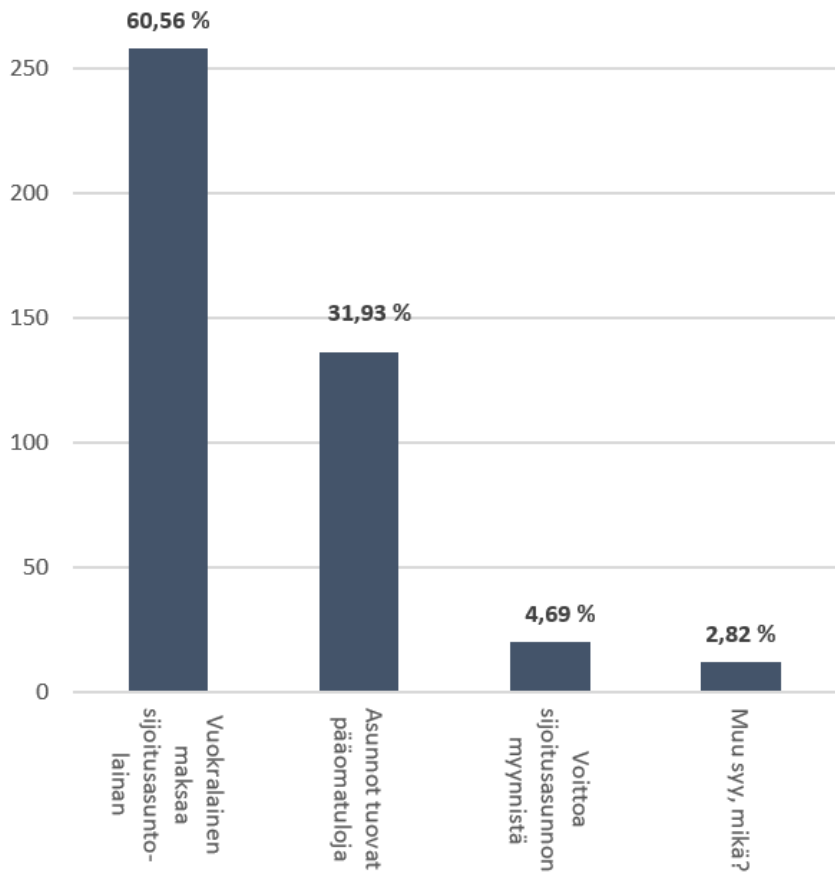
Kuva 18. ”Kuinka paljon sinulla on asunnoissasi velkavipua?”

Kuva 18 osoittaa velkavipua hyödyntävien sijoittajien käyttämän velkavivun määrän. 70–79 % velkavivun määrää vastasi käyttävänsä noin 23 % vastaajista. Toiseksi suosituin velan määrä oli 60–69 %, jonka vastasi noin 19 %. Kolmanneksi eniten vastauksia sai 80–99 % velkavipu noin 15 % vastausmäärällä. Noin 12 % käytti velkavipua 50–59 %, 30–39 % velkavipua noin 9 %, 40–49 % velkavipua noin 6 % ja vastausvaihtoehdon 29 % tai alle valitsi noin 6 % vastaajista. 100 % velkavipua, eli rahoitusmallia, jossa koko asunto rahoitetaan velalla, ilmoitti käyttävänsä noin 10 % vastaajista.

6.2.5 Asunnoilla vaurastuminen

Asunnoilla vaurastumista koskevassa osiossa vastaajilta kysyttiin heidän asunosijoittamisella vaurastumisestaan. Tähän liittyen tiedusteltiin myös vaurastumiseen vaikuttavista syistä. Myös henkilökohtaiseen vaurastumiseen liittyvät tekijät olivat vastaajilta kysytyjen kysymysten joukossa.

Kysymykseen ”koetko vaurastuvasi asuntosijoitustoiminnallasi?” tuli vastauksia sekä puolesta että vastaan. Vastaajista 91 % koki vaurastuvansa, kun taas 9 % vastasi tähän kysymykseen kieltävästi. Vaurastumista kokeneilta kysyttiin jatkokysymyksenä heidän vaurastumisensa pääsyitä.

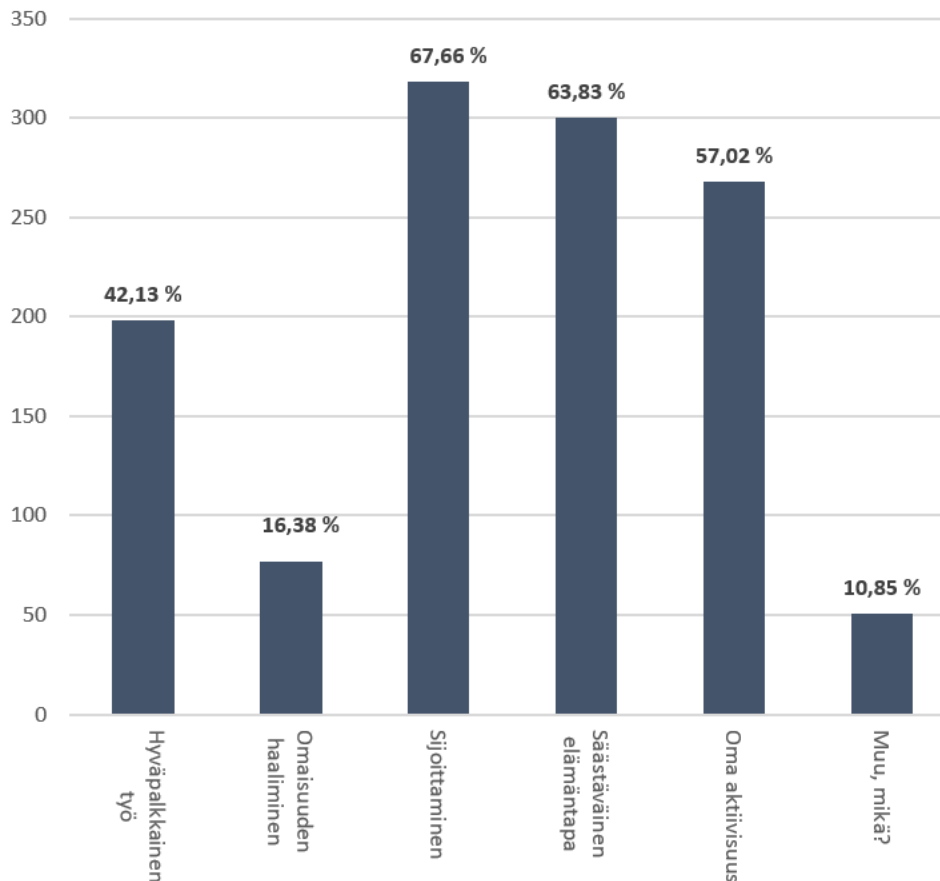


Kuva 19. "Mikä on mielestäsi vaurastumisesi pääsy?"

Kuvan 19 jatkokysymys esitettiin niille vastaajille, jotka kokivat vaurastuvansa asuntosijoitustoiminnallaan. Vastaajien kokonaismäärä tähän kysymykseen oli 426. Noin 61 % vastaajista koki vaurastuvansa vuokralaisten ajan mittaan maksaman sijoitusasuntolainan myötä. Noin 32 % koki vaurastuvansa asuntojen tuomien pääomatulojen myötä ja noin 5 % koki vaurastuvansa sijoitusasuntojen myynneistä saatujen voittojen avulla. Noin 3 % totesi vaurastumisensa pääsyyn olevan jokin muu. Esiin tulleista vastauksista useimmat koskivat kassavirtaa sekä asuntojen arvonnousua.

*"Kassavirta, joka mahdollistaa uudelleensijoittamisen."
"Asuntojen arvonnousu Hki & Tku keskustoissa."*

Vastaajilta tiedusteltiin myös heidän vaurastumiseensa liittyviä tärkeimpiä tekijöitä. Kysymyksessä toivottiin vastaajan vastaavan juuri omien henkilökohtaisesti tekemiensä valintojen pohjalta. Kysymyksessä oli mahdollista valita useampi vastausvaihtoehto ja siinä oli myös vapaan tekstikentän mahdollisuus.



Kuva 20. "Mitkä tekijät koet tärkeimmiksi henkilökohtaiselle vaurastumisellesi?"

Kuvan 20 mukaisesti noin 68 % vastaajista vastasi "sijoittamisen" tärkeimmäksi tekijäksi henkilökohtaiselle vaurastumiselleen. "Säästäväisen elämäntyylin" vastasi noin 64 % ja "omaan aktiivisuuteen" luotti noin 57 %. "Hyväpalkkaisen työn" vastasi noin 42 % ja "omaisuuden hajauttamisen" noin 16 %. Jonkin muun, henkilökohtaiseen vaurastumiseen liittyvän tärkeän tekijän, mainitsi noin 11 % vastaajista.

"Onnenpotku; perittyä omaisuutta molempien puolisoitten suvulta."

"Itsensä kehittäminen."

"Koulutus."

Avoin tekstikenttä keräsi paljon vastauksia. Vastaukset olivat kirjavia ja tois-toakin niistä löytyi. Useimmiten mainitut tekijät liittyivät opiskeluun, itsensä kehittämiseen ja perinnön saamiseen.

7 ASUNTOSIJOITTAMINEN VARALLISUUDEN KARTUTTAMISEN MUOTONA

Tässä luvussa esitetään empiirisistä tutkimustuloksista vedetyt johtopäätökset. Johtopäätökset vastaavat opinnäytetyön tutkimusongelmaan. Tehtyihin johtopäätöksiin liittyvät myös kiinteästi tutkimuksen luotettavuuteen liittyvät seikat, joita arvioidaan niin laadullisen kuin määrällisenkin tutkimuksen pohjalta.

7.1 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tutkimusongelmana oli selvittää, mitä seikkoja on hyvä huomioida asuntosijoittamisella vaurastumista tavoiteltaessa ja miksi asuntoihin ylipäätään tulisi sijoittaa. Haastattelut ja kyselyt auttoivat tutkimusongelmaan vastaamisessa. Saatujen tulosten perusteella asuntosijoittamista pidettiin hyvänä vaurastumisen keinona ja varallisuuden kasvattamisen muotona.

Tehdyn tutkimuksen perusteella asuntosijoittajien voidaan todeta olevan keski-ikäisiä ja korkeakoulutettuja. Omistuksessaan heillä on tavallisimmin 1–2 sijoitusasuntoa. Asuntosijoittamisen he näkivät tulevaisuuteen tähtäävänä sijoitusmuotona. Sijoittajilla suurimmat asuntosijoittamiseen johtavat syyt liittyivät varallisuuden kasvattamiseen, lisätulojen saamiseen sekä eläkkeelle jääntiin. Asuntosijoittamista harjoitettiin myös harrastuksen tai omaisuuden hajauttamisen vuoksi. Suomen Vuokranantajien (2020) teettämässä vuokranantajatutkimuksessa todetaan niin ikään asuntoihin sijoittamisen syiksi juurikin eläkepäiviin varautumisen sekä toiminnan kannattavuuden.

Hännisen (2016) näkemys vuokraustoiminnan strategian yleisyydestä oli yhdenmukainen saatujen tutkimustulosten suhteen. Saatujen tulosten mukaan asuntosijoittajat luottivat sijoitusstrategiassaan ylivoimaisesti eniten vuokraustoiminnan strategiaan. Asuntojen vuokrauksella vaurastumiseen liittyvän kasvavirran Orava ja Turunen (2016) toteavat olevan positiivinen, mikäli kuukau-

sittain saatu vuokratulo kattaa kaikki vuokraamiseen liittyvät menot vastikkeista lainanlyhennyksiin ja korkoihin. Saatujen tulosten mukaan sijoittajat tekevätkin asuntosijoituspäätöksensä harkiten ja laskelmoiden. Sijoitusasuntojen vuokrauksesta saadut vuokratulot kattoivat vuokraustoiminnasta johtuvat kulut. Sijoittajat jäivät vuokraustoiminnastaan kuukausittain plussan puolelle, jolloin vuokraustoiminnan talous pyöri ikään kuin itsestään.

Asuntosijoittamisen etuina nähtiin velkavivun käytön mahdollisuus, sijoitusmuodon vakaus sekä vaurastuminen vuokralaisen maksaman sijoitusasuntolainan turvin. Kaarto (2015, 36–37) näkeekin velkavivun käytön oivallisena keinona oman pääoman tuottojen kasvattamiseksi. Asuntosijoittamisella vaurastumisen taustalla piilevät tärkeimmät seikat liittyivät tutkimustulosten mukaan sijoitusasunnon sijainnin tärkeyteen, hyvin hoidettuun taloyhtiöön ja ostettavan asunnon hintaan. Orava ja Turunen (2016, 63) kiteyttävät myös erityisesti sijoitusasunnon sijainnin merkitystä, joka vaikuttaa suoraan asunnon vuokrattuuteen ja vuokratuoton muodostumiseen.

Vuokralaiset koettiin asuntosijoitustoiminnan suurimmaksi riskitekijäksi. Vuokralaisriskin pienentämiseksi vuokralaisen luottotiedot tarkistettiin ja vuokrasuhteen alussa pyydettiin rahamääräinen vakuus. Riskeiltä suojautumiskeinoina nähtiin myös vuokranantajavakuutus ja vararahaston pitäminen. Fonseca ym. (2018) tähdentävätkin artikkelissaan onnistuneen vuokralaisvalinnan tärkeyttä, mikä onnistuessaan säästää vuokranantajan aikaa ja rahaa.

Henkilökohtaisessa vaurastumisessa sijoittamisella oli tärkeä rooli, minkä lisäksi myös säästäväinen elämäntyyli ja oma aktiivisuus nähtiin vaurastumiseen johtavina tärkeinä tekijöinä. Edempänä luvun 3.4 kuvassa 8 (Väänänen 2015) esitetään Robert Kiyosakin ajatusmallin mukainen vaurastuvan henkilön kassavirtamalli, joka osoittaa juuri sijoittamisen tärkeyttä henkilökohtaisten tulojen muodostumisessa. Mallin mukaan hankittavan omaisuuden tulee olla tuloja tuottavaa vaurastumisen käynnistämiseksi.

Tutkimuksen tulosten yhteenvedona voidaan asuntosijoittamisella vaurastumisen todeta olevan tulevaisuuteen tähtäävää. Tutkimusongelmassa mainitut asuntosijoittamisella vaurastumisessa huomioitavat seikat liittyvät tarkkojen laskelmien tekoon, vuokralaisriskin pienentämiseen, velkavivun käyttämiseen

sekä ostettavan asuntosijoituskohteen sijainnin tärkeyteen. Tulevaisuuden turvaaminen sijoittamalla ja vaurastuminen vuokralaisen maksaman sijoitusasuntolainan turvin taas ovat sellaisia syitä asuntoihin sijoittamiselle, jotka tekevät sijoitusmuodosta harkinnanarvoisen.

Tutkimustulosten perusteella tehdyt johtopäätökset toimivat apuna Suomen Vuokranantajat ry:lle tehdyn oppaan kokoamisessa. Opas mukailee opinnäytetyön teoreettista viitekehystä. Oppaan tarkoituksena on tuoda asuntosijoittamista harkitsevalle uusia ajatusmalleja ja oivalluksia, joiden kautta vaurastumisen on mahdollista alkaa. Oppaan ulkoasu on suunniteltu InDesign taitto-ohjelman avulla.

Suomen Vuokranantajat tarjoaa kotisivuillaan perustietoa asuntosijoittamisesta ja vuokranantajana toimimisesta. Tämä opinnäytetyönä tehty asuntosijoittamisella vaurastumisen opas tuo hyvän lisän Suomen Vuokranantajien tarjoamaan tietomäärään liittämällä asunnoilla vaurastumisen mallin osaksi vuokranantajana toimimisen perusajattelua. Asunnoilla vaurastumisen opas yhdistääkin tiivistetysti asuntosijoittamisen aloittamiseksi tarvittavan perustan taloudellisesti saavutettavaan vaurauteen. Oppaan houkuttelemat uudet vaurastumiseen tähtäävät asuntosijoittajat ovat potentiaalisia uusia yhdistyksen jäseniä. Uusien jäsenien lisäksi toimeksiantajan hyödyt kiteytyvät myös sellaisille yhdistyksen vanhoille jäsenille, joiden sijoitusten kannattavuudessa on parantamisen varaa. Tällöin myös jo olemassa olevat jäsenet sitoutuvat vankemmin yhdistyksen jäsenyyteen.

Toimenpidesuosituksena toimeksiantajan on mahdollista lisätä opas kotisivuilleen siitä kiinnostuneiden lukijoiden vapaaseen käyttöön. Aiheeseen liittyvää jatkotutkimusta on edelleen mahdollista tehdä asuntosijoittamisen ja vaurastumisen yhdistävistä teemoista, joista yksi mahdollinen jatkotutkimusehdotus voisi koskea asuntosijoittamisen todellisia sijoittajakonkareita ja sellaisia ammattilaisia, jotka saavat asuntosijoittamisesta koko elantonsa. Tutkittava aihe voisi tällöin koskea asuntosijoittamisesta ammatin tekemistä ja sitä, miten ammattiasuntosijoittaja toimii vuokranantajana. Kaiken kaikkiaan asuntosijoittamista ja vaurastumista yhdistävistä teemoista löytyy paljon tutkimuksen arvoisia aiheita.

7.2 Tutkimuksen luotettavuus

Tässä luvussa esitetään tutkimusmenetelmien luotettavuuteen liittyvää teorian tietoa. Tämän opinnäytetyön luotettavuutta on mahdollista arvioida tähän teorian tietoon pohjaten. Luotettavuutta arvioidaan erikseen laadullisen ja määrällisen tutkimuksen osalta.

Laadullisen tutkimuksen luotettavuus

Laadullisen tutkimuksen luotettavuuden arvioinnista puuttuvat yksiselitteiset ohjeet (Tuomi & Sarajärvi 2006,135). Tutkimuksen luotettavuus perustuu tutkijan näyttöihin ja arviointeihin, mikä hankaloittaa objektiivisen luotettavuuden saavuttamista (Kananen 2017). Eskola ja Suoranta (1998) toteavatkin tutkijan itsensä olevan keskeisessä tutkimusvälineen roolissa, jolloin luotettavuuden arvioinnissa tulee huomioida koko tutkimusprosessi.

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta on Mäkelän (1990) mukaan mahdollista tarkastella aineiston merkittävyyden, aineiston riittävyden ja kattavuuden sekä analyysin arvioitavuuden ja toistettavuuden kriteeristöillä. Merkittävyys ja näin ollen aineiston tärkeys on suhteellista, kun taas aineiston riittävyttä on mahdollista tarkastella kylläntymisen eli saturaation käsitteellä. Analyysia voidaan pitää kattavana, mikäli tehdyt tulkinnat eivät ole aineistosta tehtyjä satunnaispoimintoja. Arvioitavuuden kriteeri mahdollistaa lukijalle tutkimustuloksista tehdyn päättelyn seuraamisen. Toistettavuudella taas tarkoitetaan toisen tutkijan mahdollisuutta päätyä samoihin päätelmiin annettujen tutkimusaineistojen pohjalta. (Eskola & Suoranta 1998.)

Kerätty laadullinen tutkimusaineisto oli suppea, sillä haastateltavia oli vain kaksi kappaletta. Aineiston kylläntyminen eli saturaatio ei näin ollen pääse toteutumaan. Näin suppean tutkimusaineiston perusteella myös yleispäteviä tutkimustuloksia on mahdotonta muodostaa. Vastausten luotettavuutta pyrittiin kuitenkin parantamaan haastateltaville luvattulla anonymiteetillä. Aineiston analyysia sen sijaan voidaan pitää kattavana, sillä aineiston pohjalta tehdyt tulkinnat eivät ole satunnaispoimintoja, vaan niiden muodostamisessa on käy-

tetty pohjana koko tutkimusaineistoa. Arvioitavuuden kriteeri täyttyy tutkimustulosten- ja kysymysten huolellisella ja tarkalla esittämisellä, jolloin myös tutkimuksen toistettavuus on mahdollista.

Määrällisen tutkimuksen luotettavuus

Määrällisen tutkimuksen reliabelius ja validius ovat koko tutkimuksen kokonaisluotettavuuteen vaikuttavia tekijöitä (Vilkkä 2007). Validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä, sen perusteellisuutta sekä tutkimusten tulosten ja niiden pohjalta tehtyjen johtopäätösten paikkaansa pitävyyttä (Saaranen-Kauppinen & Puustniekka 2006). Sillä tarkoitetaan näin ollen tutkimuksen kannalta oikeiden asioiden tutkimista (Kananen 2017). Reliabiliteetilla taas viitataan tutkimuksen toistettavuuteen. Tutkimustulokset eivät voi olla sattumanvaraisia, vaan tutkimuksen uusintatilanteessa samoissa olosuhteissa saatujen tulosten tulee olla samoja. (Hiltunen 2009.)

Kysely julkaistiin 3 eri Facebook-ryhmässä, joista vain yksi keskittyi sijoittamisen muodoista pelkästään asuntosijoittamiseen. Kaikki ryhmien jäsenet eivät siis olleet asuntosijoittajia. Facebookille ominaiseen tapaan etenkin kaikki suurten ryhmien julkaisut eivät näy kaikkien ryhmän jäsenten Facebookin etusivulla. Nämä tekijät osaltaan vaikutti kyselyn vastausprosenttiin, joka oli 0,6 %.

Vastaajat päättivät itse vastaamisestaan kyselyyn, jolloin kyseessä oli itse valikoituva näyte. Tällä tavalla valikoitunutta osajoukkoa ei voida pitää edustavana, kaikkia asuntosijoittajia koskevana, otoksena. Kyselystä saadun aineiston luotettavuutta kasvatettiin saatekirjeessä mainitulla anonymiteettilupauksella. Tutkimuksen eettiset tekijät huomioon ottaen saatekirjeessä kerrottiin tarkasti miksi ja mihin tarkoitukseen saatuja vastauksia tullaan käyttämään.

Kyselytutkimuksessa tutkittiin tutkimusongelman kannalta oikeita asioita ja myös kyselylomake oli selkeä ja huolellisesti suunniteltu. Vastaajien perustietoja käsittelevät kysymykset oli asetettu kyselyssä viimeisiksi, jotta vastaajien mielenkiinto varsinaisiin kysymyksiin saatiin säilytettyä. Usean kysymyksen kohdalla oli avoimen vastauksen mahdollisuus. Tekstiä näihin tuli paljon ja ne toistivat itseään. Nämä tekijät osoittavat puutteita kyselylomakkeen valmiiden

vastausvaihtoehtojen laadinnassa. Tutkimuksen tulosten pohjalta tehdyt johtopäätökset vaikuttavat kuitenkin paikkaansa pitäviltä, ja niihin myös lukijan on helppo päätyä esitettyjen tutkimustulosten perusteella. Itse kyselylomaketta ja sen vastausten kautta muodostettuja johtopäätöksiä voidaan pitää valideina, vaikka vastaajien joukko ei ollutkaan riittävän edustava.

Kyselytutkimukseen vastasi 470 vastaajaa, jota voidaan pitää riittävänä määränä tutkimustulosten pohjalta tehtäviin yleistyksiin nähden. Yleistettävyyteen liittyen on kuitenkin huomioitava jo edellä käsitelty tekijä osajoukon edustamattomuudesta. Näin ollen tehtyihin yleistyksiin tulee suhtautua varauksella. Reliabiliteettiin viitaten tutkimus on helposti toistettavissa. Saadut tulokset eivät ole täysin sattumanvaraisia, vaan tutkimus on mahdollista samoissa olosuhteissa toistaa samat tulokset saaden. Tutkimuksen kysymykset ovat tutkimusaineiston lukijan nähtävillä opinnäytetyön liitteissä, mikä edesauttaa tutkimuksen toistettavuutta.

8 LOPUKSI

Opinnäytetyöprosessi oli hyvin antoisa ja onnistunut. Prosessi nivoi yhteen monia tradenomien koulutusohjelmassa opittuja asioita ja kehitti edelleen kirjallista ilmaisua. Opinnäytteen teossa oma aktiivisuus oli kaikki kaikessa ja prosessin oppeihin liittyi vahvasti myös itsensä johtamisen taito. Opinnäytetyön aiheen valintaan vaikuttivat oma mielenkiinto ja tiedonhalu valittua aihetta kohtaan. Aihe osoittautuikin erittäin mielenkiintoiseksi ja monipuoliseksi, joten innostus opinnäytetyön tekemisessä oli helppoa ylläpitää.

Kyselytutkimukseen saatiin hyvä määrä vastauksia, jota kaksi tehtyä teema-haastattelua tukivat hyvin. Tutkimusmenetelmien valinta ja käyttö tukivat opinnäytetyön tutkimuksellista aihetta. Opinnäytetyön teoreettisen viitekehyksen kokoaminen oli aikaa vievää, mutta erittäin palkitsevaa. Suurimpana oppina oli kaiken sen tiedon oppiminen ja sisäistäminen, joka kerättiin asunotosijoittamista ja vaurastumista käsitteleviä teoriaasioita varten.

Tutkimustyön tekeminen oli avartava kokemus, jonka tuomista opeista on varmasti hyötyä työelämässä. Tutkimus liittyi vahvasti työelämään toimeksiantajan kautta, jolloin tutkimuksen kytkös työelämään piirtyi vahvaksi. Oikeiden

asioiden tutkiminen oikeiden tutkimusmenetelmien keinoin kehitti tieteellistä ajattelua ja omaa arviointikykyä. Työn kriittinen tarkastelu ja peilaus valittujen teorioiden pohjalta opettivat laadukkaan tutkimusaineiston merkityksen tärkeyttä ja tehtyjen päätelmien johdonmukaisuutta ja selkeyttä.

Toimeksiantajan konkreettisenä hyötynä tästä opinnäytetyöprosessista on asuntosijoittamisella vaurastumista käsittelevä opas. Oppaan tavoitteena on tuoda lukijalle uusia näkökulmia ja ajatuksia vaurastumisesta asuntoihin sijoittamalla. Valitut aiheet yhdistävät asuntosijoittamisen ja vaurastumisen ajatusmallin yhtenäiseksi ja eheäksi tiivistelmäksi, jonka pohjalta lisätiedon kerääminen on mahdollista. Oppaan teossa korostui asioiden tiivistäminen helposti omaksuttavaan ja ymmärrettävään muotoon, jota voidaankin pitää oppaan tyyliä ominaisena.

Toimeksiantajan on tämän opinnäytetyön pohjalta mahdollista markkinoida yhdistyksen jäsenyyttä vuokranantajana toimimisen ohella myös vaurastumisen näkökulmasta. Uusjäsenhankinnassa oppaan hyödyt korostuvat erityisesti sen tiiviyn ja sijoitustoiminnan tavoitteellisuuden kannalta. Opas tekee niin ikään toimeksiantajalle myös uusien vaurastumiseen liittyvien teemojen tutkimisen mahdolliseksi. Yhdessä asuntosijoittamisen ja vaurastumisen teemakokonaisuuksien luovat sellaisia toimintamalleja, ja jopa liiketoimintoja, joiden pohjalta esimerkiksi taloudellisen vapauden saavuttaminen on täysin mahdollista.

LÄHTEET

- Aaltonen, L. 2019. Kaikki asuntosijoittamisesta – ota haltuun 9 kohdan opas. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://op.media/asuminen/asuntosijoittamisen/kaikki-asuntosijoittamisesta-ota-haltuusi-9-kohdan-opas-83a4dc0d4412472487eafbf51881202a> [viitattu 20.1.2020].
- Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus 2.0. E-kirja. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 30.1.2020].
- Center for NYC Neighbourhoods. 2016. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://cnycn.org/wp-content/uploads/2016/04/CNYCN-NYC-Flipping-Analysis.pdf> [viitattu 20.12.2019].
- Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. E-kirja. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 1.4.2020].
- Etua.fi. 2019. 6 asiaa, jotka kannattaa huomioida asuntolainan hinnassa. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.etua.fi/ajankohtaista/6-asiaa-jotka-kannattaa-huomioida-asuntolainan-hinnassa> [viitattu 11.2.2020].
- Fasoùlas, E., Manninen, P. & Niiranen, V. 2019. Sijoittajan verotus ja vero-suunnittelu. E-kirja. Saatavissa: <https://utu.finna.fi> [viitattu 21.12.2019].
- Finanssivalvonta. 2018. Takaus ja panttaus. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/> [viitattu 2.1.2020].
- Fonseca, M, B, C, B, F., Ferreira, F, A, F., Fang, W. & Jalali, M, S. Classification and selection of tenants in residential real estate: A constructivist approach. *International Journal of Strategic Property Management*. 1/2018, 1-11.
- Hartsook, R. F. 1998. 15 Fund-raising opportunities with the millionaire next door. *Fund Raising Management*, 29 (9), 16-17.
- Heikkilä, T. 2014. Kvantitatiivinen tutkimus. PDF-dokumentti. Saatavissa: <http://www.tilastollinentutkimus.fi/1.TUTKIMUSTUKI/KvantitatiivinenTutkimus.pdf> [viitattu 5.2.2020].
- Heikkilä, T. 2018. Kannattaako ostaa sijoitusasunto vai osakkeita? Kerromme kolme käytännön vinkkiä! WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.sijoittaja.fi/78449/kannattaako-ostaa-sijoitusasunto-vai-osakkeita-kerromme-kolme-kaytannon-vinkkia/> [viitattu 7.1.2020].
- Hilligoss, S. 2019. What is passive income? WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.forbes.com/sites/forbesrealestatecouncil/2019/09/16/what-is-passive-income/#232ba7006fd3> [viitattu 25.1.2020].
- Hiltunen, L. 2009. Validiteetti ja reliabiliteetti. PDF-dokumentti. Saatavissa: http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ ja_reliabiliteetti.pdf [viitattu 12.2.2020].

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. E-kirja. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 4.2.2020].

Hougan, C. 2019. What is passive income and how do I build it? Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://www.daveramsey.com/blog/what-is-passive-income> [viitattu 25.1.2020].

Huhtala, N. 2019. Tiedosta ja hallitse asuntosijoittamisen riskit. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://www.rahamedia.fi/tiedosta-ja-hallitse-asuntosijoittamisen-riskit/> [viitattu 20.1.2020].

Huru, R. 2018. Taloudellinen riippumattomuus, passiivinen tulo ja asuntosijoittaminen. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://ostanasuntoja.com/2018/08/26/taloudellinen-riippumattomuus-passiivinen-tulo-ja-asuntosijoittaminen/> [viitattu 25.1.2020].

Hyhkö, H. 2013. Johdatus monimuuttujamenetelmiin. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://www.mv.helsinki.fi/home/hyhko/mmm13ks/monim.pdf> [viitattu 6.2.2020].

Hyvärinen, M., Nikander, P., Ruusuvoori, J. & Aho, A. L. 2017. Tutkimushaastattelun käsikirja. E-kirja. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 30.1.2020].

Hämäläinen, K. 2019. Mikä tuotto, millä vivulla? Asuntosijoittajat paljastavat. Artikkelit. Saatavissa: <https://www.taloustaito.fi/Rahat/mika-tuotto-milla-vivulla-asuntosijoittajat-paljastavat/#ec3e3b44> [viitattu 22.1.2020].

Hänninen, H. 2016. 8 asuntosijoittamisen riskiä – ja vinkkejä niiden hallintaan. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/?s=8> [viitattu 21.1.2020].

Hänninen, H. 2016. Airbnb:n kaltaisten palveluiden hyödyntäminen osa 1: perusteet. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/airbnb-hyodyntamisen-asuntosijoittamisessa-perusteet/> [viitattu 19.1.2020].

Hänninen, H. 2016. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/> [viitattu 14.1.2020].

Hänninen, H. 2016. Asuntosijoittamisen perusteet. 6 syytä aloittaa asuntosijoittaminen. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-perusteet-6-mainiota-syyta-aloittaa-asuntosijoittaminen/> [viitattu 7.2.2020].

Hänninen, H. 2016. Vuokratuotto vai arvonnousu? Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/> [viitattu 15.1.2020].

Hänninen, H. 2017. Sijoitusasunnon verotus – 6 hyödyllistä vinkkiä. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-verotus-vinkit/> [viitattu 15.1.2020].

Hänninen, H. 2018. Positiivinen kassavirta asuntosijoittamisessa. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/positiivinen-kassavirta-asuntosijoittamisessa/> [viitattu 15.1.2020].

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin: aloita, kehity, vaurastu. Helsinki: KM Growth Oy.

Kananen, J. 2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 12.2.2020].

Kananen, J. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas: avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kerkkonen, A. Asuntosijoittamisen riskit – Kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittamisen-riskit/> [viitattu 21.1.2020].

Kinnunen, J. 2016. Minkälaista vuokratuottoa asunnoista saa tällä hetkellä? Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://www.inderes.fi/fi/minkalaista-vuokratuottoa-asunnoista-saa-talla-hetkella> [viitattu 30.1.2020].

Kiyosaki, R. T., & Lechter, S. L. 2010. Rikas isä, köydä isä – Tie taloudelliseen menestykseen. 4. painos. Vantaa: Kustannusosakeyhtiö Moreeni.

Koivu, J. 2019. Hajauttaminen asuntosijoittamisessa. Blogi-kirjoitus. Saatavissa: <https://www.asuntotaivas.fi/post/hajauttaminen-asuntosijoittamisessa> [viitattu 14.1.2020].

Korpela, V. 2013. Sijoittajan verokirja. 4., uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Kullas, E. & Myllyoja, N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito: kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Helsinki: Talentum.

Kyyrö, K. 2018. Hajauttaminen suojautumiskeinona. Blogi-kirjoitus. Saatavissa: <https://www.varallisuusakatemia.fi/hajauttaminen-suojautumiskeinona/> [viitattu 14.1.2020].

Majasalmi, T. 2012. Totuus taloudestasi. Helsinki: Talentum.

Majasalmi, T. 2018. Taloudellinen riippumattomuus – Mitä se tarkoittaa? Blogi-kirjoitus. Saatavissa: <https://www.menaiset.fi/blogit/rikastamo/kuka-kerannyt-t-paitasi-puuvillan> [viitattu 12.1.2020].

Makkonen, A. 2016. Asunto- ja kuluttajarahoitus. E-kirja. Saatavissa: <https://utu.finna.fi>. [Viitattu: 2.1.2020].

Malin, R. 2019. Asuntosijoittajia tulee yhä lisää, vaikka sudenkuoppia riittää – Näin aloittelija voi ainakin yrittää kiertää ne. Uutinen. Saatavissa: <https://www.talouselama.fi/uutiset/asuntosijoittajia-tulee-ya-lisaa-vaikka-sudenkuoppia-riittaa-nain-aloittelija-voi-ainakin-yrittaa-kiertaa-ne/94b7e646-b490-449f-a2cb-ac316800e16c> [viitattu 30.12.2019].

Neuvonen, H. 2019. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/> [viitattu 26.1.2020].

- Nordea. 2019. Asuntolainan lyhennystavat. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html> [viitattu 2.1.2020].
- Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. E-kirja. Saatavissa: <https://utu.finna.fi>. [Viitattu: 29.9.2019].
- Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Alma Talent.
- Perrone, L. Vickers M. H. Jackson, D. 2015. Financial Independence as an Alternative to Work. *Employee Responsibilities and Rights Journal*. Vol 27(3), 195-211.
- Pitkäranta, A. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä: työkirja ammattikorkeakouluun. E-kirja. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 4.2.2020].
- Pöysti, J. 2019. Asuntosijoittamisen erilaiset strategiat. Blogi-kirjoitus. Saatavissa: <https://www.rahamedia.fi/asuntosijoittamisen-erilaiset-strategiat/> [viitattu 30.12.2019].
- Repo, E. 2016. Vuokratuotot huipussaan. *Arvoasunto*. 3.3.2016, 8.
- Robbins, T. 2016. Money master the game: 7 simple steps to financial freedom. E-kirja. Saatavissa: <https://www.storytel.com/fi/fi/> [viitattu 14.1.2020].
- Robin, V. Dominguez, J. Your Money or Your Life: 9 steps to transforming your relationship with money and achieving financial independence. USA: Penguin USA.
- Roininen, P. 2018. Asunto – Elämäsi tärkein sijoitus. E-kirja. Saatavissa: <https://utu.finna.fi>. [Viitattu: 2.1.2020].
- Saaranen-Kauppinen, A. & Puustniekka, A. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L1_2.html [viitattu 4.1.2020].
- Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A. 2009. Research Methods for Business Students. 5. painos. E-kirja. Harlow: Pearson Education. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 3.2.2020].
- Sell, K. 2019. Passiivinen tulo – tienaa rahaa nukkuessasi. Artikkel. Saatavissa: <https://rahastoori.fi/passiivinen-tulo-tienaa-rahaa-nukkuessasi/> [viitattu 26.1.2020].
- Simola, U. 2016. Paljonko uskaltaisi ottaa velkaa sijoitusasuntoon? Uutinen. Saatavissa: <https://www.taloustaito.fi/Rahat/paljonko-uskaltaisi-ottaa-velkaa-sijoitusasuntoon/#ec3e3b44> [viitattu 20.1.2020].
- Sjögren, M. & Hikipää, I. 2014. Vaurastumisen reseptit: oma talous haltuun. Helsinki: Kauppakamari.

Suhonen, H. 2019. Tavoitteena päästä nelikymppisenä eläkkeelle? Firettäjä säästää ja paiskii hommia, jotta voisi myöhemmin nautiskella. Uutinen. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10909684> [viitattu 25.1.2020].

Suomen Vuokranantajat. 2019. Jäsenedut- ja palvelut 2019. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/jasenyys/jasenpalvelut/#204198f1> [viitattu 29.9.2019].

Suomen Vuokranantajat. 2019. Strategia 2019-2023. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/Strategia-2019-2023.pdf> [viitattu 31.1.2020].

Suomen vuokranantajat. 2019. Yhdistysinfo. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/yhdistysinfo/> [viitattu 29.9.2019].

Suomen Vuokranantajat. 2020. Medialle. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/medialle/> [viitattu 31.1.2020].

Suomen Vuokranantajat. 2020. Vuokranantajakysely 2020. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2020/#204198f1> [viitattu 3.4.2020].

Suomen Vuokranantajat. 2020. Yhdistys. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/yhdistys/> [viitattu 31.1.2020].

Tuloverolaki 10.7.1998/533.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. E-kirja. Helsinki: Tammi. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 30.1.2020].

Utriainen, T. 2019. 3 tapaa saada tuottoa asuntosijoittamisella. Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://www.varapuu.fi/3-tapaa-saada-tuottoa-asuntosijoittamisella/> [viitattu 15.1.2020].

Walacik, M. 2018. Investigation of property flipping scenarios as an investment method on property markets. *International Multidisciplinary Scientific GeoConference Surveying Geology and Mini Ecology Management*, SGEM, Vol 18 (2.2), 851-858.

Valli, R. 2018. Aineistonkeruu kyselylomakkeella. Teoksessa Valli, R. & Aarnos, E. (toim.) Ikkunoita tutkimusmetodeihin: 1 Metodien valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. E-kirja. Jyväskylä: PS-kustannus. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 29.1.2020].

Wattles, W. D. 2013. Rikastumisen tie. Helsinki: Basam Books Oy.
Verohallinto. 2018. Näin hoidat asunto-osakkeen tai kiinteistön varainsiirtoveron. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/nain-hoidat-varainsiirtoveron/> [viitattu 22.11.2019].

Viljamaa, T. 2020. Yhdyskuntajohtaja. Sähköpostikeskustelu 6.9.2019 – 31.1.2020. Suomen Vuokranantajat ry.

Vilka, H. 2014. Tutki ja mittaa: Määrällisen tutkimuksen perusteet. PDF-dokumentti. Saatavissa: <http://hanna.vilka.fi/wp-content/uploads/2014/02/Tutki-ja-mittaa.pdf> [viitattu 6.2.2020].

Vilka, H. 2015. Tutki ja Kehitä. E-kirja. Jyväskylä: PS-kustannus. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 29.1.2020].

Vilpas, P. 2013. Ohjeita kvantitatiiviseen tutkimukseen. Osa 1. PDF-dokumentti. Saatavissa: https://www.google.fi/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=9&ved=2ahUKEwjL39GKob_nAhXMmlsKHY5NDhM-QFjAlegQIBxAB&url=https%3A%2F%2Fwiki.metropolia.fi%2Fdownload%2Fattachments%2F86116000%2FOhjeita%2Bkvantitatiiviseen%2Btutkimukseen%2Bosa1.pdf%3Fversion%3D4%26modification-Date%3D1385368226000&usq=AOvVaw2yejNTXBYIWxn4tbw44xtQ [viitattu 7.2.2020].

Väänänen, P. 2015. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. E-kirja. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/wp-content/uploads/2018/07/Nain-sijoitat-menestyksekkäästi-asuntoihin-Ekirja.pdf> [viitattu 10.1.2020].

Väänänen, P. 2017. Näin sijoitusasunnon vuokratuotto lasketaan. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/> [viitattu 11.2.2020].

Väänänen, P. 2017. Vuokratuotto – sijoitusasunnon tärkein mittari? WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittamien/vuokratuotto/> [viitattu 20.12.2019].

Väänänen, P. 2018. Hoitovastike – Onko pieni parempi? Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/hoitovastike/> [viitattu 15.1.2020].

Väänänen, P. 2019. Allokaatio – Hankala sana, mutta tärkeä asia! Blogi-kirjoitus. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/vaurastuminen/allokointi-eli-hajauttaminen/> [viitattu 14.1.2020].

Väänänen, P. 2020. Sijoitusasunto lainarahalla – Millainen on hyvä sijoitusasuntolaina? Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/> [viitattu 7.1.2020].

Väänänen, P. 2020. Vaurastuminen. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/vaurastuminen/> [viitattu 7.2.2020].

Ylihärsilä, M. 2017. Asunnot sijoituskohteena – erityispiirteet ja riskit. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/10-asunnot-sijoituskohteena-erityispiirteet-ja-riskit> [viitattu 21.1.2020].

Teemahaastattelun haastattelurunko

Taustatiedot

- Koulutus
- Ikä

Asuntosijoittajaksi ryhtyminen

- Ikäsi asuntosijoitustoimintasi alkaessa?
- Miten ja miksi ryhdyit asuntosijoittajaksi?
- Sijoitatko asuntoihin ensisijaisesti niistä saatavan vuokratulon vai niiden arvonnousun vuoksi?

Sijoitusasuntojen omistaminen

- Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat?
- Aiotko hankkia lisää asuntoja seuraavan 5 vuoden aikana?
- Mitkä ovat kriteerisi asuntosijoituskohdetta valitessasi?
- Millaisia kokemuksia sinulla on asunnon vuokrauksesta ja vuokralaisista?
- Miten suojaudut asuntosijoittamisen riskeiltä?

Rahoitus

- Miten koet velkavivun käytön asuntosijoittamisessa?
- Sijoitatko itse velkavivulla?
- Kuinka suurta velkavivua keskimäärin käytät sijoituksissasi?

Sijoitustoiminnan tavoitteet

- Sijoitatko myös muihin omaisuuslajeihin?
- Mitä etuja mielestäsi asuntosijoittamisella on verrattuna muihin sijoitusmuotoihin?
- Mitä haluat saavuttaa asuntosijoittamisella?

Vaurastuminen

- Mitä taloudellinen vauraus sinulle merkitsee?
- Koetko vaurastuvasi sijoitusasuntoja omistamalla?
- Uskotko vaurastumisen Suomessa olevan kaikille mahdollista?

Kyselylomake

Asuntosijoittamisella vaurastuminen

Hei sinä vaurastuva asuntosijoittaja!

Olen liiketalouden opiskelija Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulusta ja teen opinnäytetyötäni Suomen Vuokranantajat ry:lle asuntosijoittamisesta ja sen avulla vaurastumisesta. Selvitän tutkimuksessani niitä seikkoja, joita on huomioitava asuntosijoittamisella vaurastumista tavoiteltaessa sekä sitä, miksi asuntoihin ylipäättään tulisi sijoittaa.

Opinnäytetyöni lopputuotoksena on tarkoitus tuottaa opas asuntosijoittamisella vaurastumisesta.

Tämä kysely on kohdennettu asuntosijoittajille, ja riittävän vastausmäärän saamiseksi kysely julkaistaan parissa eri Facebook-ryhmässä. Kyselyyn vastaaminen on mahdollista yhden viikon ajan. Kysymykset ovat valinta- tai monivalintakysymyksiä, joissa useimmissa on huomioitu avoimien vastausvaihtoehtojen mahdollisuus. Saadut vastaukset käsitellään nimettömästi, eikä niitä pystytä kohdentamaan tiettyyn vastaajaan. Kyselyyn vastaaminen vie alle 5 minuuttia.

Kiitos paljon vaivannäöstäsi, Salla Cajan

1. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat tällä hetkellä?

- 1-2
- 3-4
- 5-6
- 7-8
- 9-10
- 11-15
- Yli 15

2. Minkä ikäinen olit ryhtyessäsi asuntosijoittajaksi?

- Alle 18
- 18-25
- 26-30
- 31-35
- 36-40
- 41-45

- 46-50
- Yli 50

3. Kuinka monta vuotta olet toiminut asuntosijoittajana?

- Alle 5
- 6-10
- 11-15
- 16-20
- Yli 20

4. Onko tavoitteesi hankkia lisää sijoitusasuntoja seuraavan 5 vuoden aikana?

- Kyllä
- Ei

5. Miksi sijoitat asuntoihin?

- Eläkkeelle jäännin varalta
- Perinnön jättämiseksi
- Haluamani elintason kustantamiseksi
- Taloudellisen riippumattomuuden saavuttamiseksi
- Lisätulojen saamiseksi
- Varallisuuteni kasvattamiseksi
- Muu, mikä?

6. Mikä sai sinut valitsemaan asuntosijoittamisen sijoittamisesi muodoksi?

- Sijoitusmuodon vakaus
- Toiminnan konkreettisuus
- Oman toiminnan vaikutus tuottoihin
- Velkavivun käytön mahdollisuus

- Vuokrien nousujohteisuus
- Asuntojen arvonnousu
- Muu, mikä?

7. Onko sinulla sijoituksia myös muissa omaisuuslajeissa?

- Kyllä
- Ei

8. Käytätkö velkavipua asentosijoittamisessasi?

- Kyllä
- En

10. Päästrategiasi asentosijoittamisessa on:

- Vuokraustoiminta
- Flippaus (ostan, remontoin, myyn kalliimmalla)
- Arvonnousuun luottaminen

11. Mikäli vuokraat asuntojasi, kattavatko sijoitusasunnoistasi saamasi vuokratulot vuokraustoiminnastasi aiheutuvat kustannukset?

- Täysin, jään kuukausittain plussan puolelle
- Lähes tulkoon. Laitan toimintaan muutamia kympejä kuussa omaa rahaa
- Ei, maksan 100 euroa tai yli kuussa omaa rahaa vuokraustoiminnan ylläpitämiseen
- En vuokraa. Luotan asunnon arvonnousuun

12. Miten olet suojautunut asentosijoittamisen riskeiltä?

- Pankin korkosuojauksen avulla
- Hajauttamalla omaisuuttani eri omaisuuslajeihin
- Vuokralaisen luottotiedot tarkistamalla

- Vuokrasuhteen alkaessa pyydettävällä vakuudella
- Ottamani vuokranantajavakuutuksen avulla
- Vararahaston avulla
- Muulla tavalla, millä?

13. Mitkä ovat tärkeimmät kriteerisi sijoitusasunnon valinnalle?

- Asunnon pieni koko
- Sijainti
- Hyvin hoidettu taloyhtiö
- Kehittyvä paikkakunta
- Asunnon kunto
- Asunnon hinta
- Positiivinen kassavirta
- Yli 5 % vuokratuotto
- Muu, mikä?

14. Koetko vaurastuvasi asuntosijoitustoiminnallasi?

- Kyllä
- En

16. Onko mielestäsi vaurastuminen Suomessa mahdollista kaikille?

- Kyllä on
- Ei ole

17. Mitkä tekijät koet tärkeimmiksi henkilökohtaiselle vaurastumisellesi?

- Hyväpalkkainen työ
- Omaisuuden haaliminen
- Sijoittaminen

- Sästäväinen elämäntapa
- Oma aktiivisuus
- Muu, mikä?

18. Olen:

- Nainen
- Mies

19. Iältäni olen:

- Alle 18-vuotias
- 18-25 -vuotias
- 26-35 -vuotias
- 36-45 -vuotias
- 46-55 -vuotias
- 56-65 -vuotias
- Yli 65-vuotias

20. Korkein koulutusasteeni on:

- Peruskoulu/kansakoulu
- Ammattitutkinto
- Ylioppilas
- Korkeakoulututkinto

Vaurastu asuntoihin sijoittamalla

Aloittavan sijoittajan opas

Salla Cajan
Kevät 2020



Haaveiletko työelämän oravanpyörästä irti pääsemisestä, taloudellisesta vapaudesta, lisääntyvästä vapaa-ajasta tai passiivisen tulonlähteen luomisesta? Ehkäpä haluat jättää tuleville sukupolville perintöä, varautua taloudellisesti yllättäviin elämänmuutoksiin tai saada kuukausipalkkasi päälle hieman lisätuloja? Entä miltä kuulostaisi ihmisille kotien tarjoaminen ja vuokranantajana toimiminen? Mikäli vastasit johonkin edeltävään kohtaan ”kyllä”, saattaisi asentosijoittaminen olla sinulle oivallinen keino omien unelmiesi toteuttamiseksi ja vaurastumisesi mahdollistamiseksi.

Tämän oppaan tarkoituksena on esitellä lukijalle tiivistetysti perusasioita asentosijoittamisesta ja sillä vaurastumisesta. Opas ei ole kaiken kattava, vaan pikemminkin pintaraapaisu asentosijoittamisella vaurastumisen maailmaan. Tarkoituksena on tuoda lukijalle uusia ajatusmalleja ja oivalluksia, joiden avulla matkan vaurastumiseen voi aloittaa. Opas on toteutettu yhteistyössä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa.

Oppaan sisältö:

1. Mitä asentosijoittaminen on?
2. Tuotto-odotukset
3. Rahoitus
4. Asentosijoittamisen riskit ja niihin varautuminen
5. Sijoitusasunnon kriteerit
6. Vaurastuminen
7. Vaurastuminen asunnoilla
8. Kirjallisuutta

1.

Mitä asentosijoittaminen on?

Asentosijoittamista pidetään konkreettisena ja suhteellisen vakaana sijoitusmuotona, joka oikein toteutettuna tuo taloudellista turvaa ja kerryttää varallisuutta. Se toimii myös esimerkiksi osake- ja rahastosijoittamisen ohella keinona omaisuuden hajauttamiseksi. Sijoitusmuodon etuina voidaan pitää velkavivun käytön mahdollisuutta, asunnon vuokraamisesta saatavaa vuokratuloa sekä vuokraustoiminnan tuloista vähennettävien menojen jälkeen muodostuvaa positiivista kassavirtaa.

Asentosijoittamisen piiriin luetaan kuuluviksi asuntojen vuokraaminen, asuntojen flippaaminen ”osta, remontoi, myy” -menetelmällä sekä asuntojen hankkiminen niiden tulevaan arvonnousuun luottaen. Asuntoihin on mahdollista sijoittaa myös erilaisten asuntorahastojen kautta. Vuokraustoiminnan strategiasta on edelleen erotettavissa asunnon lyhytaikainen ja pitkäaikainen vuokraaminen, joista lyhytaikainen käsittää esimerkiksi loma-asuntojen ja kalustettujen asuntojen lyhytaikaisen vuokrauksen. Flippaamista harjoittava asentosijoittaja pyrkii ostamaan asunnon alle markkinahintaan, remontoimaan sen kustannustehokkaasti ja myymään sen voitolla, kun taas arvonnousuun luottava sijoittaja tähtää ennen kaikkea asunnon sijaintialueen arvon nousemiseen. Asunnon arvoa on kuitenkin mahdollista nostaa myös asunto remontoimalla.

2.

Tuotto-odotukset

Asentosijoittamisen ydin on tuoton tavoittelussa. Tuottoa on mahdollista saada positiivisen kassavirran, asunnon arvonnousun tai näiden molempien yhdistelmän avulla. Asunnon vuokraamisesta saatavaa tuloa, vuokratuloa, voidaan pitää asunnon arvonnousua varmempana.

Vuokratuotto

Vuokratuotto on prosentuaalinen luku, jonka avulla mitataan sijoitusasunnon tuottavuutta. Tyypillinen vuokratuotto on 5-7 %. Vuokratuoton muodostumiseen vaikuttavat niin asunnon sijainti kuin sen hankintahintakin. Tämän vuoksi kasvukeskuksissa tai arvoalueilla sijaitsevien asuntojen vuokratuotto jää usein kauempana kaupungin keskustasta sijaitsevien asuntojen vuokratuottoja matalammaksi.

Yksinkertaisimmillaan vuokratuoton laskentakaavassa huomioidaan asunnon vuokra, hoitovastike sekä asunnon velaton myyntihinta.

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{Velaton myyntihinta}} = y \times 100$$

Esimerkiksi, jos asunnon vuokra on 500 euroa, hoitovastike 100 euroa ja asunnon velaton myyntihinta 70 000 euroa, tulee yksinkertaisen vuokra-

tuoton laskentakaavalla vuokratuotoksi $(500-100) \times 12 / 70\,000 = 6,86\%$. Esitetty laskentakaava antaa kuitenkin helposti epärealistisen ja liian optimistisen kuvan saatavasta vuokratuotosta.

Realistisemmassa vuokratuoton laskentakaavassa huomioidaan remontit, varainsiirtovero sekä muut mahdolliset kulut.

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut}}{\text{velaton hankintahinta} + \text{varainsiirtovero} + 10 \text{ vuoden remonttivara}} = y \times 100$$

Realistisemmän kaavan käyttö on suositellumpaa, sillä taloyhtiön suuret remontit tai vuokralaista vaille jäävät tyhjät kuukaudet vaikuttavat merkittävästi sijoituskohteen kannattavuuteen.

Kassavirta

Kassavirta on huomionarvoinen seikka asuntojen vuokraustoimintaan keskittyvälle sijoittajalle. Kassavirran käsitteellä tarkoitetaan asunnon vuokraamisesta saatavaa vuokratuloa ja siitä maksettavia menoja esimerkiksi vastikkeen, sijoituslainan kuukausittaisten lyhennysten tai korkojen muodossa. Kassavirta muodostuu positiiviseksi, kun vuokratulosta on mahdollista kattaa kaikki vuokraamisesta aiheutuvat kulut rahaa vielä jäljelle jääden. Positiivisen kassavirran tilanteessa sijoittajan ei itse tarvitse kuukausittain laittaa omaa rahaa vuokraustoimintansa pyörittämiseen, vaan tällöin sijoitus pyörii ikään kuin itsestään. Negatiivisen kassavirran tilanne sen sijaan tekee kuukausittain loven sijoittajan omaan talouteen.

Arvonnousu

Arvonnousulla tarkoitetaan asunnon myyntihinnan ja hankintahinnan välistä euromääräistä erotusta. Asunnon arvonnousuun pyrkivän sijoittajan tavoite on saada myytyä asunto sen hankintahintaa kalliimpaan hintaan. Asunnon arvon on mahdollista nousta yleisten markkinahintojen nousun seurauksena, mutta se voi myös olla seurausta tilanteesta, jossa asunto

on alun alkaenkin ostettu alle markkinahinnan. Asunnon arvo voi nousta myös asuntoon tehdyllä remontilla. Esimerkiksi, mikäli 100 000 eurolla ostettu asunto myydään eteenpäin 130 000 eurolla, on myynnin kautta saatu arvonnousu 30 000 euroa.

Oman pääoman tuotto

Oman pääoman tuotolla tarkoitetaan omalle sijoitetulle pääomalle saatavaa tuottoa. Vuokratuoton laskukaavaan verrattuna laskukaavan eroina ovat vuokrasta vähennettävät vieraan pääoman kulut sekä jakajana oleva sijoitetun oman pääoman määrä.

$$\frac{(\text{Vuokra- hoitovastike}) \times 12 - \text{vieraan pääoman kulu}}{\text{Oma pääoma}} = y \times 100$$

Esimerkilaskelmassa sijoitusasunto maksaa 80 000 euroa, josta omalla pääomalla katetaan 20 000 euroa ja loput 60 000 euroa velalla 2 % vuotuisella korolla. Asunnosta saatava vuokra on 500 euroa ja taloyhtiön hoitovastike 100 euroa. Edellä mainittujen tietojen sijoittaminen oman pääoman tuoton laskukaavaan antaa tiedon sen hetkisestä oman pääoman tuotosta, joka esimerkiksi muodostuu seuraavanlaisesti: $((500 - 100) \times 12 - 1200) / 20\,000 = 18\%$.

Oman pääoman tuottoa laskettaessa tulee huomioida sen muutokset velan pienemisen sekä koron nousun ja laskun vaikutuksesta.

Velkavivun käytön vaikutuksesta sijoitusasunnosta saatava esimerkin mukainen oman pääoman tuotto eroaa huomasti esimerkiksi pankkitililtä saatavaan 0,5 % talletuskorkoon. Pankin talletustilille 20 vuodeksi 20 000 euroa tallettanut sijoittaja kasvattaa talletustaan pääoman päälle koko aikana verottomana vain 2097,91 euroa. Ero sijoitusasunnon hyväksi kasvaa vielä enemmän ajan kuluessa.

Verotus

Verotus on kiinteästi yhteydessä asutuslaitteiden ja veroasiat tuleekin huomioida aina niin asunnon oston, vuokrauksen kuin myynninkin

yhteydessä. Verotus on keskeisessä roolissa sijoitusasunnon todellista tuottavuutta arvioitaessa.

Vuokranantajan on mahdollista vähentää verotuksessaan vuokratuloista kaikki sellaiset kulut, jotka hän on maksanut vuokratuloa hankkiakseen. Näitä kuluja ovat taloyhtiön hoitovastike, kiinteistön kiinteistövero, tulonhankkimistarkoituksessa otetun lainan korot, vuokrasopimuksen tekoon ja vuokralaisen irtisanomiseen liittyvät kulut, vuokrien perintäkulut, mahdolliset oikeudenkäyntikulut, matkakulut vuokratulolle asunnolle tai kiinteistölle, sekä muut mahdolliset vuokraustoimintaan kiinteästi liittyvät kulut. Vuokratun asunto-osakkeen korjaus- ja kunnostuskuluja on mahdollista vähentää tietyin edellytyksin.

Varainsiirtovero on asunnon ostajan maksettavaksi tuleva vero. Varainsiirtoveron määrä on 2 % asunto-osakeyhtiöiden ja 4 % kiinteistöjen velattomasta hinnasta. Se maksetaan ostetun kohteen kauppahinnan lisäksi myös muista mahdollisista vastikkeista sekä yhtiölainasuudesta, mikäli kaupan kohteena on uudiskohde.

3.

Rahoitus

Asutuslaitteiden rahoittamisessa toiminnan rahoituksella on keskeinen rooli. Sijoitusasuntojen rahoittamisessa lainarahan käyttö on hyvin tyypillistä. Lainarahan käyttäminen sijoitusasuntojen hankinnassa on kannattavaa. Pankit myöntävät lainaa mielellään minkä lisäksi lainarahan käyttö mahdollistaa velkavivun käytön.

Sijoitusasuntolaina

Pankkien myöntämän sijoitusasuntolainan turvin sijoitusasunnon hankinta on mahdollista yhä useammalle. Pankit myöntävät sijoituslainaa 1-25 vuodeksi. Sijoitusasunto on mahdollista ostaa jopa täysin velaksi, mikäli velallisen maksukyky ja vakuudet tähän riittävät.

Lainarahan käytöllä on vaikutuksensa sijoitusasunnon vuokrauksesta saatavaan kuukausittaiseen kassavirtaan niin lainan määrän, valitun lyhennystavan, kokonaiskoron kuin laina-ajan pituudenkin muodossa. Laina maksetaan pankille takaisin valitun lyhennystavan mukaisesti. Lainarahan käyttö on lainanottajalle maksullista, ja sen kustannuksiin vaikuttavat esimerkiksi lainan korko, marginaalit sekä lainan veloitukseen liittyvät kulut.

Vakuudet

Vakuus turvaa lainanantajalle lainan takaisinmaksun. Ostettava sijoitus-asunto käy yleensä lainan vakuutena 70-80 %:sti. Käteistä rahaa tai muuta vakuutta tulee näin ollen olla 20-30 % asunnon hinnasta. Vakuus voi olla asunto-osakkeita, kiinteistöjä, talletuksia, pörssiistuttuja osakkeita tai yksityishenkilön lainalle antamia takauksia ja panttauksia.

Esimerkinomaisesti, mikäli pankki arvottaa 80 000 euron hintaisen asunnon vakuusarvoksi 75 %, myöntää pankki tällöin lainaa asunnon ostoa varten 60 000 euroa. Loput 20 000 euroa tulee rahoittaa muulla tavoin joko säästöjen tai esimerkiksi lisävakuuksien avulla. Huomionarvoista on, että uuden sijoituslainan lisävakuutena on mahdollista käyttää jo olemassa olevan asunnon arvonnousua.

Velkavipu

Velkavivun ansiosta sijoitus saadaan tuottamaan moninkertaisesti käytettyyn omaan pääomaan nähden. Velkavivun käyttö vaikuttaa näin ollen merkittävästi sijoittajan tuottoihin ja myös riskeihin. Sijoittajalle kertyy tuloa niin kauan kuin velkavivulla otettu laina on koroihtaan sijoituksen tuottoa pienempi. Mikäli korot nousevat useita prosenttiyksiköitä, voi velkavipu pyöriä myös toiseen suuntaan tehden tappiot moninkertaisesti.

Esimerkiksi, mikäli sijoittaja käyttää 50 % velkavivua, sijoittaa hän 80 000 euron asuntokohteeseen omaa rahaansa 40 000 euroa ja velkarahaa vastaavasti toiset 40 000 euroa.

4.

Asuntosijoittamisen riskit ja niihin varautuminen

Asuntoihin sijoittavan on tärkeää ymmärtää toimintaan liittyvät riskit ja myös osata varautua niihin. Riskeihin vaikuttavat niin sijoittajan oma osaamis- ja kokemuspohja kuin myös asuntoa varten otettu velan määrä, vuokralaisvalinnat sekä itse asuntojen koot, kunnat, määrät ja sijainnit. On myös olemassa sijoittajasta riippumattomia ulkopuolisia riskejä, joiden täydellinen ehkäisy asuntosijoitustoiminnassa on mahdotonta.

Arvoon liittyvät riskit

Asunnon arvonalenemisen riski toteutuu, kun myyntitilanteessa asunnon hinta on laskenut siitä aikoinaan maksettua ostohintaa matalammaksi. Tällainen riski voi toteutua asunnon sijaitessa muuttotappio- paikkakunnalla, tai mikäli asunnon sijaintialueella tarjontaa on kysyntään nähden liikaa. Riskiä on mahdollista vähentää hankkimalla sijoitusasuntoja muuttovoittoisilta paikkakunnilta. Myös asunnon sijainti keskustan, korkeakoulun tai sairaalan läheisyydessä vähentää sen arvon alenemista.

Rahoitusriski

Rahoitusriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa rahoituksen saatavuus vaikeutuu ja sen hinta kasvaa. Rahoituksen saatavuuden vaikeutumisella on merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi velkavivun avulla sijoittaville si-

joiittajille uusien sijoituskohteiden hankinnan hankaloituessa. Korkotason nousu taas vaikuttaa merkittävästi velkavivulla sijoittavan sijoittajan kassavirtaan. Rahoitusriskin hallinnassa olennaista on velkavivun sopiva määrä, joka ei vaikuta sijoittajan omaan talouteen tai ylitä hänen riskisietonsa rajojaan. Riskiä on mahdollista vähentää vararahaston ja hyvien pankkisuhteiden avulla. Myös sijoituslainaan otettavat kiinteät korot tai korkokatto ovat harkinnanarvoisia seikkoja rahoitusriskiltä suojautumiseksi.

Vuokrariskit

Vuokrariskillä tarkoitetaan tyhjen kuukausien riskiä, vuokralaisen puolelta tapahtuvaa sopimusvelvoitteiden täyttämättä jättämistä tai asunnon arvoa alentava vahingon aiheuttamista. Tyhjat kuukaudet voivat aiheutua asunnon liian korkeasta vuokratyypinnöstä, taloyhtiön isoista remonteista tai asunnon vaikeasta vuokrattavuudesta. Vuokralaisen huolellinen valinta on tärkeää vuokranmaksun takaamiseksi. Tämä vaikuttaa myös asunnon hyvän kunnon ylläpitämiseen. Vuokrariskiä on mahdollista pienentää vuokralaiseshdokkaan luottotiedot tarkistamalla sekä ennen vuokrasuhteen alkua vuokralaiselta pyydettävän vakuuden avulla. Vakuus eli 1-3 kuukauden vuokraa vastaava summa pyydetään vuokranantajan turvaksi asunnon vahingoittamiseen tai vuokranmaksun laiminlyöntiin liittyvien tilanteiden varalta.

Remonttiriskit

Talot eivät ole ikuisia, sillä talotekniikan osilla on omat käyttöikänsä. Taloyhtiössä ajallaan tehtävät remontit suojaavat taloyhtiötä yllätyksiltä, joita esimerkiksi rikkoutunut viemäriputki voi aiheuttaa. Eniten remonttia vaativat kymmeniä vuosia vanhat taloyhtiöt. Taloyhtiön remonteista suurikuisimpiin lukeutuvat julkisivu-, ikkuna-, parveke- ja putkiremontit, eikä varsinaisen asunnon remontoituaikaa tule unohtaa. Remonttiriskiä on mahdollista vähentää tutustumalla huolellisesti taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen tai pitkän aikavälin suunnitelmaan, josta käy ilmi selvitys tulevista taloyhtiön korjauksista. Yksi keino pienentää merkittävästi remonttiriskiä on sijoittaminen uudiskohteisiin. Vararahaston olemassaolo on myös hyvä suojautumiskeino remonttiriskin realisoituessa.

Vastikeriski

Taloyhtiö saa tuloja keräämällä asunto-osakeyhtiön osakkailta hoito- ja rahoitusvastikkeita. Yhdessä nämä vastikkeet muodostavat yhtiövastikkeen. Hoitovastikkeilla on mahdollista kattaa taloyhtiön juoksevia kuluja sekä pieniä kunnostustöitä. Rahoitusvastikkeita peritään usein taloyhtiön isojen remonttien yhteydessä. Mikäli taloyhtiön vastikkeet yllättäen nousevat, voi se johtaa sijoittajan tekemien tuottolaskelmien pätemättömyyteen. Vastikeriskin vähentämisessä taloyhtiön mahdolliset vuokratulot, koko ja energiatehokkuus ovat avainasemassa. Huomioitava tekijöitä ovat myös taloyhtiön talouteen ja vastikkeen määrään perehtyminen jo ennen asunnon ostopäätöksen tekemistä. Sijoittajan oma toiminta taloyhtiön hallituksessa on keino vaikuttaa taloyhtiön kustannuksiin, kuten isännöitsijän valintaan ja energiatehokkuuteen.

Muut riskit

Sijoitustoiminnassa voi myös tulla eteen sellaisia riskejä joihin varautuminen on mahdotonta. Poliittisilta riskeiltä, jotka liittyvät esimerkiksi veronkorotuksiin, korkojen verovähennysaikauden pidentämiseen tai asumis- ja opintotukimäärien leikkaamisiin, on mahdoton täysin välttyä. Toinen hyvin vaikeasti ennakoitava riski liittyy luonnonilmiöihin, joista myrskyt ja tulvat aiheuttavat Suomessa eniten tuhoja.

5.

Sijoitusasunnon kriteerit

Hyvää ja tuottavaa asuntosijoituskohdetta etsittäessä tulee kiinnittää huomiota niin sijoituksen tuotto-odotuksiin, rahoitusmahdollisuuksiin kuin asunnon yleisiin piirteisiin. Asunnon tulee olla sijoittajan sijoitusstrategian ja asetettujen vaatimusten mukainen. Sijoittajan omat mieltymykset täyttävän asunnon etsiminen sijoituskohteeksi on yleinen virhe, sillä tällainen asunto ei välttämättä ole paras mahdollinen sijoituskohde.

Mahdollisen asuntosijoituskohteen tuotto-odotukset tulee laskea tarkkaan. Tällöin huomiota tulee kiinnittää etenkin kassavirran muodostumiseen. Positiivisen kassavirran tilanne, jossa asunnon vuokratulot kattavat yhtiövastikkeet, lainanlyhennykset, korot ja verot, on ideaalitalanne, jota asuntosijoittajan tulisi tavoitella asunnolla vaurastuakseen. Sijoituskohteena pienet asunnot ovat usein houkuttelevia, mikä johtuu pienten asuntojen suuremmasta vuokrakysynnästä sekä pienten asuntojen suhteellisesti korkeammasta vuokrasta isompina asuntoihin verrattuna.

Sijoittajan tulee myös perehtyä hyvin taloyhtiössä jo tehtyihin sekä tuleviin remonteihin. Linjasaneerukset, julkisivu- ja hissiremontit ovat kalleimpia. Sijainti on yksi tärkeimpiä asioita sijoitusasuntoa hankittaessa ja sillä onkin suuri merkitys muodostuvan vuokratuoton ja asunnon vuokrattavuuden kannalta. Pienellä, muuttotappiosta kärsivällä paikkakunnalla asuntoon voi olla vaikea saada vuokralaista ja myös asunnon myynti saattaa olla hankalaa.

6.

Vaurastuminen

Vaurastuminen käsitteeseen liittyy useita keskeisiä ilmiöitä. Passiivinen tulo ja siihen liittyvä taloudellinen riippumattomuus ovat vaurastumisen kannalta keskeisimpiä. Vaurastumisen kassavirtamalli taas auttaa ymmärtämään vaurastumisen logiikkaa. Näiden tekijöiden ymmärtäminen ja niiden toteuttaminen käytännössä tekevät vaurastumisen jokaiselle mahdolliseksi.

Vaurauden ilmiö

Sijoittajan on syytä määritellä haluttu lopputulos, joka vaurastumisen tavoittelulla halutaan saavuttaa. Tämä voi liittyä esimerkiksi aikaisempaan eläkkeelle jääntiin, uuden auton vaihtoon, etelänlomaan, taloudellisen riippumattomuuden saavuttamiseen tai perinnön jättämiseen. Vaurastuminen on kuitenkin hidasta pelkästään omaa rahaa käyttäen. Tässä apuun tulee esimerkiksi pankeilta saatu lainaraha, joka nopeuttaa huomattavasti vaurastumista. Tällöin sijoitusasunnon hankkiminen pienellä omalla pääomalla määrällä tai vakuuksien avulla on mahdollista.

Passiivinen tulo

Passiivisella tulolla tarkoitetaan sellaista tuloa, jossa aikaisempi työpanos tuottaa myöhemmin ilman aktiivista työskentelyä. Passiivisia tulon-

lähteitä ovat esimerkiksi osingot, vuokratulot ja rojalit. Passiiviset tulot eivät kuitenkaan ole automaatio, vaan niiden saavuttamiseksi on usein aina jonkin verran työskenneltävä. Passiiviset tulonlähteet saattavat vaatia myös alkupääoman.

Vaurastuminen passiivisten tulojen avulla ei tapahdu yhdessä yössä, mutta pitkällä aikajänteellä niiden avulla on mahdollista rakentaa suuriakin tulonlähteitä. Passiivisten tulonlähteiden hankkiminen on ratkaisevassa asemassa taloudellisen riippumattomuuden saavuttamisessa.

Taloudellinen riippumattomuus

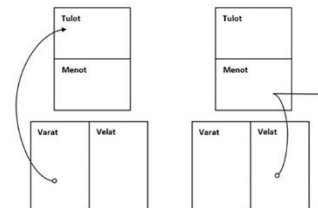
Taloudellisella riippumattomuudella tarkoitetaan sellaista tilannetta, jossa haluttua elintasoa on mahdollista ylläpitää olemassa olevan varallisuuden, eli usein passiivisten tulojen, tuotoilla. Taloudellinen riippumattomuus tuo vapautta päättää omista tekemisistään raha-asioista huolehtimatta ilman aika- tai paikkasidonaisuutta. Tällainen tilanne tuo vapauden päättää työn tekemisestä tai mahdollisesti sen tekemättä jättämisestä. Taloudellisen riippumattomuuden tavoittelusta puhuttaessa käytetään myös termiä "fiirettäminen". FIRE tulee sanoista Financial Independence, Retire Early.

Yksi tapa selvittää taloudelliseen riippumattomuuteen tarvittava rahamäärä perustuu 25-kertaiseen omaisuuden määrään ja 4 % vuotuisiin nostoihin. Tällöin koko vuoden menot kerrotaan luvulla 25, jolloin saatu tulo on taloudellisen riippumattomuuden rahamäärä. Tästä summasta on mahdollista vuosittain nostaa 4 % ilman kerätyn varallisuuden loppumista. Taloudellisen riippumattomuuden rahamäärän selvittämiseen on kuitenkin olemassa myös lukuisia muita tapoja ja arviointimalleja.

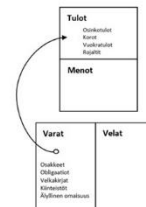
Vaurastumisen malli

Robert Kiyosakin kehittämä kassavirtamalli esittää vaurastumisen mallin, jossa henkilökohtainen talous jaetaan tuloihin ja menoihin sekä varoihin ja velkoihin, joista edellisten muodostama kokonaisuutta voidaan kutsua tuloslaskelmaksi ja jälkimmäistä taseeksi. Tuloslaskelman tulot ja menot näytävät henkilökohtaiseen talouteen tulevat ja sieltä lähtevät

rahat, kun taas tase esittää varojen ja velkojen keskinäisen suhteen.

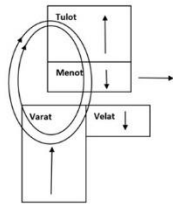


Vasemman puolen varat ovat rahaa taskuun tuovia tuloja, kun taas oikean puolen velat näyttäytyvät rahaa vievinä menoina. Nuolet osoittavat rahan virtaamisen suunnan. Varojen tehtävä on siis tuoda talouteen tuloja. Niitä ovat esimerkiksi rahastot, osakkeet, arvometallit, taide-esineet ja sijoitusasunnot. Myös liiketoiminnat on mahdollista lukea varojen joukkoon. Velkoihin sen sijaan luetaan kaikki kuluja aiheuttavat asiat, kuten kesämökkit, autot, veneet tai moottoripyörät.



Vaurastuvan henkilön kassavirtamallissa "varat"-sarakkeen omaisuus tuottaa tuloja henkilön työskentelemättä. Tärkeää on "varat"-sarakkeen

omaisuuden tuottama kuukausittainen tulo, jonka vaurastuva käyttää edelleen varojen ostamiseen. Asuntosijoittajan "varat"-sarake muodostuu sijoitusasunnoista. Positiivisen kassavirran tilanteessa asuntosijoittajalle jää kuukausittain ylijäämää, jonka hän käyttää edelleen uusien sijoitusasuntojen hankkimiseen.



Tuloa tuottavan varallisuuden hankkiminen kasvattaa "varat"-saraketta, jolloin tämän toimintaperiaatteen jatkumon myötä myös tulot kasvavat. Vaurastuminen käynnistyy, kun varojen tuottamat tulot sijoitetaan yhä uudestaan varallisuuden hankkimiseen. Menojen on kuitenkin oltava tuottoja pienempiä, jotta vaurastuminen, sekä muista kuin fyysisestä työnteosta tulevat tulot, tuottavat yhä lisää vaurautta.

7.

Vaurastuminen asunnoilla

Asunnoilla vaurastuminen edellyttää asuntosijoittamisen ja vaurastumisen logiikan ymmärtämistä. Mikäli asuntoja on useita, tuottaa niistä kuukausittain saatu positiivinen kassavirta sijoittajalle passiivista tuloa. Useiden kymmenien asuntojen tuotoilla elämisen kustannusten kattaminen on jo mahdollista. Tällöin myös taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen tulee mahdolliseksi pelkkiä sijoitusasuntoja omistamalla.

Asuntosijoittamisella vaurastuminen ei kuitenkaan ole helppoa, vaan vaatii onnistuakseen laskelmien tekoa sekä sijoittajan omaa osaamista ja kokemusta. Selkeä tavoite ja valitun strategian noudattaminen ovat lähtökohdat, joista jokaisen vaurastuvan asuntosijoittajan tulisi aloittaa.

Asuntosijoittaminen ei ole oikotie onneen, eikä virheiden teolta tässä käännä sijoittamisen lajissa voi välttyä. Vaurastumisen tiellä eteen tulevien vastoinkäymisten näkeminen opettavaisina haasteina on jo hyvä alku kohti vaurastumista. Tämän lisäksi tarvitaan vielä tuloa tuovaa omaisuutta ja ennen kaikkea vankkaa halua vaurastua.

8.

Kirjallisuutta

Asuntosijoittamisesta ja vaurastumisesta on olemassa paljon lukemisen arvoista kirjallisuutta. Aihetta käsittelevää lisätietoa löytää muun muassa alla listatuista teoksista.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! : aloita, kehity, vaurastu.

Kiyosaki, R. T., & Lechter, S. L. 2010. Rikas isä, köydy isä – Tie taloudelliseen menestykseen.

Majasalmi, T. 2012. Totuus taloudestasi.

Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu.

Sjögren, M. & Hikipää, I. 2014. Vaurastumisen reseptit: oma talous halltuun.