

LAB-ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusala Lappeenranta
Liiketalous
Laskentatoimi

Laura Ivanoff

Asuntosijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla

Opinnäytetyö 2020

Tiivistelmä

Laura Ivanoff

Asuntosijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla, 61 sivua, 5 liitettä

LAB-ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusala Lappeenranta

Liiketalous

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2020

Ohjaaja: Yliopettaja Heikki Sintonen, LAB-ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asuntosijoittamista taantuvalla paikkakunnalla ja selvittää voidaanko asuntosijoittaminen toteuttaa kannattavasti tällaisella alueella. Yhä useampi alue taantuu ja väestön väheneminen vaikuttaa kysynnän heikkenemisen kautta asuntojen hintoihin sekä jollain aikavälillä mahdollisesti myös vuokrien kehitykseen. Asuntosijoittaminen eroaa taantuvilla ja kehittyvillä alueilla esimerkiksi sijoituksen tuoton muodostumisen ja riskin osalta.

Työn teoriaosuus koostui taantuvalla paikkakunnalla sijoittamisen määritelmästä, asuntosijoittamisen kannattavuudesta, riskistä, asunnon valinnasta ja asunnon vuokraamisesta. Teoriaosuuden eri kokonaisuuksia käsiteltiin yleisesti asuntosijoittamisen näkökulmasta, ja lisäksi tuotiin esille mahdollisia erityispiirteitä, jotka olisi hyvä huomioida silloin, kun sijoitetaan asuntoihin taantuvalla paikkakunnalla.

Työhön valittiin viisi tarkasteltavaa paikkakuntaa, jotka ovat Imatra, Kitee, Salo, Savonlinna ja Uusikaupunki. Näistä paikkakunnista neljä ensimmäistä olivat edelleen taantuvia alueita ja Uusikaupunki oli ollut aiemmin taantuva paikkakunta, mutta alueen väestönkehitys oli neutraali silloin kun opinnäytetyötä tehtiin. Työn empiiristä osuutta varten haastateltiin kiinteistönvälittäjiä tarkasteltavilta paikkakunnilta, jotta saataisiin parempi käsitys asuntosijoittamisen tilanteesta kyseisillä paikkakunnilla. Lisäksi laskettiin asuntosijoittamisesta saatavia tuottoja valituilla paikkakunnilla. Laskelmiin otettiin vertailukohteeksi Tampere, jotta voitiin havainnollistaa taantuvan ja kehittyvän alueen eroja.

Lopputuloksena voidaan todeta, että taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen voidaan toteuttaa kannattavasti perehtymällä huolella sijoituskohteeseen ja sijoittamalla asuntoon nimenomaan kassavirran vuoksi. Tulevaisuuden ennustaminen on vaikeaa, joten pitkän aikavälin sijoittaminen ei välttämättä ole yhtä kannattavaa kuin lyhyemmällä aikavälillä. Asuntosijoittajan on tärkeää tiedostaa taantuvalla paikkakunnalla sijoittamisen riskit ja arvioida niiden vaikutusta omaan sijoituskohteeseensa.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, taantuva paikkakunta, väestönkehitys, tuotto

Abstract

Laura Ivanoff

Housing Investment in Regressive Area, 61 Pages, 5 Appendices

LAB University of Applied Sciences

Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Accounting

Bachelor's Thesis 2020

Instructor: Mr Heikki Sintonen, Principal Lecturer, LAB UAS

The purpose of this thesis was to find out if it is possible to invest in an apartment profitably in regressive areas in Finland. The number of regressive areas is increasing and decrease of population affects apartment prices and eventually also the trend of the rent. The profit and risks of housing investment form differently in regressive and growing areas.

The theoretical part consists of housing investment profitability, risks, rental and decision making process of choosing the apartment. The theoretical part covers housing investment generally, as well as from the perspective of regressive area. The special characteristics of regressive area are taken into consideration.

Five areas were studied; Imatra, Kitee, Salo, Savonlinna and Uusikaupunki. The first four were regressive and Uusikaupunki had been regressive but during the research its demographic trend was neutral. Data for the empirical part were collected by interviewing real estate agents from the areas. The empirical part also included investment calculations. The calculations were compared to Tampere in order to demonstrate the differences between regressive and growing areas.

The result of this thesis was that housing investment can be profitable in a regressive area. Profitable investment requires that the investor familiarizes oneself with the property and the risks.

Keywords: housing investment, regressive area, demographic trend, profit

Sisällys

1	Johdanto	5
1.1	Opinnäytetyön tavoite ja aiheen rajausta	5
1.2	Tutkimusmenetelmä	6
2	Asuntosijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla	7
3	Asuntosijoittamisen kannattavuus	9
3.1	Tuoton muodostuminen.....	9
3.1.1	Vuokratuotto	10
3.1.2	Arvonnousu	11
3.2	Velkavivun käyttö.....	12
4	Asuntosijoittamisen riskit	14
5	Sijoitusasunnon valinta	19
5.1	Sijainti	19
5.2	Sijoituskohteen koko.....	20
5.3	Sijoitusasunnon ikä ja kunto	21
5.4	Hinta	22
5.5	Sijoitusasunnon ostaminen valmiiksi vuokrattuna	22
6	Asunnon vuokraaminen	23
6.1	Remontointi	24
6.2	Vuokrataso	24
6.3	Vuokralaisen valinta	25
7	Tarkasteltavat paikkakunnat	26
7.1	Tietoja valituista paikkakunnista	26
7.1.1	Imatra	26
7.1.2	Savonlinna.....	27
7.1.3	Kitee	27
7.1.4	Salo	28
7.1.5	Uusikaupunki.....	28
7.2	Väestönkehitys ja asuntokuntien lukumäärä	29
7.3	Asuntojen hintojen kehitys.....	32
7.4	Vuokrataso	33
8	Empiriaosuus	35
8.1	Kyselyt.....	35
8.2	Kyselyjen yhteenveto.....	42
8.3	Sijoituslaskelmat.....	43
9	Yhteenveto ja pohdinta	51
	Lähteet.....	54

Liitteet

- Liite 1 Haastattelukysymykset Imatra
- Liite 2 Haastattelukysymykset Kitee
- Liite 3 Haastattelukysymykset Salo
- Liite 4 Haastattelukysymykset Savonlinna
- Liite 5 Haastattelukysymykset Uusikaupunki

1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö käsittelee asuntosijoittamista taantuvalla paikkakunnalla. Suomessa on vain muutamia alueita, joiden asuntojen hintakehityksen arvioidaan olevan kasvava myös tulevaisuudessa. Maakuntatasolla kasvavia alueita ovat Uusimaa, Pirkanmaa sekä Varsinais-Suomi ja myös näiden maakuntien sisällä on väestöltään väheneviä alueita, joiden hintakehitys vastaa väestöltään vähenevien maakuntien kehitystä (Pellervon taloustutkimus, c). Sijoittajan on tärkeää ymmärtää mitä taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen tarkoittaa ja lisäksi ymmärtää siihen liittyvät olennaiset asiat, kuten tuottojen muodostuminen ja toteutuvat riskit. Lisäksi on hyvä tiedostaa syyt, joiden vuoksi alue taantuu.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään asuntosijoittamisen kannattavuutta, riskejä, asunnon valintaa sekä asunnon vuokraamista. Näitä asioita on käsitelty yleisesti asuntosijoittamisen näkökulmasta, ja lisäksi on tuotu esille sellaisia asioita, joita tulisi ottaa huomioon nimenomaan silloin, kun sijoitetaan asuntoihin taantuvalla alueella. Työn empiirinen osa sisältää haastattelut sekä sijoituslaskelmat ja niiden tulkinnan.

1.1 Opinnäytetyön tavoite ja aiheen rajaus

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, voidaanko asuntosijoittaminen toteuttaa kannattavasti taantuvalla paikkakunnalla. Tarkoituksena on löytää sellainen sijoitusstrategia, jota noudattamalla asuntosijoittamisen riski ei kasva kohtuuttoman suureksi ja sijoittaminen olisi kannattavaa.

Opinnäytetyö rakentuu seuraavien tutkimuskysymysten ympärille:

1. Miten asuntosijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla voidaan toteuttaa kannattavasti?
2. Millainen sijoitusstrategia toimii taantuvalla paikkakunnalla?
3. Mitä erityispiirteitä on asuntosijoittamisessa taantuvalla paikkakunnalla?

Työn rajaamiseksi on valittu viisi paikkakuntaa, joita tutkitaan tarkemmin. Tutkitavat taantuvat paikkakunnat ovat Imatra, Kitee, Salo ja Savonlinna. Taantuvat

paikkakunnat on valittu opinnäytetyöhön eri maakunnista. Näiden lisäksi tutkittavaksi paikkakunnaksi on valittu Uusikaupunki, koska paikkakunta on ollut aiemmin taantuva, mutta paikkakunnan tilanne on viime aikoina parantunut. Uusikaupunki on hyvä esimerkki siitä, että taantuvan paikkakunnan tilanne ei välttämättä jatku ikuisesti samanlaisena, vaan kehityksen suunta voi kääntyä positiiviseksi erilaisten asioiden seurauksena. Näiden paikkakuntien lisäksi opinnäytetyön empiirisessä osassa lasketaan asuntosijoittamisen tuottoja vertailun vuoksi myös Tampereen osalta, jotta saadaan parempi käsitys kehittyvän ja taantuvan paikkakunnan eroista. Vertailukohdaksi valittiin vain yksi selkeästi kehittyvä alue työn laajuuden rajaamiseksi.

1.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmänä käytetään triangulaatiota, sillä työssä on sekä laadullinen että määrällinen osio. Laadullisessa osiossa on tarkoituksena selvittää opinnäytetyöhön valittujen paikkakuntien asuntosijoittamisen nykytila ja mahdollisuudet haastattelujen avulla ja koota kirjallisuuden pohjalta teoriaa asuntosijoittamisesta sekä erityisesti taantuvalla paikkakunnalla asuntosijoittamisesta. Opinnäytetyön määrällisessä osiossa puolestaan tutkitaan asuntosijoittamisen kannattavuutta valituilla paikkakunnilla sijoituslaskelmien avulla. Käyttämällä tutkimusmenetelmänä triangulaatiota voidaan lisätä opinnäytetyön luotettavuutta (Ikävalko 2019).

Opinnäytetyössä olisi voitu käyttää tutkimusmenetelmänä pelkästään laadullista tutkimusmenetelmää. Tällöin työ olisi toteutettu pelkästään kirjallisuuskatsauksena ja haastatteluina sekä haastattelujen analysointina. Tulokset eivät välttämättä olisi olleet yhtä hyviä, sillä lukujen avulla on helpompi tehdä konkreettisia päätöksiä ja havaintoja esimerkiksi siitä, millaisella tasolla sijoituksesta saatavat tuotot ovat kussakin kaupungissa.

2 Asuntosijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla

Suorassa asuntosijoittamisessa sijoittaja ostaa asunnon, laittaa sen vuokralle ja kerryttää varallisuuttaan vuokratuoton kautta. Asuntosijoittaminen mahdollistaa sijoittajalle tasaisen kuukausittaisen kassavirran, kun asunnon vuokraa eteenpäin. Asuntosijoittamiseen on useita eri sijoitusstrategioita. Strategia vaikuttaa esimerkiksi siihen minkälaiselta paikkakunnalta tai alueelta sijoitusasunto kannattaa hankkia. Sijoittajan strategia vaikuttaa lisäksi sijoituksesta saatavaan tuottoon tehtyjen valintojen kautta. Sijoittaja voi esimerkiksi hakea tuottoa asunnon arvonnousun kautta kehittyvillä alueilla tai korkeampaa vuokratuottoa taantuvilta alueilta. Taantuvan paikkakunnan asuntoihin sijoittamisella voidaan saada korkeampaa tuottoa kuin kasvukesuksista, mutta samalla myös riski kasvaa. Korkeampi tuotto kompensoi korkeampaa riskiä.

Taantuvan paikkakunnan määritelmä ei ole yksiselitteinen, mutta taantuvan paikkakunnan väestönkehitys on yleisesti ottaen negatiivinen, eikä kehityksen oleteta kääntyvän positiiviseksi tulevaisuudessa. Kuihtuviin alueisiin yhdistetään usein myös erilaisten palveluiden ja työpaikkojen väheneminen. Yleisesti ottaen ihmisiä kiinnostavat sellaiset alueet, joilla on työpaikkoja, palveluita sekä koulutusmahdollisuuksia ja tämän seurauksena sellaiset alueet taantuvat, joissa ei ole näitä asukkaita houkuttelevia tekijöitä (Ylöjärven uutiset). Toisaalta taantuvilla alueilla saattaa olla avoinna sellaisia työpaikkoja, joihin ei löydy osaavia tekijöitä ja tästä syystä yritysten toimintaedellytykset vaikeutuvat, jolloin yritykset eivät myöskään kasva (Hänninen 2019). Taantuvien alueiden ikärakenne muuttuu, kun ikääntyneiden osuus väestöstä kasvaa. Usein nuoret ja työikäiset muuttavat taantuvilta alueilta saatuaan opiskelu- tai työpaikan kasvukesuksista (Ostan asuntoja, c). Ikääntyneet eivät ole yhtä muuttoalttiita kuin muut ikäluokat (Suomen ympäristökeskus). Taantuvien paikkakuntien elinvoiman koetaan hiipuneen ja alueellinen kehitys on usein vähäistä. Esimerkiksi elinkeinoelämän kiinnostus ei välttämättä yllä kuihtuville alueille, sillä kasvuajatukset suunnataan kehittyville alueille (Ylöjärven uutiset). Usein taantuvilla alueilla on myös paljon tyhjillään olevia liiketiloja, sillä yritystoiminta ei ole välttämättä kannattavaa vähäisen kysynnän vuoksi. Lisäksi tällaisilla alueilla on myös paljon rakennuksia, joita uhkaa tarpeettomaksi jääminen (Kuntalehti).

Väestön väheneminen voi tuoda alueelle erilaisia ongelmia, joiden seurauksena asukkaiden elinolot saattavat heikentyä. Esimerkiksi erilaisten palvelujen kysyntä vähenee väestön vähenemisen seurauksena ja tämän myötä monet palvelut mahdollisesti lakkaavat. Väestön väheneminen vaikuttaa myös paikkakunnan asuntomarkkinoihin kysynnän heikentymisen kautta. Kysynnän heikentymisen myötä lainansaanti asuntoa varten on vaikeampaa, sillä lainaa saa vähemmän tai sitä ei välttämättä saa ollenkaan, jos kohteen arvon odotetaan laskevan tulevaisuudessa. Tämä puolestaan vaikuttaa edelleen asuntojen kysyntään ja markkina-arvoihin. Pahimmassa tapauksessa ihmisten omaisuus saattaa muuttua arvottomaksi. (Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI)

Asuntojen hintojen laskun seurauksena omaisuus voi muuttua taantuvalla alueella arvottomaksi omistusmarkkinoilla. Tämä ei kuitenkaan välttämättä tarkoita sitä, etteikö asunnolla voisi olla arvoa vuokramarkkinoilla. Vuokra-asuntojen osuus asutokunnista on kasvanut 1990-luvulta saakka. Edellisen kerran niiden osuus on ollut samalla tasolla 1970-luvulla. Vuonna 2017 kaikista asutokunnista 33 prosenttia ja kerrostaloissa asuvista asutokunnista 57 prosenttia asui vuokra-asunnoissa. Vuokralla asuminen on yleistynyt viime vuosina, vaikka omistusasuminen on ollut edullista vuokra-asumiseen verrattuna. Vuokra-asumisen suosion kasvu ei ole ollut koko maassa yhtä voimakasta, mutta kehityksen suunta on ollut samanlainen koko maan tasolla. Voimakkainta vuokra-asumisen suosion kasvu on ollut suurimmissa kaupungeissa. Vuokralla asuvien asutokuntien ja omistus-asutokuntien määrien kasvut eivät eroa juurikaan toisistaan määrällisesti. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kummankin asumismuodon määrä on kasvanut noin 90 000:lla. Suhteellisesti vuokralla asuvien asutokuntien määrä on kuitenkin kasvanut enemmän, sillä niiden määrä on kasvanut lähes kaksinkertaiseksi. (Pellervon taloustutkimus, b)

Väestön väheneminen ei tarkoita sitä, ettei pienille asunnoille olisi kysyntää paikkakunnalla, sillä talouksien lukumäärä ei välttämättä vähene samassa suhteessa. On mahdollista, että talouksien lukumäärässä ei tapahdu suuria muutoksia, mutta talouksien koot pienenevät. Yksinasuminen on yleistynyt ja sen kerrotaan olevan yksi viime vuosikymmenien selkeimmistä trendeistä. Esimerkiksi vuonna 2018

yksinasuvien määrä kasvoi 2,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja yksinasuvien määrä oli yhteensä noin 1,2 miljoonaa. Vuonna 2018 yksinasuvien määrä oli kaikista asuntokunnista noin 44 prosenttia. Kyseisenä vuonna asuntokunnan keskikoko oli 1,99 ja tämä luku oli ensimmäistä kertaa alle kaksi ihmistä. (Tilastokeskus, h)

3 Asuntosijoittamisen kannattavuus

Yksinkertaistettuna asuntosijoittamista voidaan pitää kannattavana, jos sijoitusasunnosta saatu vuokra kattaa yhtiövastikkeen, mahdollisen lainan takaisinmaksun sekä verot ja näiden jälkeen tuotoista jää vielä osa yli (OP media, a).

3.1 Tuoton muodostuminen

Asuntosijoittamisen tuotto muodostuu asunnosta saatavasta vuokratuotosta ja arvonnoususta. Vuokratuottoa pidetään varmempana tuottona, sillä lähtökohtaisesti sitä saadaan tasaisesti koko sijoitusajalta hintojen kehityksestä huolimatta. Arvonnousu on epävarmempaa, sillä se konkretisoituu vasta asunnon myyntihetkellä. Asuntosijoittamisen tuottojen muodostuminen riippuu osittain valitusta sijoitusstrategiasta. Sijoittajan on hyvä pohtia, millaista tuottoa hän tavoittelee ja miten pitkälle ajalle hän on sijoitusstrategiansa laatinut (Suomen Vuokranantajat, a). Taantuvien paikkakuntien tuotot muodostuvat pääasiassa asunnosta saatavasta vuokratuotosta, sillä kuihtuvilla alueilla asuntojen arvonkehitys voi olla jopa negatiivinen, kun asuntojen tarjonta on todennäköisesti suurempaa kuin kysyntä.

Sijoitusasunnoista saatavat kokonaistuotot olivat vuonna 2019 KTI Kiinteistöindeksin mukaan 14,3 prosenttia. Indeksi kuvaa Suomen kiinteistömarkkinoita ja siitä ilmenee kunkin vuoden ajan omistettujen sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto. Kokonaistuotto koostuu sijoituskiinteistöjen toteutuneesta nettotuotosta ja niiden markkina-arvoissa tapahtuneista muutoksista. Asunnot ovat olleet parhaiten tuotava kiinteistötyyppi lähes jokaisena vuotena ajanjaksolla 2008–2019. Poikkeuksena on vuosi 2017, jolloin hotelli- ja toimistokiinteistöjen tuotot olivat korkeammat kuin asunnoista saatavat tuotot. Tällöin hotellikiinteistöjen tuotot olivat 8,7 prosenttia, toimistokiinteistöjen tuotot 7,7 prosenttia ja asuntojen tuotot 7,5 prosenttia. Kolmen viimeisen vuoden aikana (2017–2019) asuntojen kokonaistuotto

on ollut kasvava. Kokonaistuotto on noussut kolmen vuoden aikana 6,8 prosenttiyksikköä. (KTI Kiinteistötieto Oy, a–c)

3.1.1 Vuokratuotto

Vuokratuotto on tärkeä tekijä sijoittajalle, koska se mahdollistaa asunnosta aiheutuvien kulujen hoitamisen (OP media, c). Vuokratuoton laskemiseen on olemassa useampia eri tapoja. Olennaista on, että vuokratuotto lasketaan aina samaa kaavaa käyttäen, jotta tuotot ovat vertailukelpoisia. Vuokratuotto voidaan laskea alla olevalla kaavalla (1), jota käytetään myös tässä opinnäytetyössä.

$$Vuokratuotto = \frac{(\text{vuokra} - \text{vastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \quad (1)$$

(Sijoitusovi, b)

Yllä olevassa kaavassa ei ole huomioitu mahdollisia tyhjiä kuukausia, joilta ei saada vuokratuloa. Mahdolliset tyhjät kuukaudet on hyvä huomioida vuokratuottoa laskettaessa ja oikea vuokratuotto saadaan, kun kerroin 12 vaihdetaan kuukausien määrään, joilta arvioidaan saatavan vuokratuloa. (Sijoitusovi, b)

Tyhjä kuukausi tarkoittaa sitä, että asunto on tyhjillään jostain syystä eikä siitä saada vuokratuottoa. On olemassa useampia syitä, joiden vuoksi asunto saattaa olla tyhjillään. Esimerkiksi asunnon vuokrattavuuteen liittyvät tekijät kuten liian korkea hinta tai asunnon huono kunto sekä muut puutteet voivat aiheuttaa tyhjiä kuukausia, sillä usein vuokralaiset ovat perehtyneet vuokramarkkinoihin ja tietävät vastaavien muiden asuntojen hinnat. Liian korkean hinnan tai huonon kunnan vuoksi asuntoon voi olla vaikea löytää sopivaa vuokralaista ja tämän seurauksena asunto saattaa olla toisinaan tyhjillään. Lisäksi tyhjiä kuukausia voi aiheuttaa esimerkiksi putkiremontti, sillä usein putkiremontti haittaa asumista ja saattaa jopa estää asunnossa asumisen kokonaan. Tyhjät kuukaudet vaikuttavat negatiivisesti sijoituskohteesta saatavaan tuottoon, sillä asunnosta aiheutuu kuluja myös tyhjien kuukausien ajalta. (Sijoitusasunnot.com, c & Sijoitusovi, a)

Ennen asunnon ostamista asuntosijoittajan kannattaa laskea asunnosta saatava vuokratuotto. Tällöin esimerkiksi eri kohteiden vertailu on helpompaa ja päätökset

asunnon valinnasta pohjautuvat ennakkoon tehtyihin laskelmiin. Ennakkolaskennassa on suositeltavaa käyttää mahdollisimman realistisia arvioita, jotta esimerkiksi laskelmilla saatu vuokratuotto on todellisuudessa mahdollista saavuttaa sijoittamalla kyseiseen asuntoon. (Sijoitusasunnot.com, b)

Sijoitusasunnon ostamisen jälkeen on kannattavaa seurata sijoitustaan. Tämä tarkoittaa esimerkiksi vuokrien, vastikkeiden ja lainanhoitokulujen sekä muiden asuntoon liittyvien kulujen kirjaamista Exceliin tai johonkin muuhun työkaluun, jolla sijoitustaan voi seurata. Asuntosijoitustaan on hyvä seurata siitä syystä, että suunnitelmallisuus ja määrätietoisuus parantavat sijoituksesta saatavaa tuottoa ja pienentävät myös riskejä vuosien kuluessa. Sijoituksen seurannasta on helppo tarkistaa esimerkiksi vuokratuottojen taso ja muut tunnusluvut, joita sijoituksestaan haluaa seurata. (Orava & Turunen 2016, 239 & 282)

3.1.2 Arvonnousu

Sijoitusasunnon arvonnousu voi olla merkittävä tekijä asuntosijoittamisen tuottojen muodostumisessa pitkällä aikavälillä. Esimerkiksi vuosina 2017 ja 2018 asuntokiinteistösjoitusten tuottojen kerrotaan olleen pääkaupunkiseudulla sekä muissa Suomen suurissa kaupungeissa korkeampia kuin muualla maassa, koska asuntokiinteistöjen arvonnousu oli näillä alueilla vahvempaa. Vuonna 2017 KTI Kiinteistöindeksin mukaan asuntokiinteistöjen kokonaistuotto oli 7,5 prosenttia, mutta edellä mainittujen alueiden ulkopuolella kokonaistuotto jäi alle viiteen prosenttiin asuntokiinteistöjen arvonlaskun seurauksena. Vuonna 2019 KTI Kiinteistöindeksin osoittamat asuntokiinteistöjen kokonaistuotot olivat 14,3 prosenttia ja markkina-arvojen nousu oli 9,7 prosenttia. Vuoden 2019 nettotuotto oli 4,2 prosenttia. Näiden tietojen pohjalta voidaan todeta, että kokonaistuottojen kannalta asunnon arvonkehitys voi olla hyvin tärkeässä roolissa. (KTI Kiinteistötieto Oy, a–c)

Osa sijoittajista tavoittelee tuottoja asunnon arvonnousun kautta myös lyhyellä aikavälillä, jolloin sijoitusstrategiana on flippaus. Flippaus viittaa asunnon ostamiseen, mahdolliseen remontointiin ja myymiseen, jolloin tarkoituksena on saada katetta myymällä asunto korkeammalla hinnalla eteenpäin. Myyntihinnan on oltava ostohintaa, remontointi- ja myyntikuluja, vastikkeita sekä mahdollista lainan

korkoa suurempi, jotta sijoittaja saa tuottoja. Flippauksesta saataviin tuottoihin vaikuttaa paljon asunnon ostohinta ja sitä pidetään kyseisessä strategiassa tärkeänä tekijänä. (Sijoitusasunnot.com, a)

Asunnon arvo ei kuitenkaan välttämättä aina kasva, vaan se voi myös laskea. Arvonkehitykseen vaikuttavat esimerkiksi sijoitusasunnon sijainti ja maan yleinen talouskehitys. Lisäksi yksittäisen asunnon kunto ja tehdyt remontit vaikuttavat arvonnousuun, sillä asunnon kuntoa parantamalla on mahdollista nostaa asunnon arvoa. Varminta ja voimakkainta asuntojen arvonnousu on yleensä kasvavilla kaupunkialueilla, sillä näillä alueilla asunnoille on kysyntää. Taantuvilla alueilla arvonnousu on epävarmaa ja asuntojen arvot laskevat todennäköisemmin kuin kehittyvillä alueilla, koska ihmiset eivät ole yhtä halukkaita muuttamaan kuihtuville alueille. (Suomen Vuokranantajat, a)

Etenkin taantuvalla paikkakunnalla sijoittavan on hyvä tiedostaa, että asunnon arvonalaskulla voi olla merkitystä sijoitusasunnosta saatavaan tuottoon siitä huolimatta, että strategiana olisi saada tuottoja ainoastaan vuokratuottojen kautta. Vaikka sijoittaja onnistuisi ostamaan asunnon taantuvalla paikkakunnalta alle markkinahinnan ja asunnosta saatava kassavirta olisi erittäin hyvä, kysynnän pieneneminen voi kuitenkin vaikuttaa asunnon arvon lisäksi myös asunnosta tulevaisuudessa saatavaan vuokratuottoon. Tämä perustuu siihen, että kysynnän pienenemisen vuokrien kehityksen arvioidaan olevan jollain aikavälillä samansuuntaisia kuin asuntojen arvonkehityksen. Asunnosta saatava kassavirta ei välttämättä jatku loputtomasti yhtä hyvänä. (Ostan Asuntoja, c)

3.2 Velkavivun käyttö

Asuntosijoittamisessa velkavivu tarkoittaa sijoitusten rahoittamista lainarahan avulla. Velkavivun käyttö on kannattavaa, jos lainasta maksettava korko on vähintään muutaman prosentin alhaisempi kuin sijoitusasunnosta saatava vuokratuotto (OP media, a). Velkavivun avulla voidaan saada parempaa tuottoa omalle pääomalle, mutta lainarahan käyttö lisää riskiä. Asuntosijoittamisen riskejä käsitellään luvussa 4.

Asuntosijoittamisen tuottoja voidaan kasvattaa käyttämällä velkavipua, sillä lainarahan käytöllä oman pääoman tuottoa voi nostaa merkittävästi. Oman pääoman tuotto voidaan laskea kaavalla (2):

Oman pääoman tuotto %

$$= \frac{(\text{vuokra} - \text{vastike}) * 12 - \text{lainan vuosikorko}}{\text{hankintahinta} - \text{laina}} * 100 \quad (2)$$

(Sijoitusovi, e)

Velkavivun käyttöä voidaan havainnollistaa kuvitteellisella esimerkillä. Esimerkkiasunnon luvut on koottu maaliskuussa 2020 Imatran asuntokaupoista ja vuokra-asunnoista viimeisen 12 kuukauden ajalta saatavien tietojen perusteella (Asuntojen hintatiedot, a & b). Imatralla viimeisen 12 kuukauden aikana myytyjen kerrostaloyksien keskimääräinen pinta-ala on 33 neliötä ja neliöhinta noin 898 €/m², joten esimerkkiasunnon hinnaksi saadaan 29 634 euroa. Vapaaehtoisien vanhojen kerrostaloasuntojen keskivuokra on 12,60 €/m², joten oletetaan esimerkkiasunnosta saatavan vuokratuoton olevan 416 euroa. Vuonna 2018 kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeet olivat Suomessa keskimäärin 3,96 €/m² (Tilastokeskus, f). Tämän perusteella vastikkeen oletetaan olevan 130,68 euroa kuukaudessa. Vuonna 2019 uusien asuntolainojen korot olivat Suomessa keskimäärin 0,76 %, joten lainan korko voisi olla esimerkiksi 0,80 % (Salkunrakentaja). Esimerkissä ei oteta huomioon pääomatuloveroa, jota sijoittaja maksaa saamastaan tuotosta. Alla olevassa taulukossa havainnollistetaan lainarahan vaikutusta oman pääoman tuottoon.

Velkavipu	0 %	35 %	70 %
Asunnon hankintahinta	29 634,00 €	29 634,00 €	29 634,00 €
Lainan määrä	0,00 €	10 371,90 €	20 743,80 €
Oma pääoma	29 634,00 €	19 262,10 €	8 890,20 €
Vuokra €/kk	416,00 €	416,00 €	416,00 €
Vastike €/kk	130,68 €	130,68 €	130,68 €
Lainan vuosikorko (0,80 %)	0,00 €	82,98 €	165,95 €
Oman pääoman tuotto %	11,6 %	17,3 %	36,6 %

Taulukko 1. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon

Taulukosta nähdään, että oman pääoman tuotto kasvaa lainan määrän kasvaessa. Velkavivun käyttö on tässä tapauksessa kannattavaa sekä 35 % että 70 % velkavivulla, sillä lainasta maksettava korko on pienempi kuin sijoitetulle pääomalle saatava tuotto.

Sijoittajan on hyvä tiedostaa, että oman pääoman tuotto muuttuu lainan määrän ja koron muuttuessa. Laskennallinen oman pääoman tuotto muuttuu, kun ensimmäinen lainaerä on maksettu, sillä lainan määrän pienenentyessä laskennallinen oman pääoman osuus on suurempi. Vieraan pääoman kulu pienenee, jos lainan korko laskee, jolloin oman pääoman tuotto nousee. Vastaavasti koron noustessa vieraan pääoman kulu on suurempi, jolloin oman pääoman tuotto heikkenee. (Asuntosalkun rakentaja, b)

4 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy useita riskejä, joiden vaikutus vaihtelee asuntosijoittajan strategian ja tavoitteiden mukaan. Riskit eivät siis ole kaikille asuntosijoittajille samoja. Tärkeintä riskien hallinnassa on tiedostaa, että sijoittamiseen liittyy riskejä ja arvioida kuinka ne vaikuttavat omaan sijoitustoimintaan. (Suomen Vuokranantajat, b)

Tyhjien kuukausien riski

Yksi suurimmista riskeistä taantuvalla paikkakunnalla sijoittamisessa on riski siitä, ettei asuntoon saa vuokralaista ja asunto on tämän takia kuukausia tyhjiään (Asuntosalkun rakentaja, a). Sijoittajan on varauduttava siihen, ettei kaikilta kuukausilta välttämättä saada vuokratuloa, mutta asunnosta aiheutuu kuluja myös näiden kuukausien aikana. Tyhjien kuukausien riskin suuruuteen voidaan vaikuttaa strategisilla valinnoilla ja on tärkeää huomioida tämä riski esimerkiksi asunnon valinnassa. Tyhjiä kuukausia ja niiden syitä on käsitelty aiemmin luvussa 3.

Vuokratasoriski

Nimellisuokrat ovat nousseet historiassa joka vuosi, minkä vuoksi vuokratasoriski on yleisesti ottaen pieni, mikäli sijoittaja ostaa asunnon kasvukeskuksista ja

hyvältä sijainnilta. On kuitenkin hyvä tiedostaa liian korkean vuokran riski, joka on aina olemassa yksilötasolla. Sijoittaja voi helposti hinnoitella asunnon vuokran yli markkinatason, jos hän ei tunne kohdekaupunginosan vuokratason. Asunnon tarjoaminen liian korkealla vuokralla voi johtaa tyhjiin kuukausiin, jos asuntoa ei saa tästä syystä vuokrattua. Vuokratasoriskiä voi ehkäistä selvittämällä kohdealueen vuokratason itse tai käyttämällä apuna vuokravälittäjää. (Orava & Turunen 2016, 255)

Taantuvilla paikkakunnilla vuokratasoriski on suurempi kuin kasvavilla alueilla. Tämä on seurausta siitä, kun ihmiset joutuvat muuttamaan esimerkiksi työn tai opiskelujen perässä tai he haluavat muuttaa houkuttelevimmille alueille, jolloin myös vuokra-asuntojen kysyntä laskee. Kysynnän lasku puolestaan laskee yleistä vuokratason, kun asuntoja ei saa vuokrattua kuin alentamalla hintaa. Taantuvan alueen asuntoihin sijoittamisessa on riski siitä, että myös hyvällä sijainnilla olevan hyväkuntoisen asunnon vuokrat voivat kääntyä laskuun kysynnän laskiessa. (Ostan Asuntoja, c)

Vuokrattavuusriski

Taantuvilla paikkakunnilla sijoittamisessa on tärkeää ymmärtää mikä tai mitkä asiat pitävät ihmiset kaupungissa tai vastaavasti saavat ihmiset lähtemään. Tämän käsityksen rakentamisessa on olennaista selvittää alueen työnantajaprofiili. Jos paikkakunnalla on vain yksi merkityksellinen työnantaja, on se suuri riski asuntojen kysynnälle. Esimerkiksi tuotantolinjan sulkeminen tai koko yrityksen toiminnan lakkauttaminen kyseisellä paikkakunnalla ovat sellaisia tekijöitä, joilla on nopeasti vaikutusta sekä asuntojen hintoihin että vuokra-asuntojen kysyntään. Samanlainen riski on myös olemassa sellaisilla paikkakunnilla, joilla opiskelijat vaikuttavat merkittävästi vuokra-asuntojen kysyntään. Esimerkiksi yliopiston toimipisteen lakkauttamisella voi olla suuri vaikutus vuokra-asuntojen kysynnän heikkenemiseen. (Ostan Asuntoja, b & d)

Taantuvilla paikkakunnilla ongelmana on se, että väestön muuttaessa pois alueella olevat asunnot jäävät. Tämän seurauksena tilanteen edelleen jatkuessa tyhjinä olevien vuokra-asuntojen määrä kasvaa. Kun vuokra-asuntoja on tarjolla paljon, ei asunnon hyvä kunto välttämättä takaa vuokrattavuutta. Hyväkuntoisia

ja moderneja asuntoja on todennäköisesti kuvatussa tilanteessa tarjolla useampia, joista vuokralainen voi valita mieleisimmän. Asunnon vuokraus voi olla tästä huolimatta mahdollista, mutta tyhjiä kuukausien riski voi olla suurempi vuokralaisten vaihtuessa. Tätä riskiä jotkut vuokranantajat pyrkivät pienentämään houkuttelemalla vuokralaisia alentamalla vuokratasoa. Vuokran alentaminen kuitenkin tukee aiemmin mainitun vuokratasoriskin toteutumista, kun vuokraa joudutaan alentamaan vuokralaisten toivossa. (Ostan asuntoja, c)

Hintariski

Hintariski aiheutuu asuntojen hintojen vaihtelusta. Hintojen vaihtelulla on merkitystä asuntosijoittajalle, jonka sijoitusstrategiana on flippaaminen, sillä pienikin asuntojen hintojen laskeminen vaikuttaa sijoituksesta saatavaan tuottoon. Kassavirtasijoittajalle hintariskillä ei ole juurikaan merkitystä, koska vuokratuloa saadaan asuntojen hintojen muutoksesta huolimatta. Hintariskiltä voi suojautua sijoittamalla asuntoon kassavirran takia ja minimoimalla velan määrää. (Orava & Turunen 2016, 247-249)

Korkoriski

Velkavivun käyttöön liittyy omat riskinsä. Korkojen nousu on merkittävin riski, joka vaikuttaa paljon velkavipua käyttävän sijoittajan saamaan tuottoon. Oleellista on, että sijoittaja laskee oman riskinsietokykynsä korkojen nousun varalle (Suomen Vuokranantajat, b).

Mahdollisen yhtiölainan korkojen nousu on riski yksittäiselle asunto-osakkeen omistajalle sekä koko taloyhtiölle, sillä yhtiölainasta vastaavat kaikki taloyhtiön osakkaat yhdessä (OP media, d). Yhtiölaina on asunto-osakeyhtiön ottama laina, joka jakaantuu taloyhtiön asunto-osakkeiden omistajille (Nordea). Yhtiölainaa lyhennetään rahoitusvastikkeella eli pääomavastikkeella (Aurea LKV). Yhtiölainan mahdollinen korkojen nousu kasvattaa korkomenoja ja tämän seurauksena taloyhtiön osakkaiden vastikkeet kasvavat (OP media, d).

Sijoittajan on tärkeää huomioida, kuinka taloyhtiölaina vaikuttaa henkilökohtaiseen kokonaisvelkataakkaan. Korkojen nousulla on merkitystä sellaisessa tilan-

teessa, jossa sijoittajalla on liian paljon lainaa tuloihin verrattuna, ja korkojen nousulta ei ole suojaututtu oman asuntolainan eikä yhtiölainan osalta. Tällaisessa tilanteessa korkokustannusten nousu vaikuttaa niin oman asuntolainan korkoihin kuin myös yhtiövastikkeen määrään, jolloin kokonaisvelkataakka kasvaa. (Finanssivalvonta)

Korkoriskiä voidaan hallita käyttämällä omaan riskitasoon ja taloudelliseen tilaan sopivaa velkavipua, jottei sijoituksesta saatava kassavirta tai oma talous kärsi liiallisesti korkojen mahdollisesta noususta. Korkoriskiltä voi suojautua esimerkiksi sopimalla pankin kanssa lainalle kiinteään koron tai korkokaton ja käyttämällä velkavipua alle 50 prosenttia asunnon markkina-arvosta, jolloin korkojen nousun vaikutus sijoitukseen on pieni (Orava & Turunen 2016, 249-251).

Vuokralaisriski

Ihmisten muuttaessa pois taantuvalta paikkakunnalta esimerkiksi töiden tai opiskelun perässä on mahdollista, että paikkakunnalle jäävät potentiaaliset vuokralaiset eivät ole yhtä hyviä kuin aiemmat vuokralaiset. Esimerkiksi vuokralaisten kyky maksaa vuokraa voi olla huonompi kuin aikaisemmin tai vuokralaiset eivät osaa tai halua pitää asunnosta yhtä hyvää huolta. Kun sijoittaja on jo mahdollisesti laskenut vuokraa, mutta asuntoon ei silti löydy vuokralaista, saattaa sijoittaja tinkiä vuokralaiskriteereistä. Näin asuntoon voi saada vuokralaisen, mutta vuokralaisriski kasvaa. (Ostan asuntoja, c)

Vuokralaisriski realisoituu esimerkiksi maksamattomina vuokrina, mahdollisina vuokrasopimuksen purkukustannuksina sekä vuokralaisen häätökustannuksina. Jos vuokralainen ei pidä huolta asunnosta, voi sijoittaja joutua remontoimaan asuntoa vuokralaisen vaihtuessa, jotta asunto olisi hyvässä kunnossa ja sen saa vuokrattua uudelleen. (Ostan asuntoja, c)

Vuokralaisriskiltä voi suojautua keskustelemalla vuokralaisehdokkaiden kanssa. Keskustelujen kautta saattaa huomata mahdolliset ongelmatapaukset helpommin ja voi siten pyrkiä välttämään tällaisia vuokralaisia. Luottotiedot kannattaa myös tarkistaa, sillä maksuvaikeudet kasaantuvat toisinaan samoille henkilöille. Lisäksi vuokralaisriskiä voi pienentää sopimalla vuokralaisen kanssa yhden tai

kahden kuukauden vakuudesta, mutta tärkeintä on kuitenkin valita silti vuokralainen huolella. Jos vuokralaisena on henkilö, joka saa Kelalta tai työttömyys- ja sosiaalitoimistolta korvauksia, on mahdollista sopia, että Kela ja sosiaalitoimisto maksavat vuokralaisen saamat tuet suoraan vuokranantajalle. Sosiaalitoimiston maksusitoumuksella sosiaalitoimisto sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle maksamattomat vuokrat tai mahdolliset vahingot, joita vuokralainen on aiheuttanut hänen omistamalleen asunnolle. Tämän tavan etuna on se, että sijoittaja saa varmasti suurimman osan vuokrasta joka kuukausi tililleen ja vuokralaisriski on tällöin pienempi. Vuokratuloa saadaan tällöin myös siinä tapauksessa, että vuokralainen ei maksa itselleen maksettavaksi jäänyttä osaa vuokrasta. (Orava & Turunen 2016, 215, 220-221 & 253-255)

Taloyhtiöremonttiriski

Etenkin vanhojen talojen kohdalla on tärkeää huomioida, että niihin on tehtävä remontteja. Remonttien myötä asunto saattaa olla asuinkelvoton jonkin aikaa, minkä seurauksena sijoittajalle aiheutuu tyhjiä kuukausia. Remonttikulut voivat nousta suuriksi ja asunnosta saatava tuotto laskea niin kulujen kuin alhaisempien tuottojen seurauksena. (Orava & Turunen 2016, 258)

Taantuvien paikkakuntien taloyhtiöremontteihin liittyy riski siitä, että taloyhtiö ei välttämättä saa rahoitusta remontteihin. Pankit eivät välttämättä myönnä taloyhtiölainaa ollenkaan tai yhtiölainan ehdot voivat olla epäedulliset. Lisäksi etenkin taantuvien paikkakuntien taloyhtiöremonttien riskinä on, että remonttikustannukset eivät siirry kuin osittain asunnon arvoon tai taloyhtiöremontit voivat tuoda kustannuksia sijoittajalle enemmän kuin mitä asunnon arvo on. On myös mahdollista, että sijoittaja joutuu laittamaan taloyhtiöremontin yhteydessä asuntoon lisää pääomaa. Tämän sijoitetun pääoman arvo ei välttämättä kuitenkaan nouse vastavasti tai paranna asunnon vuokrattavuutta. Ei ole myöskään varmaa, että vuokrankorotuksilla saisi katettua aiheutuneet kustannukset. Tämän seurauksena sijoittajan tuotto kärsii, kun tuotto ei välttämättä lisäännä ja kustannukset kasvavat. (Ostan asuntoja, c)

Vastikeriski

Taloyhtiö saa tuloja asunto-osakkeiden omistajilta keräämällä hoitovastiketta ja rahoitusvastiketta. Hoitovastike käytetään taloyhtiön juokseviin kustannuksiin ja pieniin huoltotoimenpiteisiin. Rahoitusvastikkeesta käytetään myös nimitystä pääomavastike ja sitä taloyhtiöt perivät yhtiölainan kustannuksiin. (Orava & Turunen 2016, 256).

Vastikeriski tarkoittaa hoitovastikkeen nousua ja rahoitusvastikkeen korkojen nousua (Orava & Turunen 2016, 256-257). Vastikkeiden nousu voi kasvattaa asuntosijoittajan riskiä, sillä silloin sijoittajan tuottolaskelma ei välttämättä enää päde (Sijoitusovi, a). Vastikeriskiä voi hallita kiinnittämällä huomiota ostettavan asunnon taloyhtiön taloudelliseen tilaan ja hoitovastikkeen suuruuteen (Sijoitusovi, a).

5 Sijoitusasunnon valinta

Asunnon valinta on yksi sijoittajan tärkeimmistä strategisista päätöksistä, sillä asunnon valinnalla voidaan vaikuttaa sijoituskohteesta saatavaan tuottoon ja asuntosijoittamisen riskeihin. Tässä kappaleessa käsitellään tekijöitä, joiden avulla sijoittaja voi vaikuttaa edellä mainittuihin asioihin.

5.1 Sijainti

Yleensä sijoitusasunnon ja kaupungin valinnassa suositellaan keskittymään kasvaviin kaupunkeihin ja niiden sisällä suosittuihin alueisiin, joita ovat usein keskusta ja keskustan välittömässä läheisyydessä olevat alueet. Myös lähiöihin sijoittaminen kuvataan hyvänä vaihtoehtona, sillä vuokratuotot voivat olla jopa parempia kuin keskusta-alueilla. Asunnon arvonnousu on kuitenkin ollut yleisesti ottaen keskusta-alueilla vahvempaa. Kaupungin valintaan vaikuttaa se, kuinka suuren riskin sijoittaja on valmis ottamaan. Riskiä karttaville ei suositella asunnon ostamista negatiivisen väestönkehityksen kaupungeista, vaan heidän on hyvä keskittyä kasvaviin kaupunkeihin. (Orava & Turunen 2016, 77 & 96)

Väestönkehitykseltään laskevat kaupungit ovat mahdollisuus niille, jotka haluavat sijoitukseltaan korkean vuokratuoton ja ovat valmiita ottamaan enemmän riskiä.

Taantuvalla paikkakunnalla sijaitsevasta ostokohteesta on hyvä ymmärtää alueen vetovoimaisuus. On tärkeää selvittää, onko ostokohde alueella, johon paikkakuntalaiset muuttavat kaupungin tai kunnan sisällä. Pienten kaupunkien sisäinen muuttoliike saattaa vaikuttaa alueelliseen kehitykseen ja pitää jonkin tietyn postinumeroalueen kasvavana ja vastaavasti jokin toinen alue voi samaan aikaan tyhjentyä. Etenkin taantuvilla paikkakunnilla palveluiden sijainti sekä alueen rauhallisuus ovat tärkeässä asemassa, kun arvioidaan alueen sisäistä kehitystä. Myös asunnon esteettömyys voi vaikuttaa sen kysyntään, sillä etenkin eläkeläiset suosivat esteettömiä asuntoja palveluiden lähellä. Paikkakunnan hissitaloilla voi olla parempi kysyntä kuin hissittömillä taloilla ja esimerkiksi taloyhtiön päätös investoida jälkiasennushissiin voi mahdollistaa asunnon arvonnousun sekä parantaa asunnon kysyntää taantuvan alueen vuokramarkkinoilla. (Ostan Asuntoja, d)

Paikallistuntemus on suureksi avuksi, kun sijoittaja pohtii kaupunginosan valintaa. Hiljaisen tiedon avulla voi saada selville kaupungin pahamaineiset alueet, joita ei välttämättä tunnista tilastoja tutkimalla. Asunnon sijainnilla on suuri merkitys sijoituskohteesta saatavaan tuottoon. Tämän vuoksi sijoittajan kannattaa tutustua alueeseen, josta hän suunnittelee hankkivansa asunnon. Etenkin taantuvilla paikkakunnilla on tärkeää ostaa asunto sellaiselta alueelta, jonne on tarjolla vuokralaisia myös tulevaisuudessa. Vuokratuotto on yleisesti ottaen parempi kauempana keskustasta, koska sijoitusasunnon voi saada sieltä halvemmalla, mutta toisaalta tällöin vuokralaisriski ja tyhjien kuukausien riski kasvavat.

5.2 Sijoituskohteen koko

Huoneiston koko ja huoneluku ovat tekijöitä, jotka vaikuttavat paljon asunnon vuokrattavuuteen sekä vuokralaispotentiaaliin. Vuokrattavuuden kannalta on tärkeää, että sijoitusasunto on sopiva sille kohdejoukolle, jolle asunnon haluaa vuokrata. (Orava & Turunen 2016, 64)

Sijoitusasunnon valinnassa suositellaan keskittymään pieniin asuntoihin, eli yksioihin tai pieniin kaksioihin. Perusteena on, että pienille asunnoille on enemmän kysyntää vuokramarkkinoilla kuin suurille asunnoille. Tämän lisäksi pienissä asunnoissa vuokratuotto on parempi, sillä pienen asunnon neliövuokra on yleensä suurempi kuin isomman asunnon neliövuokra. (Sijoitusasunnot.com, b)

Yksiö on pääsääntöisesti hyvä valinta asuntosijoittajalle, sillä hoitovastike ja usein myös remonttikulut kasvavat neliöiden määrän mukaan. Vuokran määrä ei kuitenkaan kasva samassa suhteessa neliöiden määrän kasvaessa. Suurella sijoitusasunnolla on tästä syystä vaikeaa saavuttaa yhtä hyvä tuotto kuin pienellä sijoitusasunnolla, vaikka suuremman asunnon neliöhinta olisi edullisempi. (Orava & Turunen 2016, 100)

5.3 Sijoitusasunnon ikä ja kunto

Uusissa ja vanhoissa asunnoissa on molemmissa omat hyötynsä ja haittansa. Uudiskohteiden hyvänä puolena on kalliilta remonteilta säästyminen, sillä teoriassa uudessa taloyhtiössä ei pitäisi olla tarvetta isoille remonteille ensimmäisten 20–30 vuoden aikana (Sijoitusovi, c). Uudiskohteiden hyvänä puolena on myös mahdollisuus rahoittaa osa asunnosta yhtiölainalla, sillä yhtiölainasta maksettava korko ja lyhennys voidaan pääsääntöisesti vähentää suoraan vuokratulosta (Sijoitusasunnot.com, b). Pääomavastikkeen saa vähentää vuokratulosta, jos vastikkeet on käsitelty taloyhtiön kirjanpidossa tulona (Verohallinto, a).

Uuden asunnon vuokraaminen on yleensä helppoa, eikä asuntoa tarvitse remontoida kysynnän kasvattamiseksi. Uudiskohteeseen sijoittamisessa riski on pienempi verrattuna vanhaan asuntoon, koska sijoittajan ei tarvitse moneen vuoteen huolehtia taloyhtiöön tulevista remonteista. Riskin pienentyessä kuitenkin myös sijoituksesta saatava tuotto pienenee. Uudesta asunnosta ei voi pyytää markkinoiden yleistä vuokratasoa korkeampaa vuokraa ja uudesta asunnosta saatava tuotto jää usein pienemmäksi kuin vanhemman asunnon tuotto, koska uudiskohteen hinta on kalliimpi. Uudiskohteen arvonkehitys voi myös olla vähäinen tai arvo ei välttämättä kasva ollenkaan sellaisilla alueilla, joiden väestönkehitys on negatiivinen. (OP media, b)

Vanhasta kohteesta ostettava sijoitusasunto maksaa vähemmän kuin uudiskohteesta ostettava sijoitusasunto ja myös mahdollisen asunnon remontoinnin jälkeen kokonaishinta jää usein alhaisemmaksi kuin uuden asunnon hinta. Vanhan asunnon hyvänä puolena on korkeampi vuokratuotto ja sillä on myös parempi mahdollisuus arvonnousuun. Vanhoissa kohteissa on kuitenkin hyvä kiinnittää

huomiota tehtyihin ja lähiaikoina edessä oleviin remontteihin, sillä remontit laskevat sijoituksen tuottoa. (OP media, b)

Uudiskohteista saatava vuokratuotto ei ole yhtä hyvä verrattuna vanhoihin asuntoihin. Taantuvan paikkakunnan sijoitusasunnoista saatavat tuotot muodostuvat pääasiassa pelkästään vuokratuotoista, joten tästä voidaan päätellä, että uudiskohteet eivät välttämättä ole yhtä kannattavia sijoituskohteita taantuvilla paikkakunnilla kuin vanhat asunnot.

5.4 Hinta

Asunnon hinta on yksi merkittävä tekijä, joka vaikuttaa sijoitusasunnon tuottoon. Vuokratuotto jää matalaksi, jos asunnosta maksaa liikaa suhteessa alueen vuokratasoon (Orava & Turunen 2016, 63). Sijoitusasunnosta maksettavaa hintaa pohdittaessa on hyvä huomioida asunnon sijainti, koko, ikä sekä kunto. Myös taantuvalla paikkakunnalla hyvällä sijainnilla olevasta sijoitusasunnosta voi saada parempaa tuottoa kuin huonon sijainnin asunnosta ja vanhasta asunnosta ei kannata maksaa yhtä paljon kuin uudesta kohteesta. Lisäksi on hyvä huomioida mahdolliset taloyhtiön tulossa olevat remontit ja asunnon remontointitarve.

Taantuvilla alueilla asuntojen tarjonta voi ylittää kysynnän reilusti, jolloin sijoittajan on mahdollista löytää esimerkiksi sellainen myyjä, joka haluaa asunnostaan eroon nopeasti ja myy asunnon selvästi alle markkinahinnan. Jos asunnon saa ostettua alle markkinahinnan, voi se tarjota sijoittajalle suojaa jollekin aikavälille markkinahintojen laskua vastaan. Esimerkiksi jos asunnon saa ostettua 40 prosenttia markkinahintoja alempaan hintaan on silti mahdollista saada asunto myytyä voitolla muutaman vuoden päästä, vaikka markkinahinnat olisivat ajan kuluessa laskeneet alueella 10 prosenttia. Lisäksi selvästi alle markkinahinnan ostetun asunnon tunnusluvut voivat pysyä hyvällä tasolla, vaikka asuntoa ei saisi vuokrattua kuin alle markkinavuokran. (Ostan Asuntoja, b & d.)

5.5 Sijoitusasunnon ostaminen valmiiksi vuokrattuna

Sijoitusasunnon ostaminen valmiiksi vuokrattuna voi olla pohtimisen arvoista, kun sijoitetaan asuntoihin taantuvalla paikkakunnalla. Hyvinä puolina sijoitusasunnon ostamisessa valmiiksi vuokrattuna ovat asunnosta heti saatavat vuokratulot ja

säästetty aika, kun vuokralaista ei tarvitse erikseen etsiä. Valmiiksi vuokratun asunnon avulla voi välttyä mahdollisilta tyhjiltä kuukausilta, joilta sijoittaja ei saa ollenkaan vuokratuloja. Lisäksi on mahdollista saada hyvä ja pitkäaikainen vuokralainen, sillä pitkään asunnossa asunut vuokralainen on todennäköisesti hoitanut omat velvollisuutensa hyvin ja mahdollisesti halukas asumaan samassa asunnossa vielä useampia vuosia. (Sijoitusasunnot.com, b)

Valmiiksi vuokratun asunnon vuokrataso saattaa olla korkeampi, kuin millä asunnon saisi vuokrattua uudelle vuokralaiselle. Toisaalta asunnosta saatava vuokratuotto voi olla myös markkinoiden yleistä vuokratasoa selvästi matalampi. Riskinä valmiiksi vuokratun asunnon ostamisessa on myös saada huono vuokralainen. Valmiiksi vuokratun asunnon vuokralaisvalintaan sijoittaja ei voi vaikuttaa, mutta on kuitenkin mahdollista selvittää etukäteen, miten vuokralainen on hoitanut omat velvoitteensa ja pitänyt huolta asunnosta. (Sijoitusasunnot.com, b)

Hyvänä puolena valmiiksi vuokratussa asunnossa on se, että sijoittaja voi vähentää mahdolliset huoneiston remontoinnin kulut vuokratulosta. Jos sijoittaja haluaa vähentää osakehuoneiston remontoinnista aiheutuneet remonttikulut vuokratulosta, on remontti tehtävä silloin, kun huoneisto on vuokrattuna. Tämä tarkoittaa sitä, että remonttikuluja ei saa vähentää, jos huoneisto on remontoitu heti hankinnan jälkeen eikä se ole ollut vuokralla ennen remonttia. Tässä tapauksessa asunto-osakkeen remonttikulut lisätään hankintahintaan ja ne huomioidaan aikanaan huoneiston myynnin yhteydessä joko luovutusvoittoa- tai luovutustappiota laskettaessa. (Verohallinto, b)

6 Asunnon vuokraaminen

Sijoitusasunnon vuokraamiseen ja vuokrattavuuteen liittyy useita eri tekijöitä. Asunnon vuokrattavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat ensisijaisesti vuokran suuruus sekä aiemmassa kappaleessa käsitellyt asunnon sijainti, kunto sekä koko. Lisäksi ajankohdalla on vaikutusta vuokrattavuuteen. (Orava & Turunen 2016, 206)

6.1 Remontointi

Laskevan väestönkehityksen kaupungissa on tärkeää erottautua muista saman paikkakunnan vuokranantajista, koska asuntojen tarjonta ylittää todennäköisesti kysynnän. Hyvänä keinona erottautumisessa voi olla asunnon remontointi, jolloin on mahdollista tarjota asunto, joka on paremmassa kunnossa kuin muut samoilla markkinoilla olevat asunnot. Remontoinnilla voi parantaa asunnon vuokrattavuutta ja pienentää tyhjiä kuukausien riskiä, jos asunnosta saadaan remontoimalla houkuttelevampi ja sopivampi kohderyhmälle. Lisäksi remontoinnilla voi mahdollisesti nostaa vuokrataso. (Ostan Asuntoja, b & d)

Sijoitusasuntoa ei kuitenkaan kannata remontoida turhaan. Vuokralaisten kriteerit asunnolle ovat todennäköisesti hieman matalammat kuin vuokranantajalla, joten asuntoon on mahdollista löytää vuokralaisia, vaikka sijoittaja ei itse siinä haluaisi asua. Asunnon kuntoon kannattaa panostaa enemmän, jos asunto sijaitsee kauempana keskustasta. (Orava & Turunen 2016, 176)

Vuokralla olevan asunto-osakkeen remonttikulut voi vähentää verotuksessa vuokratuloista. Vähennyksiin vaikuttaa se, millainen remontti on kyseessä. Vuokralla olevan asunnon vuosikorjauskulut voi vähentää vuokratuloista sinä vuonna, jolloin remonttikulut on maksettu. Perusparannusmenot voi puolestaan vähentää vuosittaisina poistoina. Vuosikorjaus tarkoittaa huoneiston remontoimista alkupeleistä vastaavaan kuntoon. Esimerkiksi seinien maalaaminen, kodinkoneiden vaihtaminen sekä asunnon varusteiden kuten keittiökaappien uusiminen luokitellaan asunnon vuosikorjaukseksi. Asuntoa ei siis muuteta tasokkaammaksi eikä sitä laajenneta, jolloin kyseessä olisi asunnon perusparannus. Perusparannuksessa huoneistoa parannetaan sen aiempaan kuntoon verrattuna. (Verohallinto, b)

6.2 Vuokrataso

Vuokratason määrittämisessä on hyvä ottaa huomioon vuokrattavan asunnon kunto ja verrata omaa sijoitusasuntoa muuhun tarjontaan samalla markkinalla. Näin voidaan arvioida sijoitusasunnon sijoittumista kyseisen alueen vuokramarkkinoilla ja pyrkiä määrittämään vuokrataso sopivaksi. Vuokratasoa ei kannata

asettaa liian alhaiseksi, mutta liian korkean vuokran pyytäminen voi vaikeuttaa asunnon vuokraamista. (Sijoitusovi, f)

Sijoitusasuntoa vuokrattaessa on hyvä tutustua alueen yleiseen vuokratasoon, sillä silloin asunnosta on mahdollista pyytää markkinavuokraa. Näin voidaan varmistua siitä, että kyseiseen kohteeseen sijoitetut rahat tuottavat mahdollisimman hyvin. Esimerkiksi vuokraovi.fi -sivustolta on saatavilla vuokranantajille heidän asuntoaan vastaavien asuntojen vuokratilastot, joista voi mahdollisesti saada kuvan esimerkiksi vuokratasosta (Vuokraovi).

6.3 Vuokralaisen valinta

Hyvän vuokralaisen etsimiseen kannattaa panostaa, sillä vuokralaisen valinnalla voi vaikuttaa sijoituksen kannattavuuteen. Sijoituksen tuotto kärsii, jos vuokralainen ei hoida velvollisuuksiaan. Hyvä vuokralainen on sellainen, joka maksaa vuokransa ajallaan, pitää huolta asunnosta ja toisaalta häneen ei tarvitse olla yhteydessä jatkuvasti vaan asiat hoituvat mallikkaasti (Realia Asuntovuokraus).

Sijoittajan kannattaa tarkistaa vuokralaisen luottotiedot, sillä maksukykyisen vuokralaisen löytäminen on erittäin tärkeää vuokraustoimintaa harjoittavalle asuntosijoittajalle. Maksamattomat vuokrat ovat yleinen ongelma vuokralaisen ja vuokranantajan välillä (Sijoitusovi, d). Vuokranantaja saa kysyä vuokralaiselta tietoja tämän taloudellisesta tilasta kuten luottotiedoista tai tuloista esimerkiksi pyytämällä vuokralaiselta palkkakuitin tai todistuksen Kelan maksamasta etuudesta (OP media, e). Luottotietojen ja palkkatietojen tarkistamisella voi saada tietoa vuokralaisen talouden tilasta ja tämän kautta pienentää mahdollisesti tyhjien kuukausien riskiä.

On hyvä pyrkiä tapaamaan asunnosta kiinnostuneet vuokralaiset, sillä vuokralaisesta voi saada paremman käsityksen keskustelemalla hänen kanssaan. Sijoittajan kannattaa selvittää miksi vuokralainen muuttaa, koska muuton syitä kysymällä voi saada kartoitettua vuokralaisen tilannetta ja motiiveja (Orava & Turunen 2016, 207). Elämäntilanteen selvittämisen kautta voi lisäksi saada käsityksen siitä, kuinka pitkäkestoista vuokrasuhdetta vuokralainen hakee. Pitkäkestoisen vuokrasuhteen todennäköisyys on suurempi silloin, kun vuokralaisehdokkaan elämäntilanne on vakiintunut (Ostan asuntoja, e). Elämäntilanteen vakiintuessa

tietyllä paikkakunnalla on epätodennäköisempää, että ihminen muuttaa toiselle paikkakunnalle esimerkiksi työn ja opiskelujen perässä. Pidempikestoisen vuokrasuhteen hyvänä puolena on se, että vuokralaisen vaihtumisesta aiheutuvat kustannukset pienentyvät. Pieneen yksiöön voi kuitenkin olla vaikea saada vuokralaista, joka viihtyy asunnossa paria vuotta pidempään, joten vuokralaisen vaihtuminen on ajoittain väistämätöntä (Orava & Turunen 2016, 196).

7 Tarkasteltavat paikkakunnat

Tarkastelun kohteiksi on valittu viisi paikkakuntaa, jotka ovat Imatra, Savonlinna, Kitee, Salo ja Uusikaupunki. Kaikki tutkittavat paikkakunnat on valittu tarkasteltaviksi niiden kiinnostavuuden vuoksi.

Tarkasteltavat paikkakunnat ovat asukasluvultaan hieman eri kokoiset. Yhdistävänä tekijänä paikkakunnilla on kuitenkin väestön väheneminen, lukuun ottamatta Uusikaupunkia. Uusikaupunki on valittu tarkasteltavaksi, sillä sen avulla saadaan näkemys siitä, että taantuvan paikkakunnan tilanne voi myös muuttua paremmaksi. Imatra on paikkakuntana entuudestaan tuttu ja se on tästä syystä valittu kaikkein tarkimmin tutkittavaksi kohteeksi työn empiirisessä osassa.

7.1 Tietoja valituista paikkakunnista

Tarkastelun kohteiksi valituista paikkakunnista kerrotaan lyhyesti muutamia perustietoja. Lisäksi tuodaan esille sellaisia asioita, joilla arvioidaan mahdollisesti olleen tai olevan vaikutusta paikkakunnan yleiseen tilanteeseen ja sitä kautta asuntosijoittamiseen paikkakunnalla.

7.1.1 Imatra

Imatra on Kaakkois-Suomessa sijaitseva kaupunki. Se on osa Etelä-Karjalan maakuntaa. Ennakkotilaston mukaan Imatralla oli tammikuun 2020 lopulla 26 509 asukasta (Tilastokeskus, j). Imatran väkiluku on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 2 000 asukasta, mikä tarkoittaa väestön vähentyneen noin 7,1 prosenttia (Tilastokeskus, j & k). Imatran merkittävimmät työnantajat ovat metsäteollisuusyrittäjä Stora Enso, Imatran Kaupunki ja Ovakon terästehdas. Teolliset työpaikat ovat vähentyneet Imatralla tehostamistoimien johdosta.

Ammattikorkeakoulutus päättyi Imatralla vuonna 2019, kun Imatralla järjestettävät koulutukset siirrettiin Lappeenrantaan Skinnarilan kampukselle syyslukukauden alussa (Etelä-Saimaa). Ammattikorkeakoulun toimipisteen lakkauttaminen hiljensi myös osaltaan vuokra-asuntojen kysyntää. Imatralla puretaan useampia vuokrataloja vuoden 2020 aikana (Yle, d). Tämän seurauksena vuokra-asuntojen kysynnän pitäisi parantua, kun tarjolla olevien asuntojen määrä vähenee.

7.1.2 Savonlinna

Savonlinna on kaupunki Etelä-Savon maakunnassa. Ennakkotilaston mukaan kaupungin väkiluku oli vuoden 2020 tammikuussa 32 976 (Tilastokeskus, j). Savonlinnan väkiluku on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 4 000 asukasta ja tämä tarkoittaa noin 11 prosentin laskua (Tilastokeskus, j & k). Suurimpia työnantajia Savonlinnassa ovat Itä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, UPM Plywood Oy:n vaneritehdas ja Savonlinna Works Oy (Savonlinnan Kaupunki).

Savonlinnan Opettajankoulutuslaitoksen (OKL) toiminta lakkautettiin ja sen toiminnot siirrettiin Joensuuun syksyllä 2018. Sen seurauksena paikkakunnalta lähti noin 900 opiskelijaa ja 300 työpaikkaa. Kampuksen lakkauttamisen seurauksena vuokrataloyhtiöt purkivat Savonlinnassa tyhjilleen jääneitä kiinteistöjä, sillä opiskelijoiden lähdön arvioitiin vaikuttavan voimakkaasti sekä vuokra- että omistusasuntomarkkinoihin. (Yle, e) Kuten Imatran kohdalla todettiin, vuokra-asuntojen purkamisen pitäisi parantaa vuokramarkkinoiden tilannetta.

7.1.3 Kitee

Kitee sijaitsee Pohjois-Karjalassa. Kiteen väkiluku oli vuoden 2020 tammikuussa noin 10 130 asukasta (Tilastokeskus, j). Väkiluku on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 1 500 asukasta eli väestö on vähentynyt noin 13,2 prosenttia (Tilastokeskus, j & k).

Kiteellä on lakkautettu useampia tehtaita viimeisten vuosien aikana. Stora Enso teki vuoden 2019 loppupuolella päätöksen lakkauttaa Kiteen sahan kyseisen vuoden loppuun mennessä, minkä seurauksena paikkakunnalta lähti ainakin 70 työpaikkaa (Karjalainen).

7.1.4 Salo

Salo on kaupunki Lounais-Suomessa ja kuuluu Varsinais-Suomen maakuntaan. Salossa oli tammikuun 2020 lopulla 51 790 asukasta (Tilastokeskus, j). Väkiluku on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 3 400 asukasta eli noin 6,2 prosenttia (Tilastokeskus, j & k).

Salon väestönkehitys oli kasvava vuoteen 2012 asti, minkä jälkeen väestönkehitys kääntyi laskuun. Kyseisenä vuonna matkapuhelinvalmistaja Nokia vähensi työpaikkoja Suomessa ja samassa yhteydessä Salon tehdas päätettiin sulkea, jonka myötä paikkakunnalta lähti lähes 1 000 työpaikkaa (Yle, b). Saloon jäi kuitenkin puhelinten tuotekehitystoimintaa ja toiminta siirtyi Microsoftille, kun yritys ilmoitti syksyllä 2013 ostavansa Nokian puhelimet (Suomen Uutiset). Vuonna 2015 Microsoft teki päätöksen Salon yksikön lakkauttamisesta. Tehtaan lakkauttamisen seurauksena paikkakunnalta lähti noin 1 000 työpaikkaa (Yle, c). Vuonna 2018 Salon väestönmuutoksen kuvattiin tasaantuneen melko neutraaliksi, aiempina vuosina työväestön poismuutto oli voimakkaampaa (Salon Seudun Sanomat).

Vuoden 2019 aikana Valmet Automotive päätti avata Saloon tehtaan Nokian vanhoihin tiloihin, jossa tuotanto käynnistettiin saman vuoden lopulla. Salon tehtaalle avattiin akkujen suursarjatuotantoon keskittyvä valmistuslinja. Tehtaan arvioidaan tuovan Saloon yli 300 tuotannon työpaikkaa (Valmet Automotive). Nähtäväksi jää kuinka akkutuotannon käynnistäminen vaikuttaa Salon tilanteeseen.

7.1.5 Uusikaupunki

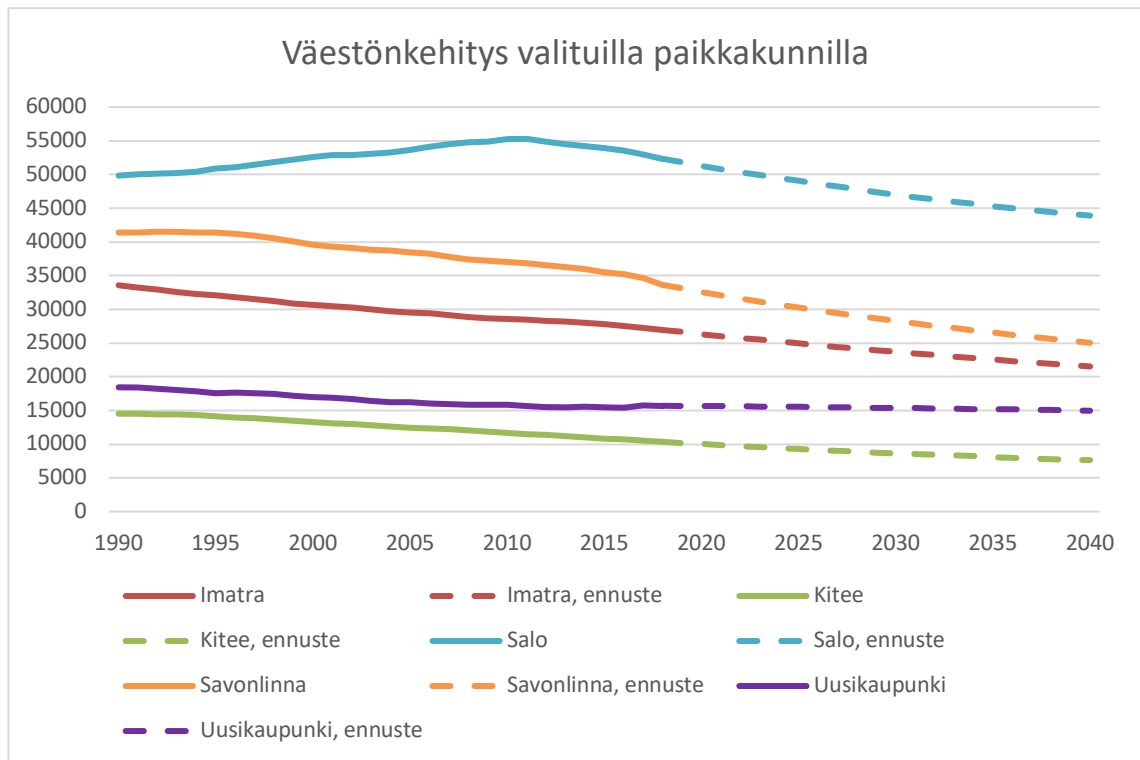
Uusikaupunki on kaupunki lounaisrannikolla ja myös se kuuluu Varsinais-Suomen maakuntaan. Paikkakunnalla oli vuoden 2020 tammikuun lopulla noin 15 500 asukasta ennakkotilaston mukaan (Tilastokeskus, j). Väkiluku on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 300 asukasta, mikä tarkoittaa noin 2,1 prosentin laskua (Tilastokeskus, j & k). Uusikaupunki oli pitkään taantuva, mutta väestönmäärä kasvoi vuosien 2014 ja 2017 aikana. Positiivisempaa väestönkehitystä selittää Valmet Automotive Oy:n uusien työntekijöiden rekrytoinnit, sillä paikkakunnalle on muuttanut työikäistä väestöä työpaikkojen perässä muualta Suomesta.

Uudenkaupungin merkittävin työnantaja on Valmet Automotive Oy, joka työllistää noin 3 600 henkilöä. Vuonna 2017 Uudenkaupungin asuntomarkkinat kuumentivat, kun autotehtaan työntekijätarve lisääntyi uuden tuotannon myötä ja paikkakunnalla ei ollut tarjolla tarpeeksi asuntoja. Tämän seurauksena asuntojen hinnat ja vuokrat lähtivät kasvuun. Vuokrien nousun kuvataan olleen jopa 50 prosenttia. (Yle, a)

Vuoden 2020 alkuun mennessä Uudenkaupungin vuokramarkkinoiden tilanne on kuitenkin muuttunut merkittävästi. Vapaita asuntoja arvioidaan olleen yli 80 tammikuussa 2020, kun vuotta aiemmin vapaita asuntoja oli Uudessakaupungissa ja sen naapurikunnissa tarjolla alle kymmenen. Lisäksi paikkakunnalle on suunniteltu vielä muutamaa uutta vuokra-asuntotaloa, mutta hankkeen rahoittajat ovat varuillaan autotehtaan lomautusten vuoksi. (Vakka-Suomen Sanomat)

7.2 Väestönkehitys ja asuntokuntien lukumäärä

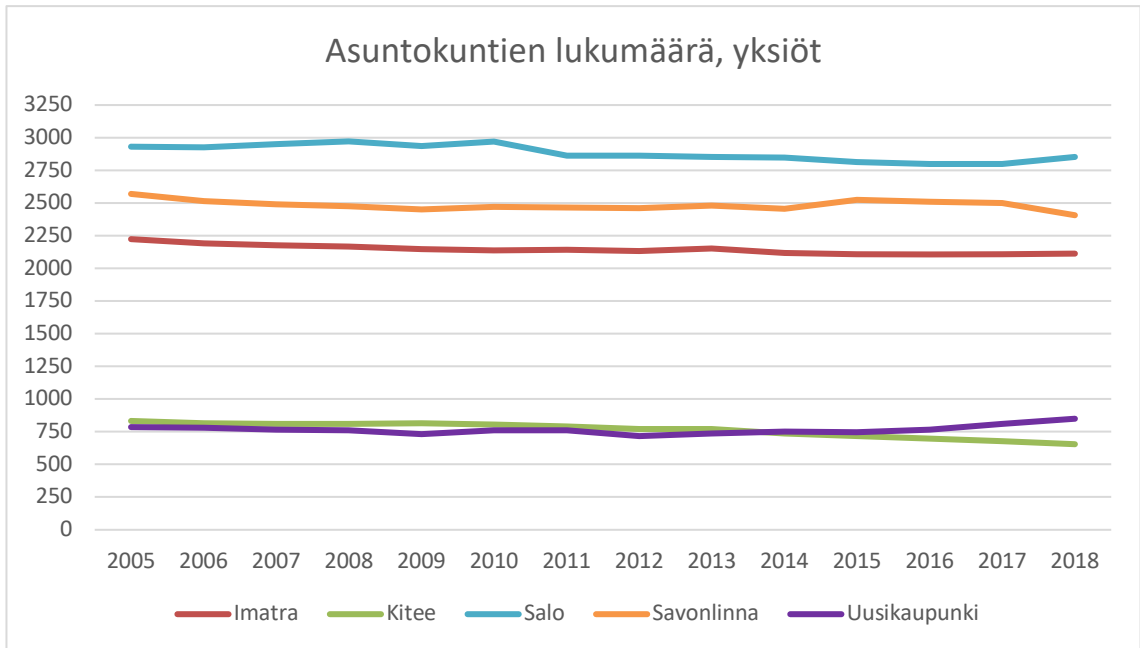
Väestönkehitystä ja asuntokuntien lukumäärää tarkastellaan paikkakunnittain, jotta saadaan käsitys mahdollisista yhtäläisyyksistä ja eroavaisuuksista. Väestönkehitys paikkakunnittain on saatavilla vuoteen 2018 asti ja ennuste vuoteen 2040 asti (Tilastokeskus, i & k). Asuntokuntien lukumäärä paikkakunnittain on saatavilla vuodesta 2005 vuoteen 2018 (Tilastokeskus, a). Kuviossa 1 esitetään väestönkehitys valituilla paikkakunnilla sekä tulevaisuuden ennusteet.



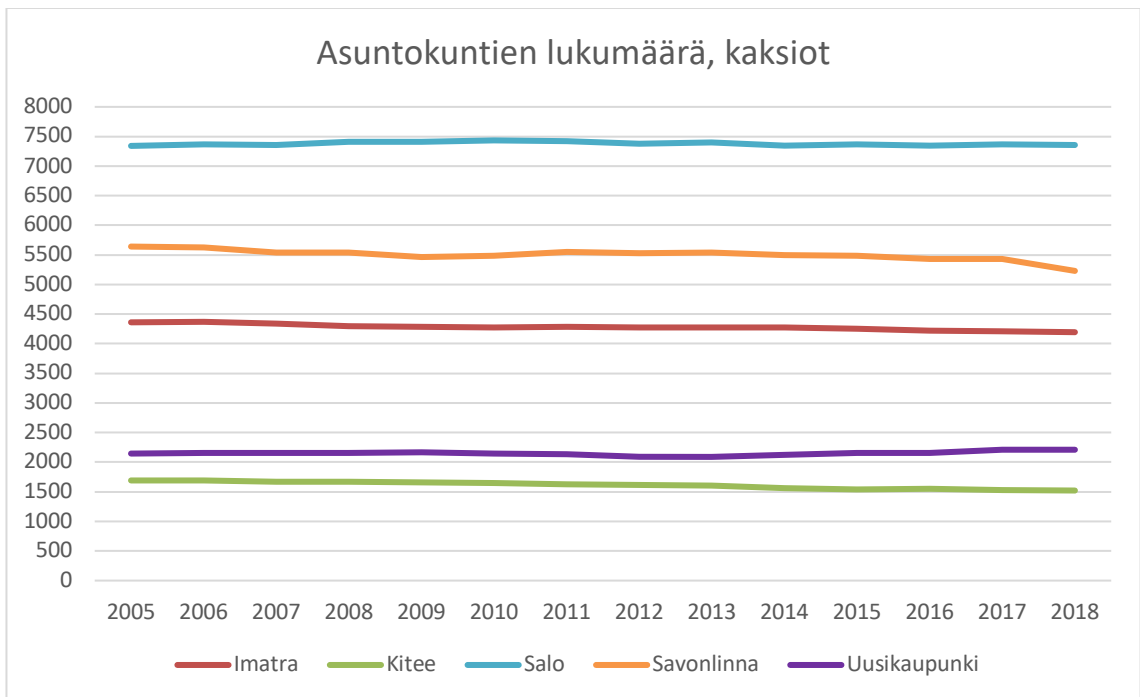
Kuvio 1. Väestönkehitys valituilla paikkakunnilla 1990–2018 ja ennuste vuosille 2019–2040

Yllä olevasta kuviosta voidaan havaita, että pidemmällä aikavälillä väestönkehityksen trendi on ollut laskeva suurimmalla osalla valituista paikkakunnista. Salo poikkeaa selkeästi muista paikkakunnista, sillä kyseinen paikkakunta on ollut väestönkehitykseltään kasvava vuoteen 2012 asti. Uudenkaupungin väestönkehitys on ollut laskussa vuoteen 2013 asti, minkä jälkeen se on ollut vaihtelevaa välillä positiiviseen ja välillä negatiiviseen suuntaan. Uudenkaupungin kehitystä selittää Valmet Automotiven rekrytoinnit ja työntekijöiden tarve. Imatran, Savonlinnan ja Kiteen osalta väestönkehitys on ollut selkeästi suunnaltaan negatiivinen ajanjaksolla 1990-2018. Näiden kolmen paikkakunnan ja Salon väestönkehitykset jatkavat ennusteen mukaan laskuaan myös tulevaisuudessa. Uudenkaupungin osalta väestönkehityksen tulevaisuuden ennuste on puolestaan melko tasainen.

Alla olevissa kuvioissa 2 ja 3 on kuvattu asuntokuntien lukumäärää valituilla paikkakunnilla eli kuinka paljon yhden hengen ja kahden hengen talouksia on kullakin paikkakunnalla. Asuntokuntien lukumäärää on kuvattu yksiöiden ja kaksioiden osalta eri kuvioissa (Tilastokeskus, a).



Kuvio 2. Yksiossa asuvien asuntokuntien lukumäärän kehitys



Kuvio 3. Kaksioissa asuvien asuntokuntien lukumäärän kehitys

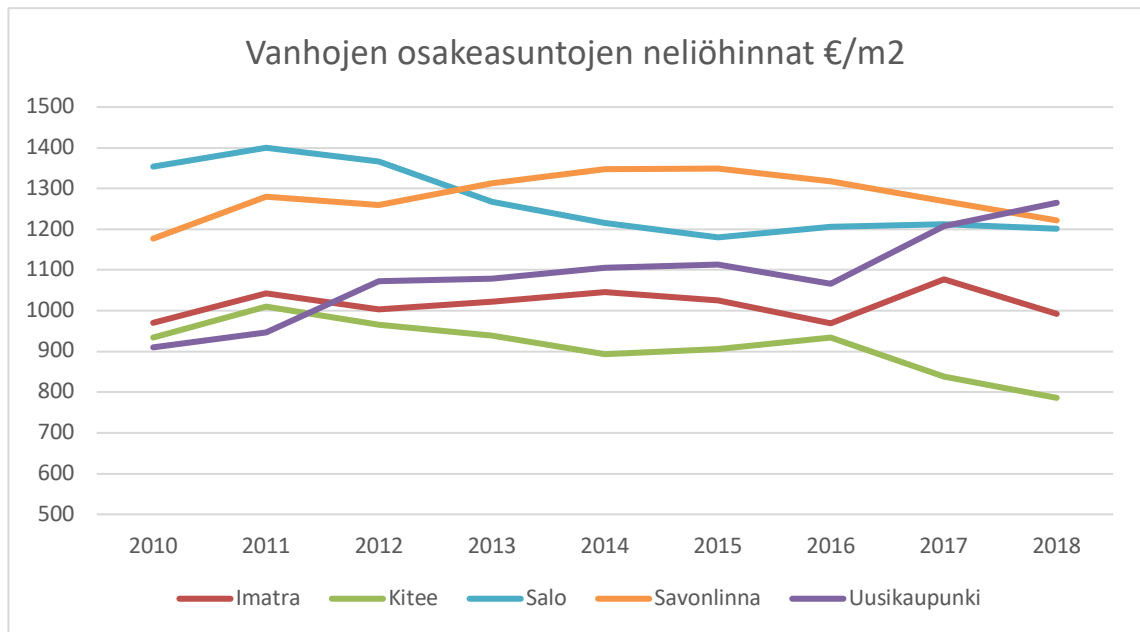
Kuvioista 2 ja 3 havaitaan, että asuntokuntien lukumäärä ei ole yksiöiden eikä kaksioiden osalta juurikaan laskenut. Selkeänä poikkeuksena on Savonlinna, jonka asuntokuntien lukumäärän vähentymistä yksiöiden ja kaksioiden osalta

vuodesta 2017 vuoteen 2018 selittää luultavasti Opettajakoulutuksen lakkauttaminen, jonka seurauksena paikkakunnalta lähti noin 900 opiskelijaa. Uudessa kaupungissa etenkin yksiöissä asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut vuodesta 2015 alkaen autotehtaan rekryointitarpeiden myötä. Kuvioiden 2 ja 3 perusteella voidaan todeta, että negatiivisesta väestönkehityksestä huolimatta pienten asuntojen tarve ei muutu merkittävästi ja saattaa toisinaan jopa hieman kasvaa. Tätä voisi selittää esimerkiksi väestön ikääntyminen, sillä usein eläköityvät ihmiset haluavat muuttaa pienempään ja helpommin hoidettavaan asuntoon palvelujen äärelle.

7.3 Asuntojen hintojen kehitys

Asuntojen hintojen kehitys eriytyi eri alueiden välillä 2010-luvulla kaupungistumisen etenemisen myötä. Hintojen kasvun uskotaan tulevaisuudessa keskittyvän maantieteellisesti pienelle alueelle. Maakuntatasolla hintojen kasvu tulee todennäköisesti keskittymään Uudellemaalle, Pirkanmaalle ja Varsinais-Suomeen. Myös näissä kolmessa maakunnassa on tulevaisuudessa alueita, joissa väestö vähenee ja näiden alueiden hintakehitys on samankaltaista kuin muissa negatiivisen väestönkehityksen maakunnissa. 2020-luvulla asuntojen hintojen kasvun uskotaan keskittyvän pääasiassa kasvavien maakuntien keskuskaupunkeihin. (Pellervon taloustutkimus, c)

Kuviossa 4 on esitetty vanhojen osakeasuntojen neliöhintojen kehitys tarkasteltavilla paikkakunnilla vuosina 2010–2018. Tiedot ovat saatavilla vuodesta 2010 lähtien (Tilastokeskus, g).



Kuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen keskimääräiset neliöhinnat 2010–2018

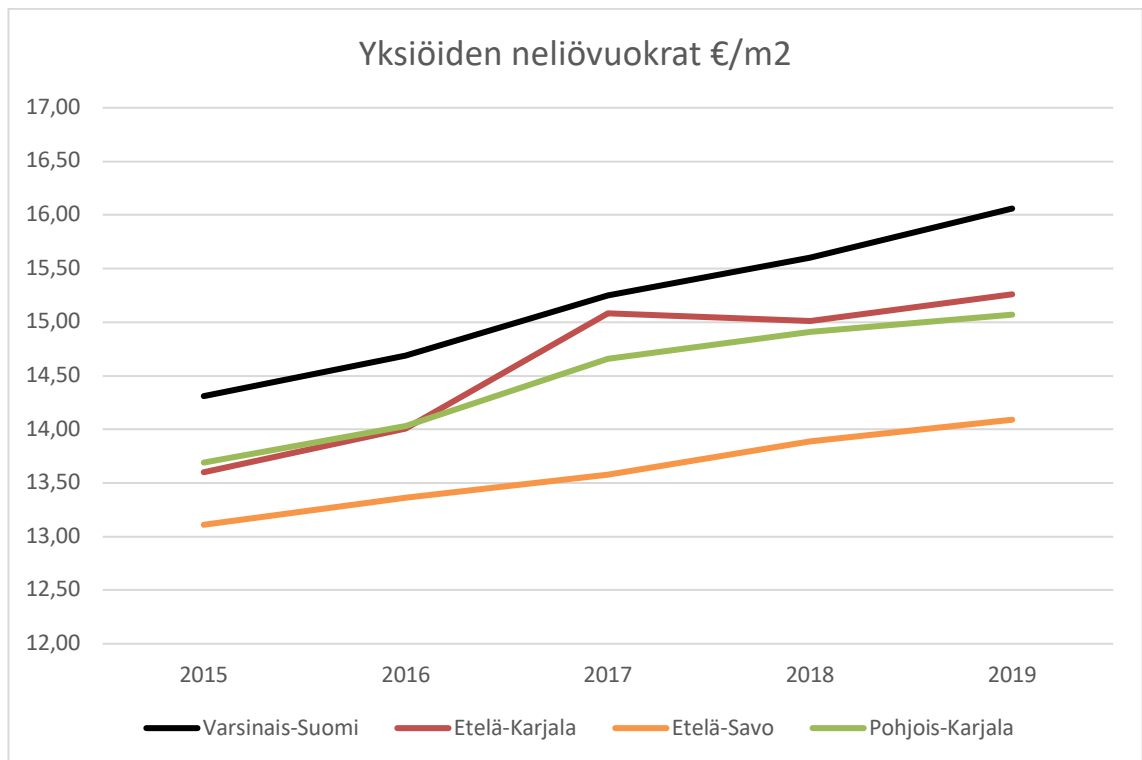
Vanhoiden osakeasuntojen keskimääräisten neliöhintojen kehitys on ollut vaihtelevaa vuosien 2010–2018 aikana. Imatran ja Savonlinnan osalta neliöhintojen kehitys on ollut välillä positiivinen, mutta hinnat ovat kuitenkin vuoteen 2018 mennessä päätyneet lähes samalle tasolle kuin tarkasteltavan jakson alussa. Salossa ja Kiteellä neliöhinnat ovat puolestaan olleet pääosin laskussa. Kuvion 4 perusteella voidaan todeta, että taantuvilla paikkakunnilla vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat eivät oikeastaan kasva, vaan suunta on laskeva. Uusikaupunki poikkeaa vanhojen osakeasuntojen hintojen kehityksessä selkeästi neljästä taantuvasta paikkakunnasta. Positiivista kehitystä vuosina 2017 ja 2018 selittää Uudenkaupungin asuntomarkkinoiden kuumentuminen autotehtaan rekrytointien myötä.

7.4 Vuokrataso

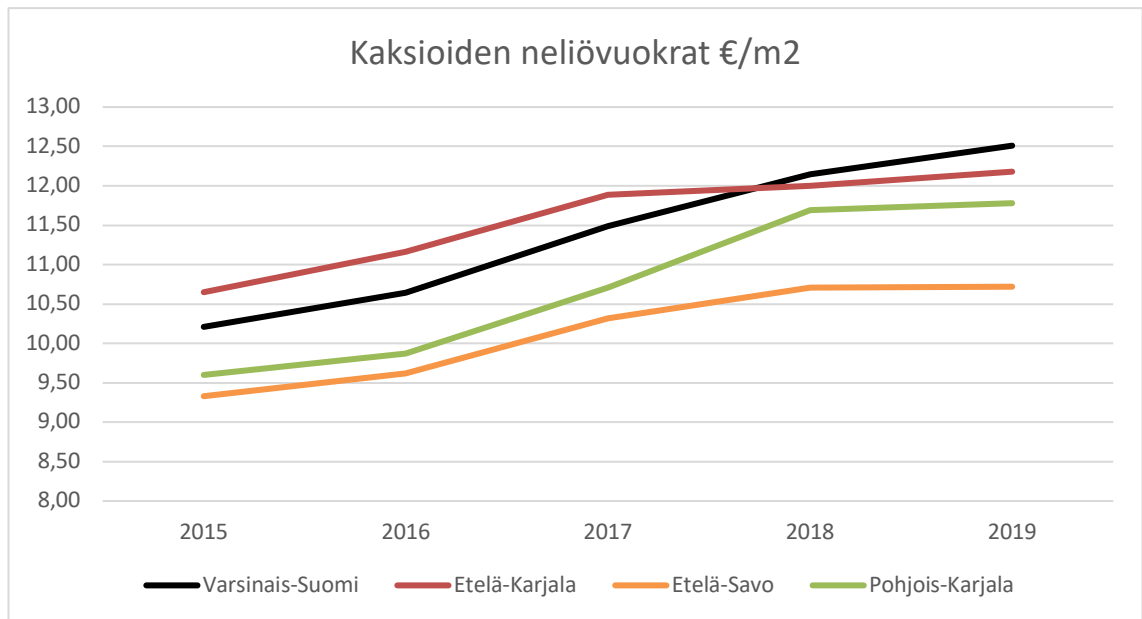
Vaparaohitteiset vuokrat ovat kasvaneet 2010-luvulla ja vuokrien kehitys on ollut asuntojen hintoja ja muita kuluttajahintoja nopeampaa. Vuokrien nousu hidastui hieman vuoden 2016 jälkeen ja vuosina 2017–2019 vuokrien nousu ei ollut enää juurikaan asuntojen hintojen nousua voimakkaampaa. Vuonna 2019 vuokrat nousivat koko maassa noin 1,4 prosenttia. Vaparaohitteisten vuokrien arvioidaan nousevan 1,6 prosenttia vuonna 2020, jolloin vuokrien nousu on lähes samalla

tasolla kuin edellisenä vuonna. Tällöin vuokrien kehityksen oletetaan olevan kulluvana vuonna keskimäärin vähän yli 0,4 prosenttia nopeampaa verrattuna asuntojen hintojen kehitykseen. (Pellervon taloustutkimus, a)

Työhön valituista paikkakunnista ei ole saatavilla paikkakuntaakohtaisia tietoja vuokrien kehityksestä. Vuokrien kehitystä arvioidaan käyttämällä maakuntaakohtaisia neliövuokria, jotka ovat saatavilla vuodesta 2015 vuoteen 2019 (Tilastokeskus, b). Kuviossa 5 on esitetty yksiöiden neliövuokrien kehitys viimeisen viiden vuoden aikana ja kuviossa 6 kyseiset tiedot on esitetty kaksioiden osalta.



Kuvio 5. Yksiöiden neliövuokrien kehitys Varsinais-Suomessa, Etelä-Karjalassa, Etelä-Savossa ja Pohjois-Karjalassa vuosina 2015–2019



Kuvio 6. Kaksioiden neliövuokrien kehitys Varsinais-Suomessa, Etelä-Karjalassa, Etelä-Savossa ja Pohjois-Karjalassa vuosina 2015–2019

Yllä olevien kuvioiden 5 ja 6 perusteella voidaan todeta, että vuokrataso on suunnaltaan kasvava niin yksiöiden kuin kaksioidenkin osalta kaikissa neljässä maakunnassa. Tämän perusteella voidaan tehdä varovainen oletus siitä, että neliövuokrat kasvavat myös valituilla paikkakunnilla. Kuvioiden 4, 5 ja 6 pohjalta voidaan todeta, että asuntojen vuokrat kehittyvät positiivisesti asuntojen hintoja todennäköisemmin.

8 Empiriaosuus

Opinnäytetyön empiriaosuus sisältää laadullisen sekä määrällisen osan. Laadullista osaa varten on tehty haastatteluja. Määrällinen osa puolestaan sisältää erilaisia laskelmia, joiden tarkoituksena on havainnollistaa kuinka asutussijoittamisesta saatavat tuotot eroavat taantuvalla ja kehittyvällä alueella.

8.1 Kyselyt

Opinnäytetyötä varten haastateltiin muutamia kiinteistönvälittäjiä työhön valituilta paikkakunnilta sähköpostikyselyiden avulla. Kriteerinä haastateltaville oli, että he ovat suorittaneet LKV tutkinnon. Tietoa mahdollisista haastateltavista etsittiin Internetin avulla, hakemalla kiinteistönvälitysyrityksiä valituilta paikkakunnilta.

Haastateltavat valittiin sattumanvaraisesti niin, että yhteydenotot aloitettiin Internetin tiedonhaun tuloksista järjestyksessä. Ennen yhteydenottoa selvitettiin, että yritys hoitaa sekä asuntokauppoja, että vuokranvälitystä. Yhteydenotot kohdistuivat vaatimukset täyttäviin yrityksiin. Kyselyyn valittiin vastaajiksi niiden kolmen yrityksen edustajat, joihin saatiin yhteys puhelimitse ensimmäisenä ja jotka lupautuivat vastaamaan kyselyyn. Muutaman yrityksen edustajaan oltiin puhelinsoiton jälkeen yhteydessä sähköpostitse, sillä he eivät olleet itse saatavilla puhelun ajankohtana ja yhteydenottopuheluun vastannut toimihenkilö arveli heidän olevan pätevä ja mahdollisesti halukas vastaamaan kyselyyn.

Haastatteluista sovittiin Kiteen osalta kahden eri yrityksen kiinteistönvälittäjän kanssa ja muiden paikkakuntien osalta kolmen eri kiinteistönvälittäjän kanssa. Kyselylomakkeet lähetettiin sähköpostitse puhelun jälkeen kaikille henkilöille/yrityksille, joiden kanssa kyselyyn vastaamisesta sovittiin. Kiteeltä oli haastavaa löytää sopivia haastateltavia, sillä Kiteeltä ja sen lähialueilta löytyi vain muutama yritys, jotka välittävät Kiteellä sijaitsevia asuntoja. Yhteydessä oltiin myöskin Joensuussa toimiviin kiinteistönvälitysyhtiöihin, mutta vain yksi tavoitettavista kiinteistönvälittäjistä koki olevansa oikea henkilö ottamaan kantaa Kiteen asunto- ja vuokramarkkinoiden tilanteeseen. Vastauksia saatiin lopulta kahdeksan. Yksi niistä saatiin yksityisen yrityksen edustajalta Uudestakaupungista ja loput seitsemän vastausta saatiin kiinteistönvälitysketjuihin kuuluvilta yrityksiltä. Imatralta, Salosta ja Uudestakaupungista vastauksia saatiin kaksi kappaletta ja Kiteeltä sekä Savonlinnasta yhden vastaukset. Kyselyyn vastasi 6 miestä ja 3 naista. Molemmat Imatralta saadut vastaukset olivat naisilta ja toiseen Uudenkaupungin kyselyyn oli vastannut nainen ja mies. Yhdelle vastauslomakkeelle oli merkitty kaksi vastaajaa, joten vastaajia on tämän vuoksi enemmän kuin saatuja vastauslomakkeita. Toisessa Imatralta saadussa vastauksessa ei otettu kantaa lomakkeella esitettyihin kysymyksiin 9, 11 ja 12. Näiden kysymysten osalta Imatran vastusten yhteenveto on tehty vain yhden vastauksen perusteella. Kyselyyn vastanneiden kiinteistönvälittäjien toiveesta heidän nimiään ja yritysten nimiä ei julkaista.

Kyselyyn lupautuneita henkilöitä yritettiin tavoittaa asetettujen määräaikojen jälkeen puhelimitse tai sähköpostitse, jos vastauksia ei saatu ajallaan. Osa kyselyyn lupautuneista ei voinut lopulta vastata kyselyyn aikataulullisista syistä ja osa

heistä koki, ettei heillä ollut riittävästi tietoa kaikkiin kysymyksiin vastaamiseen. Muutamalta lupautuneelta henkilöltä ei saatu myöhemmin vastausta ollenkaan, että ehtivätkö tai aikovatko he vastata kyselyyn. Aikataulullisista syistä uusia haastateltavia ei etsitty.

Kyselyihin saatujen vastausten analysoinnissa on vertailtu eri vastauksia niin paikkakuntien välillä kuin myös samalta paikkakunnalta saatujen vastausten kesken. Vastausten pohjalta on koottu yhteenvedot erikseen jokaisesta esitetystä kysymyksestä. Lopuksi näiden kysymyskohtaisten yhteenvedojen pohjalta tehdään tiivistys aiheen kannalta tärkeimmiksi koetuista huomioista.

Kyselyt toteutettiin puolistrukturoituna haastatteluna eli teemahaastatteluna. Kyselyjä varten määritettiin etukäteen kysymykset eli aiheet, joita kyselyyn vastaajien toivotaan käsittelevän. Tavoitteena tässä toteutustavassa on, että kyselyn vastaaja antaa oman näkemyksensä kaikista teemoista. (Ikävalko 2019)

Kyselyyn haluttiin alun perin saada kolme eri vastausta kultakin paikkakunnalta, koska näin saataisiin luotettavampaa tietoa, kun vastauksia olisi useampia eri paikkakunnilta. Tärkeää oli saada vastauksia LKV tutkinnon suorittaneilta henkilöiltä eli koulutukseen perustuen, koska tällöin saatujen vastausten voidaan olettaa olevan luotettavia. Laadullisen tutkimusmenetelmän aineiston koon kannalta laatu on merkittävämpi tekijä kuin määrä, eli aineiston tulee olla mahdollisimman luotettavaa (Ikävalko 2019).

Minkälaisia asuntoja ostetaan eniten paikkakunnalla?

Imatralla asuntokauppoja tehdään eniten kerrostaloasunnoista ja omakotitaloista. Rivitalojen ja vapaa-ajanasuntojen kaupat ovat vähäisempiä. Kiteellä asuntokaupat keskittyvät lähinnä omakotitaloihin ja pieniin rivitaloasuntoihin. Savonlinnassa asuntoja ostetaan eniten ydinkeskustan alueelta ja halutuimpia asuntoja ovat niin ikään pienet asunnot, mutta uusista kerrostaloista suosittuja ovat myös hieman isommat asunnot esimerkiksi kolmiot. Salossa on viime aikoina ostettu omakotitaloja ja kerrostaloasuntoja hissitaloista. Salon vastauksissa tuotiin esille myös näkökulma sijoitustarkoitukseen ostettavista asunnoista, mitkä

ovat useimmiten pieniä yksiöitä ja kaksioita kerrostaloista. Myös Uudessakaupungissa ostetaan tällä hetkellä eniten omakotitaloja sekä pieniä asuntoja. Lisäksi Uudessakaupungissa on kysyntää kesämökeille.

Mitkä tekijät houkuttelevat asuntojen ostajia paikkakunnalla?

Salossa asuntojen ostajia houkuttelevat edullinen hintataso ja sijoitusasunnosta saatava vuokratuotto. Uudessakaupungissa asuntojen ostajia houkuttelevat autotehtaan työpaikat. Myös kaupunkiin palaavat ostavat sieltä asuntoja. Myös Imatralla asuntojen ostajia houkuttelevat asuntojen hintataso ja kunto, työpaikat sekä palvelujen ja luonnon läheisyys. Savonlinnassa palvelujen saatavuus on niin ikään tärkeä tekijä ja kaupunkiin tulee myös paluumuuttajia. Kiteellä puolestaan houkuttelevia tekijöitä ovat palvelut ja omarantainen koti.

Millainen kysyntä sijoitusasunnoille on paikkakunnalla?

Imatralla, Savonlinnassa ja Kiteellä sijoitusasuntojen kysyntä on vähäistä. Myös Uudessakaupungissa sijoitusasuntojen kysyntä on heikkoa, selittävinä tekijöinä ovat autotehtaan lomautukset ja yleisesti markkinoiden huono tilanne Koronaviruksen takia. Edullisista yksiöistä on kuitenkin kysyntää. Salossa sijoitusasuntojen kysyntä poikkeaa muista paikkakunnista, sillä kysynnän kerrotaan olevan tällä hetkellä tarjontaa suurempi.

Onko sijoitusasuntojen kysyntä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana? Miten? Onko jokin tietty asia vaikuttanut mahdolliseen muutokseen?

Kiteellä väestön väheneminen on vaikuttanut kysyntään ja myös Kiteen sahan lopettamisen kerrotaan vaikuttaneen kysyntään negatiivisesti. Imatralla ja Savonlinnassa sijoitusasuntojen kysyntä on viimeisen parin vuoden aikana laskenut opiskelupaikkojen vähenemisen myötä. Lisäksi Savonlinnan vastauksissa tuotiin esille median vaikutus kysyntään. Huonon paikkakunnan maine mediassa vähentää kysyntää. Salossa sijoitusasuntojen kysynnän kerrotaan kasvaneen ainakin viimeisen viiden vuoden aikana, sillä alhainen hintataso houkuttelee sijoittajia ja ihmisten varallisuus on kasvanut. Uudessakaupungissa sijoitusasuntojen kysynnän kerrotaan vaihdelleen suhteessa autotehtaan tuotantoon.

Millainen on hyvä sijoitusasunto paikkakunnalla?

Vastausten perusteella hyvä sijoitusasunto Savonlinnassa on yksiö, jossa on valmiina vastuunsa hoitava vuokralainen ja taloyhtiön suuret remontit on tehty. Myös Kiteellä ja Imatralla hyvä sijoitusasunto on taloyhtiössä, jossa suuria remontteja ei ole tulossa lähivuosina. Uudestakaupungista kerrottiin hyvän sijoitusasunnon olevan pieni ja remontoitu huoneisto keskustan hissitalosta. Salossa puolestaan pieni asunto hyvin hoidetusta taloyhtiöstä lähellä palveluja houkuttelee asuntosijoittajia.

Minkälaisista vuokra-asunnoista on eniten kysyntää paikkakunnalla?

Yleisesti ottaen kaikkien paikkakuntien osalta eniten kysyntää on pienistä asunnoista, yksiöistä ja kaksioista etenkin keskusta-alueilla. Kiteellä myös perheasunnoista on kysyntää. Savonlinnassa parveke ja sauna lisäävät asunnon kiinnostavuutta. Imatralla kerrostaloasuntojen lisäksi myös rivitalohuoneistoista on kysyntää. Uudessakaupungissa on kysyntää kohtuuhintaisista asunnoista.

Miltä alueilta vuokra-asunnoille on kysyntää? Onko palveluiden läheisyydellä merkitystä?

Imatralla suosituimpia alueita ovat Imatrankoski ja Mansikkala, jotka ovat keskusta-alueita palveluiden äärellä. Myös Salossa keskustan alueilla palveluiden ääressä on suurin kysyntä. Kiteellä vuokra-asunnoille on kysyntää sellaisilla alueilla, jotka ovat kävelymatkan päässä palveluista ja perheasuntojen osalta koulu- ja kyytien läheisyys on ensisijainen tekijä. Savonlinnassa palveluiden läheisyyden merkitys on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana ja myös siellä halutaan liikkua kävellen tai pyöräillen. Savonlinnan suosituimpia alueita ovat postinumerot 57100 ja 57130. Uusikaupunki ei eroa juurikaan taantuvista paikkakunnista vaan myös siellä keskustan alueilla on kysyntää. Lisäksi autotehtaan lähellä on kysyntää vuokra-asunnoille ja palveluiden läheisyydellä arvioidaan olevan merkitystä etenkin vanhemmille ihmisille.

Vaikuttaako asunnon kunto vuokrattavuuteen paikkakunnalla? Entä onko asunnon remontoinnilla mahdollista nostaa asunnon arvoa tai vuokratuottoa?

Kaikissa kahdeksassa vastauksessa korostettiin asunnon kunnolla olevan merkitystä asunnon vuokattavuuteen. Lisäksi suurimmassa osassa vastauksista asunnon kunnan kerrottiin vaikuttavan oleellisesti vuokratuoton sekä asunnon hinnan muodostumiseen. Jos asunnon remointi parantaa sen kuntoa, saa asunnon todennäköisesti vuokrattua helpommin, ja lisäksi on mahdollisuus vuokratuottojen kasvuun. Salon, Savonlinnan ja Uudenkaupungin osalta kerrottiin myös, että hyväkuntoiset asunnot saa vuokrattua nopeammin eli asunnon kunto vaikuttaa siihen, kuinka nopeasti vuokralaisen löytää.

Minkälaiset ihmiset etsivät vuokra-asuntoa? Onko tämä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana?

Imatralla vuokralaiset ovat pääasiassa nuoria aikuisia, työssäkäyviä ja opiskelijoita, mutta vuokralaisia on kaikenikäisistä ihmisryhmistä, eikä tämän arvioida muuttuneen. Vuokra-asuntoa etsivät Salossa nuoret ja opiskelijat, ikääntyneet ihmiset sekä viime aikoina enenevässä määrin ihmiset, joiden perhesuhteissa on tapahtunut muutoksia. Kiteellä vuokraaja-asiakkaat ovat sellaisia, joilla ei ole mahdollisuutta ostaa omaa asuntoa. Savonlinnassa vuokra-asuntoja hakevat nuoret aikuiset, eronneet sekä opiskelijat. Uudempana trendinä on, että omistus-asunnosta luopuvat pariskunnat muuttavat pienempään asuntoon vuokralle, kun lapset ovat muuttaneet omilleen. Tällöin ei välttämättä enää haluta laittaa rahoja kiinni omistusasuntoon. Uudessakaupungissa vuokralaiset ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana olleet pääasiassa autotehtaalte töihin tulevia ihmisiä, jotka ovat usein maahanmuuttajia, mutta vuokralaisina on ollut myös opiskelijoita ja vanhuksia.

Uskotko paikkakunnan väestönlaskun/väestönkehityksen vaikuttavan vuokratason ja asuntojen hintoihin, miten? Entä kysyntään?

Salossa ei odoteta tapahtuvan suurta muutosta väestön vähenemisen seurauksena. Sijoitusasunnoksi sopivien asuntojen tarjonnan vähyyden vuoksi asuntojen hintojen odotetaan hieman nousevan joillain alueilla ja myös vuokrien odotetaan

kehittyvän kyseisillä alueilla positiivisesti. Kiteellä vuokratason uskotaan nousevan asuntojen hintojen laskusta huolimatta. Syynä hintojen laskuun on se, etteivät pankit myönnä lainaa samoilla kriteereillä kuin ennen. Tästä syystä ihmisten on asuttava vuokralla. Myös Imatralla ja Savonlinnassa asuntojen hinnat ovat laskeneet, mutta näillä kahdella paikkakunnalla väestön vähenemisen arvioidaan vaikuttavan myös vuokratasoon. Esimerkiksi Imatralla kerrotaan olevan alueita, joilla kysyntä on lähes olematonta. Vähäisen kysynnän seurauksena asuntojen hinnat laskevat ja myös vuokrien kehityksen uskotaan olevan samansuuntaista. Uudenkaupungin osalta väestönkehitys on pysynyt tasaisena ja vuokrataso ei ole kasvanut. Väestönkehityksen korostetaan kuitenkin olevan tärkeä tekijä vuokratason ja pienten asuntojen hintojen kannalta. Uudenkaupungin alueelle on rakennettu uusia vuokrataloja ja vuokratason arvioidaan pysyvän samana tarjonnan kasvusta huolimatta.

Minkälainen tuotto on mahdollista saavuttaa asuntosijoittamisella paikkakunnalla?

Kysymyksen osalta vastauksissa oli paljon hajontaa. Osassa vastauksissa puhuttiin asuntosijoittajien tuotto-odotuksesta ja osassa tuotiin esille se, millaista tuottoa sijoitukselle on mahdollista saada. Salossa eri vastaajien arviot sijoittajien tuotto-odotuksista erosivat hieman keskenään. Arviot olivat 4–7 prosenttia ja 8 prosenttia. Imatralla tuottoarvio oli Salon kanssa lähes samoissa lukemissa keskimäärin noin 5–7 prosenttia. Myös Savonlinnassa tuottovaatimuksen kerrotaan olevan 4–8 prosentin luokkaa. Keskustan alueella tuotto-odotus on alhaisempi ja kauempana keskustasta korkeampi. Syynä tähän on pelko syrjäisempien alueiden hintojen alenemisesta edelleen. Kiteellä asuntosijoittamisesta saatavan tuoton arvioidaan olevan parhaimmillaan jopa 20 prosenttia sellaisessa kohteessa, jossa taloyhtiöön ei ole tulossa merkittäviä remontteja ja vuokralainen on luotettava. Vastauksessa nostetaan myös esiin, että pahimmassa tapauksessa mahdollisesti tulevat remontit saattavat viedä tuoton negatiiviseksi. Uudessakaupungissa tuottoa arvioidaan saatavan sijainnista riippuen noin 5–12 prosenttia.

Onko mielestäsi taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen mahdollista toteuttaa kannattavasti?

Yleisesti ottaen kaikki haastatteluun osallistuneet kiinteistönvälittäjät uskoivat, että taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen voidaan toteuttaa kannattavasti. Tätä pidetään kuitenkin myös paikkakuntakohtaisena. Kannattava asuntosijoittaminen voi olla haastavaa, mutta oikeiden ratkaisujen avulla se voi olla edelleen mahdollista. Asunnon valinnan merkitystä korostettiin, sillä oikeanlaisen asunnon ostaminen hyvältä paikalta ja sopivaan hintaan parantaa sijoitusasunnon kannattavuutta. Lisäksi vastauksissa tuotiin esille, ettei lyhyellä aikavälillä kannattavuuden kanssa pitäisi olla ongelmia, jos taloyhtiö sekä sen talous ovat hyvässä kunnossa. Pidemmällä aikavälillä taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen ei kuitenkaan välttämättä ole kannattavaa, sillä epävarmuus ja riski kasvavat. Tulevaisuutta on vaikea ennustaa. Taantuvilla paikkakunnilla tuotto voi nousta suureksi, mutta myös sijoittamisen riski on tällöin suuri.

8.2 Kyselyjen yhteenveto

Vastausten perusteella hyvä sijoituskohde on pieni asunto palveluiden läheltä hyväkuntoisesta taloyhtiöstä, johon ei ole tulossa isoja remontteja. Tämä pätee sekä taantuvien paikkakuntien että Uudenkaupungin osalta. Sijoitusasuntojen kysyntä on ollut viime aikoina pääosin heikkoa tarkasteltavilla paikkakunnilla Saloa lukuun ottamatta. Suosituimpia vuokra-asuntoja tutkittavilla paikkakunnilla ovat pienet asunnot eli yksiöt ja kaksiot. Vuokra-asunnoista on kysyntää yleisesti ottaen keskustan ja palveluiden läheisyydessä. Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että opiskelupaikkojen ja työpaikkojen väheneminen voivat vaikuttaa asuntojen hintoihin ja sijoitus- sekä vuokra-asuntojen kysyntään. Tämä todistaa käytännössä luvussa 4 esitetyn asian, että paikkakunnan vetovoimatekijöiden (opiskelu- ja työpaikat) väheneminen kasvattaa asuntosijoittamisen riskiä.

Asunnon kunto vaikuttaa paljon asunnon vuokrattavuuteen sekä vuokratuottoon. Parempikuntoisen asunnon saa yleensä vuokrattua nopeammin. Hyväkuntoinen asunto on todennäköisesti lyhyemmän ajan tyhjillään kuin huonommassa kunnossa oleva asunto. Asunnon kunto ja remontointi ovat Uudessakaupungissa yhtä tärkeitä tekijöitä kuin taantuvilla paikkakunnilla.

Osassa työhön valituista taantuvista paikkakunnista vuokratason uskotaan nousevan hintojen laskusta huolimatta. Imatralla ja Savonlinnassa on kuitenkin arvioitu vuokratuottojen kehityksen suunnan olevan negatiivinen. Haastatteluissa saadut vastaukset tukevat luvussa 4 esitettyä väitettä, että asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksen ajatellaan jollain aikavälillä olevan samansuuntaiset.

Tutkittavilta paikkakunnilta saatavien asuntosijoittamisen tuottojen arvioidaan olevan 4–10 prosentin välillä, paitsi Kiteellä tuoton arvioidaan joissain tapauksissa nousevan mahdollisesti jopa lähemmäs 20 prosenttia. Haastatteluun vastanneet kiinteistönvälittäjät uskovat, että asuntosijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla voidaan toteuttaa kannattavasti lyhyellä aikavälillä, kunhan valitsee sijoituskohteensa huolella.

8.3 Sijoituslaskelmat

Opinnäytetyön määrällistä osaa varten on laskettu asuntosijoittamisesta saatavia vuokratuottoja. Lisäksi on laskettu Imatran ja Tampereen osalta esimerkiksi kasvivirtaa ja oman pääoman tuottoa. Laskuissa käytetään kuvitteellisia esimerkkejä.

Alla olevassa taulukossa 2 on laskettu työhön valittujen paikkakuntien vuokratuottoprosentit. Laskuja varten tehtiin oletus, että sijoitusasunto on 35 neliöinen yksiö. Asunnon hankintahintaa varten on selvitetty toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinnat yksiöiden osalta vuonna 2018 (Kiinteistömaailma). Vuokratuoton määrittämiseen käytetään vanhojen vapaarahoitteisten yksiöiden keskineliövuokraa viimeisen 12 kuukauden aikana (Asuntojen hintatiedot, b). Vastikkeen määränä käytetään 4,50 €/m². Lisäksi oletetaan, että sijoitusasunnot ovat taloyhtiöissä, joihin ei ole tulossa suuria remontteja lähitulevaisuudessa. Remonttivaraksi arvioidaan 1 000 euroa.

	Imatra	Kitee	Salo	Savonlinna	Uusikaupunki	Tampere
Hankintahinta	30 520 €	33 985 €	41 160 €	42 805 €	48 265 €	119 595 €
Vuokratuotto €/kk	441 €	371 €	424 €	455 €	431 €	595 €
Vastike €/kk	158 €	158 €	158 €	158 €	158 €	158 €
Remonttivara	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Varainsiirto- vero 2 %	610 €	680 €	823 €	856 €	965 €	2 392 €
Tuotto-%	10,6 %	7,2 %	7,4 %	8,0 %	6,5 %	4,3 %

Taulukko 2. Vuokratuottoprosentti paikkakunnittain

Taulukosta 2 voidaan havaita, että vuokratuottoprosentti on korkein Imatralla ja matalin Tampereella. Taantuvien paikkakuntien osalta vuokratuottoprosentti on korkeampi kuin Uudenkaupungin ja Tampereen osalta. Taantuvilla paikkakunnilla 35 neliöinen yksiö on vuonna 2018 ollut esimerkiksi käytettyjen lukujen perusteella huomattavasti halvempi kuin Tampereella ja suurimman osan paikkakunnan kohdalla myös reilusti halvempi kuin Uudessakaupungissa. Kuukausittainen vuokra ei kuitenkaan ole Uudessakaupungissa korkeampi kuin taantuvilla paikkakunnilla. Tampereella asunnosta saatava vuokratuotto on korkeampi kuin muilla paikkakunnilla, mutta asunnon hinta on myös yli kaksinkertainen suhteessa muihin. Asuntojen hintojen erot selittävät vuokratuottoprosenttien eroja.

Alla olevaan taulukkoon 3 on laskettu vuokratuottoprosenttien kehitystä. Esimerkissä asuntojen hinnat on määritetty käyttämällä kunkin paikkakunnan vuoden 2015 toteutuneiden yksiöiden asuntokauppojen keskineliöhintaa (Kiinteistömaailma). Asuntojen oletetaan olevan kooltaan 35 neliötä. Tampereen osalta asunnosta saatavan vuokran oletetaan vastaavan kunkin vuonna kaupungin yksiöiden keskineliövuokraa ja muiden paikkakuntien osalta vuokrien oletetaan vastaavan maakunnan yksiöiden keskineliövuokraa (Tilastokeskus, b). Hoitokulujen oletetaan olleen kunkin vuoden keskimääräisten hoitokulujen tasolla ja vuoden 2019

osalta hoitokulujen arvioidaan olevan kaksi prosenttia suuremmat kuin vuonna 2018 (Tilastokeskus, c–f). Remonttikuluiksi oletetaan 1000 euroa vuodessa.

Paikkakunta	2015	2016	2017	2018	2019
Imatra	10,61 %	10,91 %	12,53 %	12,14 %	12,33 %
Kitee	7,65 %	7,81 %	8,60 %	8,59 %	8,65 %
Salo	9,24 %	9,46 %	10,29 %	10,37 %	10,71 %
Savonlinna	7,00 %	7,09 %	7,54 %	7,57 %	7,66 %
Uusikaupunki	8,68 %	8,89 %	9,67 %	9,74 %	10,07 %
Tampere	4,69 %	4,74 %	5,22 %	5,14 %	5,26 %

Taulukko 3. Vuokratuottoosenttien kehitys paikkakunnittain

Yllä olevasta taulukosta 3 havaitaan, että vuokratuottoosentit ovat olleet kasvavia pääasiassa kaikilla kuudella paikkakunnalla vuosien 2015–2019 aikana. Poikkeuksena on vuosi 2018, jonka osalta Imatran, Kiteen ja Tampereen vuokratuottoosentit ovat pienemmät edelliseen vuoteen verrattuna. Vuosien 2015–2019 aikana hoitokulut laskivat ainoastaan vuonna 2017 ja tämä selittää osittain kyseisen vuoden positiivista kehitystä. Hoitokulut kasvoivat vuonna 2018 vuoteen 2017 verrattuna noin 9 euroa kuukaudessa ja tämä puolestaan vaikuttaa vuoden 2018 vuokratuottoosentteihin. Vuonna 2018 yksiöiden keskineliövuokrat laskivat Etelä-Karjalassa muutaman euron kuussa ja tämä vaikuttaa hoitokulujen kasvun lisäksi Imatran esimerkkiasunnon vuokratuottoosenttien alenemiseen. Lisäksi eroavaisuuksia selittää se, että Tampereella vuokrat nousivat vuonna 2018 vain hieman yli kaksi euroa kuukaudessa ja muilla paikkakunnilla vuokrat nousivat noin 8–12 euroa kuukaudessa.

Imatran ja Tampereen osalta on laskettu lisäksi esimerkkiasuntojen kassavirta, kassavirtatuottoosentti ja oman pääoman tuotto velkavivulla huomioituna sekä ilman velkavipua. Näissä laskuissa asuntojen koko on myös 35 m². Imatran sijoitusasunnon hankintahintana on käytetty 34 720 euroa ja Tampereen asunnon hankintahintana 105 890 euroa. Vuokrien oletetaan kasvavan 1 % vuodessa ja Tampereelta vuokraa saadaan 12 kuukaudelta vuodessa ja Imatralla 11 kuukaudelta vuodessa. Ensimmäisen vuoden vuokratuotto on Imatralla 441 euroa ja Tampereella 595 euroa. Asuntojen hintojen oletetaan kasvavan Tampereella 1 % vuodessa ja laskevan Imatralla 1,5 % vuodessa. Esimerkissä velkavipu on 50 %

ja lainan lyhennystavaksi on valittu tasalyhenteinen kiinteäkorkoinen laina, jonka korko on 1 % vuodessa. Laina-aika on 15 vuotta. Vastikkeiden oletetaan pysyvän samalla tasolla. Esimerkissä ei huomioida pääomatulojen verotusta. Laskut on tehty kymmenen vuoden ajalle, jotta saadaan käsitys tunnuslukujen kehityksestä ja tasosta.

Kassavirta on kaikkien sijoittajan saamien ja maksamien maksusuoritusten erotus. Kassavirtaa laskettaessa huomioidaan vuokratuottojen, vastikkeiden ja korkojen lisäksi myös lainanlyhennykset. Kassavirtatuotto-% on tietyn ajanjakson kassavirta suhteutettuna alkuperäiseen omaan sijoitettuun pääomaan. Kassavirtaa laskettaessa ei huomioida asunnon arvonmuutosta. (Ostan Asuntoja, a)

Taulukossa 4 on esitetty tarkempia lukuja laskuja varten Imatran osalta.

Imatra	Vuokratuotto	Vastike	Korko	Lainanlyhennys
Vuosi 1	4 851 €	1 890 €	174 €	1 157 €
Vuosi 2	4 900 €	1 890 €	162 €	1 157 €
Vuosi 3	4 949 €	1 890 €	150 €	1 157 €
Vuosi 4	4 998 €	1 890 €	139 €	1 157 €
Vuosi 5	5 048 €	1 890 €	127 €	1 157 €
Vuosi 6	5 098 €	1 890 €	116 €	1 157 €
Vuosi 7	5 149 €	1 890 €	104 €	1 157 €
Vuosi 8	5 201 €	1 890 €	93 €	1 157 €
Vuosi 9	5 253 €	1 890 €	81 €	1 157 €
Vuosi 10	5 305 €	1 890 €	69 €	1 157 €

Taulukko 4. Tietoja Imatran esimerkkiasunnosta

Yllä olevassa taulukossa 4 on esitetty Imatran asunnosta saatavat tuotot sekä asunnosta aiheutuvat kulut. Taulukossa 5 esitetään samat tiedot Tampereen asunnon osalta.

Tampere	Vuokratuotto	Vastike	Korko	Lainanlyhennys
Vuosi 1	7 140 €	1 890 €	529 €	3 530 €
Vuosi 2	7 211 €	1 890 €	494 €	3 530 €
Vuosi 3	7 284 €	1 890 €	459 €	3 530 €
Vuosi 4	7 356 €	1 890 €	424 €	3 530 €
Vuosi 5	7 430 €	1 890 €	388 €	3 530 €
Vuosi 6	7 504 €	1 890 €	353 €	3 530 €
Vuosi 7	7 579 €	1 890 €	318 €	3 530 €
Vuosi 8	7 655 €	1 890 €	282 €	3 530 €
Vuosi 9	7 732 €	1 890 €	247 €	3 530 €
Vuosi 10	7 809 €	1 890 €	212 €	3 530 €

Taulukko 5. Tietoja Tampereen esimerkkiasunnosta

Yllä olevien taulukoiden 4 ja 5 tietoja on käytetty taulukoiden 6 ja 7 tunnuslukujen laskemiseen. Taulukossa 6 on laskettu Imatran esimerkkiasunnosta saatava kassavirta, kassavirran tuotto prosentti, oman pääoman tuotto sekä asunnon arvo ja arvonnousu kymmenelle vuodelle. Taulukon 6 tunnuslukujen laskemisessa on huomioitu asunnon hankintaan käytetty velkavipu.

Imatra	Kassavirta	Kassavirta-tuotto %	Oman pääoman tuotto %	Asunnon arvo	Arvonmuutos
Vuosi 1	1 630 €	9,4 %	16,1 %	34 720 €	-521 €
Vuosi 2	1 690 €	9,7 %	15,4 %	34 199 €	-513 €
Vuosi 3	1 751 €	10,1 %	14,8 %	33 686 €	-505 €
Vuosi 4	1 812 €	10,4 %	14,3 %	33 181 €	-498 €
Vuosi 5	1 873 €	10,8 %	13,8 %	32 683 €	-490 €
Vuosi 6	1 935 €	11,1 %	13,4 %	32 193 €	-483 €
Vuosi 7	1 998 €	11,5 %	13,0 %	31 710 €	-476 €
Vuosi 8	2 061 €	11,9 %	12,6 %	31 234 €	-469 €
Vuosi 9	2 125 €	12,2 %	12,3 %	30 766 €	-461 €
Vuosi 10	2 189 €	12,6 %	12,0 %	30 304 €	-455 €

Taulukko 6. Tunnuslukuja Imatran asunnosta velkavipu huomioiden

Alla olevassa taulukossa 7 on laskettu samat tunnusluvut kuin taulukossa 6, mutta Tampereen esimerkkiasunnon osalta. Myös taulukon 7 tunnusluvut on laskettu olettaen, että asunto on hankittu 50 % velkavivulla.

Tampere	Kassavirta	Kassavirta- tuotto %	Oman pääoman tuotto %	Asunnon arvo	Arvon- muutos
Vuosi 1	1 191 €	2,2 %	8,9 %	105 890 €	1 059 €
Vuosi 2	1 298 €	2,5 %	8,5 %	106 949 €	1 069 €
Vuosi 3	1 405 €	2,7 %	8,2 %	108 018 €	1 080 €
Vuosi 4	1 513 €	2,9 %	7,9 %	109 099 €	1 091 €
Vuosi 5	1 622 €	3,1 %	7,7 %	110 190 €	1 102 €
Vuosi 6	1 732 €	3,3 %	7,5 %	111 291 €	1 113 €
Vuosi 7	1 842 €	3,5 %	7,2 %	112 404 €	1 124 €
Vuosi 8	1 953 €	3,7 %	7,1 %	113 528 €	1 135 €
Vuosi 9	2 065 €	3,9 %	6,9 %	114 664 €	1 147 €
Vuosi 10	2 177 €	4,1 %	6,7 %	115 810 €	1 158 €

Taulukko 7. Tunnuslukuja Tampereen asunnosta velkavipu huomioiden

Taulukoista 6 ja 7 nähdään, että kassavirtatuottoprosentti sekä oman pääoman tuottoprosentti ovat alhaisemmat Tampereen asunnon osalta. Tätä selittää se, että Tampereen asuntoon on sijoitettu paljon enemmän omaa pääomaa suhteessa asunnosta saatavaan vuokratuottoon ja kassavirtaan kuin Imatran asuntoon. Taulukoista 6 ja 7 voidaan havaita myös luvussa 3.2 esitetty tieto, että oman pääoman tuotto pienenee lainan määrän vähentyessä. Vaikka Imatran asunnon arvo laskee vuosittain, saadaan asunnosta kuitenkin vuosittain kasvavaa kassavirtaa, joka on parempi kuin Tampereella.

Alla olevissa taulukoissa 8 ja 9 on laskettu samat tunnusluvut Imatran ja Tampereen asunnoista kuin taulukoissa 6 ja 7, mutta oletuksena on, että asunnot on rahoitettu kokonaan omalla pääomalla.

Imatra	Kassavirta	Kassavirta- tuotto %	Oman pääoman tuotto %	Asunnon arvo	Arvon- muutos
Vuosi 1	2 961 €	8,5 %	8,5 %	34 720 €	-521 €
Vuosi 2	3 010 €	8,7 %	8,7 %	34 199 €	-513 €
Vuosi 3	3 059 €	8,8 %	8,8 %	33 686 €	-505 €
Vuosi 4	3 108 €	9,0 %	9,0 %	33 181 €	-498 €
Vuosi 5	3 158 €	9,1 %	9,1 %	32 683 €	-490 €
Vuosi 6	3 208 €	9,2 %	9,2 %	32 193 €	-483 €
Vuosi 7	3 259 €	9,4 %	9,4 %	31 710 €	-476 €
Vuosi 8	3 311 €	9,5 %	9,5 %	31 234 €	-469 €
Vuosi 9	3 363 €	9,7 %	9,7 %	30 766 €	-461 €
Vuosi 10	3 415 €	9,8 %	9,8 %	30 304 €	-455 €

Taulukko 8. Tunnuslukuja Imatran asunnosta ilman velkavipua

Alla olevassa taulukossa 9 on laskettu tunnusluvut samalla tavalla kuin taulukossa 8 olettaen, että Tampereen asunto on rahoitettu kokonaan omalla pääomalla.

Tampere	Kassavirta	Kassavirta- tuotto %	Oman pääoman tuotto %	Asunnon arvo	Arvon- muutos
Vuosi 1	5 250 €	5,0 %	5,0 %	105 890 €	1 059 €
Vuosi 2	5 321 €	5,0 %	5,0 %	106 949 €	1 069 €
Vuosi 3	5 394 €	5,1 %	5,1 %	108 018 €	1 080 €
Vuosi 4	5 466 €	5,2 %	5,2 %	109 099 €	1 091 €
Vuosi 5	5 540 €	5,2 %	5,2 %	110 190 €	1 102 €
Vuosi 6	5 614 €	5,3 %	5,3 %	111 291 €	1 113 €
Vuosi 7	5 689 €	5,4 %	5,4 %	112 404 €	1 124 €
Vuosi 8	5 765 €	5,4 %	5,4 %	113 528 €	1 135 €
Vuosi 9	5 842 €	5,5 %	5,5 %	114 664 €	1 147 €
Vuosi 10	5 919 €	5,6 %	5,6 %	115 810 €	1 158 €

Taulukko 9. Tunnuslukuja Tampereen asunnosta ilman velkavipua

Taulukoista 8 ja 9 nähdään, että kassavirtatuottoprosentti ja oman pääoman tuottoprosentti saavat luonnollisesti saman arvon silloin, kun asunto on rahoitettu kokonaan omalla pääomalla. Kassavirta on huomattavasti parempi molemmissa kaupungeissa, kun lainanhoitokuluja ei ole. Imatran asunnon kassavirran/oman pääoman tuotto on edelleen suurempi kuin Tampereen asunnon. Tampereen

osalta kassavirtatuotto prosentti on suurempi kuin velkavivun kanssa. Tätä selittää se, että Tampereen kassavirta on yli nelinkertainen ensimmäisen kahden vuoden aikana ja on myös viimeisten vuosien aikana yli kaksinkertainen suhteessa taulukon 7 kassavirtaan ja sijoitetun oman pääoman määrä on kaksinkertainen. Imatran osalta kassavirtatuotto prosentti alhaisempaa arvoa selittää myös kassavirran määrä suhteessa sijoitettuun pääomaan. Imatran kassavirta on taulukossa 8 kahden ensimmäisen vuoden aikana 1,8 kertainen verrattuna taulukon 6 kassavirtaan ja sijoitetun pääoman määrä on kaksinkertainen.

Kymmenen vuoden kohdalla Imatran asunnon arvo on laskenut noin 7 000 euroa ja Tampereen asunnon arvo kasvanut noin 17 000 euroa. Jos esimerkiksi käytetyt asunnot saataisiin kymmenen vuoden omistuksen jälkeen myytyä arvonnousulla tai arvonlaskulla huomioidulla hinnalla, olisi sijoittajan kokonaistuotto jäljellä oleva laina ja korko huomioiden Imatran asunnosta noin 6 000 euroa ja Tampereen asunnosta noin 15 600 euroa. Jos asunnot olisi rahoitettu kokonaan omalla pääomalla, olisi sijoittajan tuotto ollut kokonaisuudessaan Imatran asunnosta noin 24 800 euroa ja Tampereen asunnosta 72 800 euroa. Kun tuotoista vähennetään pääomatulovero ja varainsiirtovero, olisi tuotto Imatran osalta ollut lainan kanssa noin 3 500 euroa ja ilman lainaa noin 16 600 euroa. Tampereen osalta tuotot verojen jälkeen olisivat lainan kanssa noin 8 800 euroa ja ilman lainaa noin 47 000 euroa. Vaikka Imatran asunnosta saataisiin vuokraa vain 11 kuukaudelta vuodessa ja asunnon arvo laskee vuosittain, on asunnosta saatava kassavirta silti hyvä ja näin sijoituksen kokonaistuotto on kuitenkin kohtuullinen. Kun tuoton suhteuttaa asunnosta maksettuun summaan, on Imatralta saatu tuotto muuttaman prosenttiyksikön suurempi kuin Tampereen asunnosta saatu tuotto.

Laskelmia varten on jouduttu tekemään yleistyksiä esimerkiksi paikkakuntien vuokratuotoista, sillä paikkakuntaakohtaisia tietoja keskineliövuokrista ei ole saatavilla kuin Tampereen osalta. Maakuntaakohtaisilla luvuilla laskeminen ei anna realistista kuvaa kyseisten paikkakuntien luvuista, sillä maakuntaakohtaisiin lukuihin vaikuttaa niin kehittyvien kuin taantuvienkin alueiden vuokrataso. Kiinteistömaailman sivuilta saadut tiedot toteutuneiden yksöiden kauppohenkilöihinnoista eivät myöskään anna täysin luotettavia lukuja, sillä toteutuneiden kauppohen-

jen määrä vaihtelee vuosittain eikä luonnollisesti sisällä kaikkia alueen toteutuneita asuntokauppoja. Esimerkiksi taulukon 3. vuokratuottojen laskemiseen on käytetty vuoden 2015 yksiöiden keskineliöhintoja. Vuonna 2015 Kiteellä toteutuneita kauppoja on ollut vain kolme kappaletta ja keskineliöhinta on noin 500 euroa korkeampi verrattuna vuosien 2014 ja 2016 lukuihin (Kiinteistömaailma). Näitä lukuja käytettiin laskelmissa siitä syystä, että toteutuneista yksiöiden kaupoista ei ole Tilastokeskuksen sivuilla saatavilla tietoa valittujen paikkakuntien osalta. Yksiöiden neliöhinnat ovat kuitenkin korkeampia kuin isompien asuntojen neliöhinnat, joten vanhojen osakeasuntojen keskimääräisillä neliöhinnoilla laskettaessa asunnon hinta ei olisi ollut realistinen.

Laskelmien luotettavuus olisi parempi, jos niitä varten olisi ollut saatavilla todellisia paikkakuntakohtaisia lukuja yksiöiden osalta. Lisäksi laskelmien pohjalta tehtävät päätelmät saattaisivat olla erilaisia, jos laskelmien luvut olisivat todenmukaisempia. Näiden laskelmien pohjalta ei voida tehdä kovin luotettavia päätelmiä asuntosijoittamisesta saatavista tuotoista valituilla paikkakunnilla.

9 Yhteenveto ja pohdinta

Suomessa on yhä enemmän alueita, joiden väestönkehitys on negatiivinen ja vähentyneen kysynnän seurauksena asuntojen hinnat laskevat. Asuntomarkkinoiden kehitys on keskittynyt vain muutamille alueille.

Opinnäytetyöstä käy ilmi, että vuokratuotot ovat suuremmat taantuvilla paikkakunnilla kuin kasvukeskuksissa. Lisäksi voidaan todeta, että asuntosijoittamisen kannattavuus perustuu työhön valituilla taantuvilla alueilla vain asunnosta saatavaan kassavirtaan, sillä asuntojen hintojen kehitys on näillä alueilla ollut viime vuosien aikana negatiivinen. Tämä on tärkeää huomioida jo sijoituskohdetta valittaessa ja lisäksi on hyvä tiedostaa myös riski siitä, että pahimmassa tapauksessa asuntoa ei välttämättä saa myytyä ainakaan halumanaan ajankohtana. Myös sijoittajan tuotto-odotukset ovat taantuvilla paikkakunnilla suuremmat, koska asuntosijoittamisen riski on suurempi kuin kehittyvillä alueilla.

Taantuvilla alueilla tapahtuvat muutokset esimerkiksi työpaikoissa tai opiskelupaikoissa voivat vaikuttaa merkittävästi niin myytävien kuin vuokrattavienkin

asuntojen kysyntään. Työssä käy ilmi, että työpaikkojen määrän lisääntyminen on vaikuttanut positiivisesti Uudenkaupungin asunto- ja vuokramarkkinoihin ja puolestaan Imatralla ja Savonlinnassa opiskelupaikkojen väheneminen huononsi kysyntää.

Asunnon kunnolla ja sijainnilla on suuri vaikutus asunnon vuokratuoton sekä hinnan muodostumiseen myös taantuvilla paikkakunnilla. Suurimmassa osassa tarkasteltavista taantuvista paikkakunnista vuokrien kehitys on ollut positiivinen viimeisten vuosien aikana asuntojen hintojen negatiivisesta kehityksestä huolimatta. Vuokrat eivät kuitenkaan välttämättä kehity samalla tavalla kaikilla alueilla paikkakuntien sisällä.

Tulevaisuuden ennustaminen on haastavaa, joten pitkän tähtäimen sijoittaminen ei välttämättä ole yhtä kannattavaa taantuvalla alueella kuin lyhyemmällä tähtäimellä. Lisäksi on tärkeää, että sijoittaja tiedostaa taantuvalla paikkakunnalla sijoittamisen riskit, kuten esimerkiksi mahdolliset tyhjät kuukaudet, joilta ei saada ollenkaan kassavirtaa.

Opinnäytetyössä saatiin vastaus ensimmäiseen tutkimuskysymykseen. Tämän opinnäytetyön perusteella asuntosijoittaminen voidaan toteuttaa kannattavasti taantuvalla paikkakunnalla perehtymällä sijoituskohteeseen huolella etukäteen ja tavoittelemalla hyvää kassavirtaa. Sijoitusasunnosta voi saada kasvukeskuksia korkeampaa vuokratuottoa ja asuntojen arvonalenemisesta huolimatta hyvä kassavirta voi kompensoida arvonalenemisen vaikutuksia, jolloin sijoittaminen voi olla arvonalenemisestä huolimatta hyvin kannattavaa. Opinnäytetyön perusteella voidaan vastata myös toiseen tutkimuskysymykseen, ja vastaus kytkeytyy osittain päätutkimuskysymyksen vastaukseen. Taantuvalla alueelle sopiva sijoitusstrategia on tavoitella hyvää kassavirtaa eli sijoittaa asuntoon kassavirran takia, sillä arvonnousun vuoksi asuntoon ei kannata sijoittaa. Tämä perustuu siihen, että asuntojen hinnat ovat olleet laskevia. Kyselyn perusteella pienille asunnoille on kuitenkin taantuvilla alueilla kysyntää, joten voidaan tehdä varovainen oletus siitä, että esimerkiksi yksiöille olisi kysyntää myös lähitulevaisuudessa. Näiden asioiden perusteella kannattava sijoitusstrategia on sijoittaa taantuvilla alueilla pieniin hyvässä taloyhtiössä ja palveluiden äärellä sijaitseviin asuntoihin niistä saatavan kassavirran vuoksi.

Kolmanteen tutkimuskysymykseen saatiin työssä vastauksia, mutta vastaukset olisivat voineet olla parempia. Tämän tutkimuskysymyksen vastaukset perustuvat enemmän työn teoriaosaan kuin empiriaosaan. Kyselyihin olisi voinut sisällyttää tarkempia kysymyksiä taantuviin alueisiin liittyen, jolloin niiden avulla olisi voitu saada varmistus teoriaosalle ja mahdollisesti myös paikkakuntaakohtaisempaa tietoa. Taantuvalla paikkakunnalla sijoittamisen erityispiirteitä ovat korkea tuotto ja riskien muodostuminen. Vuokratuotto voi taantuvilla alueilla olla paljon korkeampi, kuin kehittyviltä alueilta saatava vuokratuotto. Riski kuitenkin kasvaa tuoton kasvaessa ja taantuvilla alueilla myös riskit muodostuvat eri tavalla. Taantuvien alueiden vuokrat saattavat laskea yleisestä vuokratason noususta huolimatta, jolloin sijoittaminen ei enää ole välttämättä kannattavaa. Lisäksi taantuvilla alueilla on huomioitava, että asunnon kysyntä ja arvo voivat olla hyvin erilaisia vuokra- ja omistusmarkkinoilla. Taantuvilla alueilla hyväkuntoisenkin asunnon realisointi voi olla vaikeaa eikä asuntoa välttämättä saa ollenkaan myytyä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, ettei asunnolle voisi olla kysyntää vuokramarkkinoilla. Kehittyvillä alueilla asunnolle on usein kysyntää molemmilla edellä mainituilla markkinoilla, sillä asunnolle löytyy niin ostajia kuin vuokralaisiakin usein melko nopeasti.

Jatkotutkimusehdotuksena voisi olla tarkempi keskittyminen jonkin alueen tai alueiden sisäiseen hintakehitykseen ja vuokrakehitykseen. Näin saataisiin mahdollisesti parempi käsitys alueellisesta kehityksestä esimerkiksi maakunnan tai kaupungin sisällä. Lisäksi voisi olla mahdollista saada parempi käsitys siitä, millainen sijoitusstrategia toimii juuri kyseisen paikkakunnan tai alueen sisällä. Jatkotutkimuksissa voisi myös selvittää, onko aluekohtaisia erityispiirteitä vai noudattaako asuntosijoittaminen kyseisellä alueella yleisiä piirteitä.

Lähteet

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. Pienten ja keskisuurten kaupunkien kukoistus. http://www.mdi.fi/content/uploads/2017/05/Pienten-ja-keskisuurten-kaupunkien-kukoistus_kaupunkipolitiikan-tiekartta-III-25042017.pdf. Luettu 24.3.2020.

Asuntojen hintatiedot. a. Asuntokaupat Imatra. <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?c=Imatra&cr=2&nc=35&h=1&r=1&amin=+10.0+&amax=+60.0+&renderType=renderTypeTable&search=1>. Luettu 20.3.2020.

Asuntojen hintatiedot. b. Vuokrat Imatra. <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/vuokratiedot?c=Imatra&r=1&renderType=renderTypeTable>. Luettu 20.3.2020.

Asuntosalkun rakentaja. a. Asuntosijoitusstrategiat osa 3 – vastavirtaan sijoittaminen ”katso sinne, minne muut eivät katso”. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoitusstrategia-3/>. Luettu 22.2.2020.

Asuntosalkun rakentaja. b. Oman pääoman tuotto – ässä asuntosijoittajan takataskussa. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/>. Luettu 20.3.2020.

Aurea LKV. Käsitteet haltuun: Mitä ovat yhtiövastike, hoitovastike ja rahoitusvastike. <https://www.aurealkv.fi/blogi/kasitteet-haltuun-yhtiovastike-hoitovastike-rahoitusvastike/>. Luettu 18.4.2020.

Etelä-Saimaa. Ammattikorkeakoulutus päättyy Imatralla, Saimaan ammattikorkeakoulun hallitus päätti koulutusten siirrosta Skinnarilaan. <https://esaimaa.fi/uutiset/lahella/7caafb72-cbd7-4007-87e0-ac775c2947cb>. Luettu 15.3.2020.

Finanssivalvonta. Taloyhtiölainojen riskit. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiolainojen-riskit/>. Luettu 18.4.2020.

Hänninen, K. 2019. TkT. Oulun yliopisto. Kerttu Saalasti Instituutti. Mikroyrittäjyyden tutkimusryhmä. Voiko yritystoiminta auttaa kuihtuvia alueita.

<https://www oulu.fi/blogs/node/193266>. Luettu 29.4.2020.

Ikävalko, M. 2019. Laadulliset tutkimusmenetelmät. Saimaan ammattikorkeakoulu. Liiketalous. Luentomuistiinpanot.

Karjalainen. Lopullinen päätös tehty: Stora Enso sulkee Kiteen tehtaansa tämän vuoden loppuun mennessä. <https://www.karjalainen.fi/uutiset/uutis-alueet/talous/item/230023>. Luettu 15.3.2020.

Kiinteistömaailma. Asuntojen hinnat. <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat>. Luettu 10.4.2020.

KTI Kiinteistötieto Oy. a. KTI Kiinteistöindeksi: Kiinteistösijoitukset tuottivat 8,8 % vuonna 2019. <https://kti.fi/kti-kiinteistoindeksi-kiinteistosijoitukset-tuottivat-8-8-vuonna-2019/>. Luettu 8.5.2020.

KTI Kiinteistötieto Oy. b. KTI Kiinteistöindeksi: Suomalaisten kiinteistösijoitusten kokonaistuotto 6,6 % vuonna 2017. <https://kti.fi/kti-kiinteistoindeksi-suomalaisten-kiinteistosijoitusten-kokonaistuotto-6-6-vuonna-2017/>. Luettu 9.5.2020.

KTI Kiinteistötieto Oy. c. KTI Kiinteistöindeksi: Suomalaisten kiinteistösijoitusten kokonaistuotto 6,6 % vuonna 2018. <https://kti.fi/kti-kiinteistoindeksi-suomalaisten-kiinteistosijoitusten-kokonaistuotto-6-6-vuonna-2018/>. Luettu 9.5.2020.

Kuntalehti. Nyt on aika toimia – ikääntymisen ”tsunami” iskee. <https://kuntalehti.fi/uutiset/nyt-on-aika-toimia-sopeuttaminen-ei-odottele/>. Luettu 29.4.2020.

Nordea. Taloyhtiölainoissa piilee myös riskejä – ota ainakin nämä kolme asiaa huomioon osakkaana. <https://insights.nordea.com/fi/insights/taloyhtiolainoissa-piilee-myos-riskeja/>. Luettu 24.4.2020.

OP media. a. Kaikki asuntosijoittamisesta – ota haltuusi 9 kohdan opas. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/kaikki-asuntosijoittamisesta-ota-haltuusi-9-kohdan-opas-83a4dc0d4412472487eafbf51881202a>. Luettu 1.1.2020.

OP media. b. Mietitkö sijoitusasunnon ostamista? Näillä vinkeillä teet hyvän sijoituksen. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/mietitko-sijoitusasunnon-ostamista-nailla-vinkeilla-teet-hyvan-sijoituksen-97d387bfe9b74c80aa41fee40b6448c7>. Luettu 12.2.2020.

OP media. c. Näin paljon asuntosijoittaminen tuottaa. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/nain-paljon-asuntosijoittaminen-tuottaa-dbb88c81c79148169578ba77ae824709>. Luettu 24.3.2020.

OP media. d. Uudiskohteen iso yhtiölaina tai korkotason nousu voivat nostaa asumiskustannuksia yllättävästi. <https://op.media/asuminen/ensiasunto/uudiskohteen-iso-yhtiolaina-tai-korkotason-nousu-voivat-nostaa-asumiskustannuksia-yllattavasti-84c1aca5d3a447c98c363bb68a0167e1>. Luettu 18.4.2020

OP media. e. Vuokranantaja, näillä 10 vinkillä vältät virheet vuokralaisen valinnassa. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/vuokranantaja-nailla-10-vinkilla-valtat-virheet-vuokralaisen-valinnassa-0f57904fa36248f6918e567f0fecb4af>. Luettu 25.4.2020.

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

Ostan Asuntoja. a. Asuntosijoittajan kassavirtatuotto, sijoitetun pääoman tuotto ROI ja oman pääoman tuotto ROE. <https://ostanasuntoja.com/2018/05/20/asuntosijoittajan-kassavirtatuotto-sijoitetun-paaoman-tuotto-roi-ja-oman-paaoman-tuotto-roe/>. Luettu 4.4.2020.

Ostan Asuntoja. b. Asuntosijoittaminen väestökehitykseltään kuihtuviin kaupunkeihin – flashback kesältä 2017 – Blogi #140. <https://ostanasuntoja.com/2019/03/03/asuntosijoittaminen-vaestonkehitykseltaan-kuihtuviin-kaupunkeihin-flashback-kesalta-2017-blogi-140/>. Luettu 9.2.2020

Ostan Asuntoja. c. Kuihtuviin kaupunkeihin asuntosijoittamisen riskit. <https://ostanasuntoja.com/2018/02/18/kuihtuviin-kaupunkeihin-sijoittamisen-riskit/>. Luettu 9.2.2020

Ostan Asuntoja. d. Sijoittaminen väestökehitykseltään kuihtuviin kaupunkeihin – teoriaa ja case. <https://ostanasuntoja.com/2017/08/27/sijoittaminen-vaestonkehitykseltaan-kuihtuviin-kaupunkeihin-teoriaa-ja-case/>. Luettu 9.2.2020.

Ostan Asuntoja. e. Top 6 – mitkä tekijät määrittävät hyvän vuokralaisen? Blogi #137. <https://ostanasuntoja.com/2019/02/10/top-6-mitka-tekijat-maarittavat-hyvan-vuokralaisen-blogi-137/>. Luettu 10.3.2020.

Pellervon taloustutkimus. a. Asuntojen hintakehitys polarisoituu yhä vahvemmin – vuokrakehitys yhtenäisempää. <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html?p104=4>. Luettu 24.3.2020.

Pellervon taloustutkimus. b. Asuntomarkkinat 2019 erityisteema: Jatkuuko vuokra-asumisen suosion kasvu. <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2019-erityisteema-jatkuuko-vuokra-asumisen-suosion-kasvu.html>. Luettu 29.4.2020.

Pellervon taloustutkimus. c. Asuntomarkkinat 2020 erikoisteema – Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu 2020-luvulla. <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-erikoisteema-asuntomarkkinoiden-polarisaatio-jatkuu-2020-luvulla.html?p104=4>. Luettu 23.3.2020.

Realia Asuntovuokraus. Miten löydetään paras vuokralainen. <https://www.realiaasuntovuokraus.fi/ajankohtaista/miten-loydetaan-paras-vuokralainen#94dc4b67>. Luettu 10.3.2020.

Salkunrakentaja. Vertailu: Suomessa euroalueen halvinta asuntolainaa. <https://www.salkunrakentaja.fi/2020/02/asuntolainojen-korot-euroalueella/>. Luettu 20.3.2020.

Salon Seudun Sanomat. Varsinais-Suomen ”jytty” jatkuu vielä vuosia – Salossakin orastavaa käännettä. <https://www.sss.fi/2018/04/varsinais-suomen-jytty-jatkuu-viela-vuosia-salossakin-orastavaa-kaannetta/>. Luettu 15.3.2020.

Savonlinnan kaupunki. Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava 2040. https://www.savonlinna.fi/filebank/16159-STRATEGINEN_YLEIS-KAAVA_selostus_luonnos_2019.pdf. Luettu 23.3.2020.

Sijoitusasunnot.com. a. Asuntojen flippaus – näin onnistut ostamaan asunnon ja myymään sen voitolla eteenpäin. <https://sijoitusasunnot.com/asuntojen-flippaus/>. Luettu 9.5.2020.

Sijoitusasunnot.com. b. Asuntosijoittaminen – aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon oston. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>. Luettu 1.1.2020.

Sijoitusasunnot.com. c. Asuntosijoittamisen riskit – kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-riskit/>. Luettu 9.5.2020.

Sijoitusovi. a. 8 asuntosijoittamisen riskiä – ja vinkkejä niiden hallintaan. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-8-yleisinta-riskia-ja-niiden-hallinta/>. Luettu 24.3.2020.

Sijoitusovi. b. Miten vuokratuotto lasketaan. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/>. Luettu 20.3.2020.

Sijoitusovi. c. Strategiana uudiskohteet – Plussat ja miinukset. <https://sijoitusovi.com/strategiana-uudiskohteet/>. Luettu 12.2.2020.

Sijoitusovi. d. Valitse vuokralainen oikein – mitä, mistä, miten. <https://sijoitusovi.com/valitse-vuokralainen-oikein-mita-mista-miten/>. Luettu 10.3.2020.

Sijoitusovi. e. Velkavipu asuntosijoittamisessa. <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>. Luettu 20.3.2020.

Sijoitusovi. f. Vuokra – määrittäminen, korottaminen, alennukset. <https://sijoitusovi.com/vuokra-maarittaminen-korottaminen-alennukset/>. Luettu 24.3.2020.

Suomen Uutiset. Teknologiakeskuksesta aave-laupungiksi – Salo on nyt Microsoft-kortin varassa. <https://www.suomenuutiset.fi/teknologiakeskuksesta-aave-kaupungiksi-salo-on-nyt-microsoft-kortin-varassa/>. Luettu 23.3.2020.

Suomen Vuokranantajat. a. Aloittelevan asuntosijoittajan opas. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/Asuntosijoittajan-opas-2019.pdf>. Luettu 20.3.2020.

Suomen Vuokranantajat. b. Asuntosijoittamisen riskit. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/asuntosijoittamisen-riskit/>. Luettu 22.2.2020.

Suomen ympäristökeskus. Ikääntyneet yhdyskuntarakenteessa (YKR-IKÄ). https://www.syke.fi/fi-FI/Tutkimus__kehittaminen/Tutkimus_ja_kehittamishankkeet/Hankkeet/Ikaantyneet_yhdyskuntarakenteessa_YKRIKA. Luettu 29.4.2020.

Tilastokeskus. a. Asunnot ja asuinolot. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__asas/statfin_asas_pxt_116b.px. Luettu 21.3.2020.

Tilastokeskus. b. Asuntojen vuokrat. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__asvu/statfin_asvu_pxt_11x5.px/. Luettu 20.3.2020.

Tilastokeskus. c. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut laskivat vuonna 2017. http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2017/asyta_2017_2018-09-11_tie_001_fi.html. Luettu 8.4.2020.

Tilastokeskus. d. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2015. https://www.stat.fi/til/asyta/2015/asyta_2015_2016-09-12_tie_001_fi.html. Luettu 8.4.2020.

Tilastokeskus. e. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2016. https://www.stat.fi/til/asyta/2016/asyta_2016_2017-09-12_tie_001_fi.html. Luettu 8.4.2020.

Tilastokeskus. f. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2018. https://www.stat.fi/til/asyta/2018/asyta_2018_2019-06-13_tie_001_fi.html. Luettu 20.3.2020.

Tilastokeskus. g. Osakeasuntojen hinnat. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__ashi__vv/statfin_ashi_pxt_112v.px/. Luettu 15.3.2020.

Tilastokeskus. h. Puolet asutokunnista asuu vuoden 1980 jälkeen valmistuneissa asunnoissa. https://www.stat.fi/til/asas/2018/asas_2018_2019-05-14_tie_001_fi.html. Luettu 24.3.2020

Tilastokeskus. i. Väestöennuste. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vaenn/statfin_vaenn_pxt_128v.px/. Luettu 15.3.2020.

Tilastokeskus. j. Väestön ennakkotilasto. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vamu/statfin_vamu_pxt_11lj.px. Luettu 15.3.2020.

Tilastokeskus. k. Väestörakenne. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vaerak/statfin_vaerak_pxt_11re.px/. Luettu 15.3.2020.

Vakka-Suomen Sanomat. U: gissa vapaana yli 80 vuokra-asuntoa – Tilanne muuttunut merkittävästi viime vuodesta. <https://www.vakka.fi/a/ns002420400>. Luettu 15.3.2020.

Valmet Automotive. Valmet Automotive on käynnistänyt akkutuotannon Salossa. <https://www.valmet-automotive.com/fi/media/uutiset/valmet-automotive-on-kaynnistanyt-akkutuotannon-salossa/>. Luettu 15.3.2020.

Verohallinto. a. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>. Luettu 13.2.2020.

Verohallinto. b. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>. Luettu 13.2.2020.

Vuokraovi. Vuokranantajille. <https://www.vuokraovi.com/vuokranantajille>. Luettu 25.4.2020.

Yle. a. Autotehtaan työpaikat saivat Uudenkaupungin asuntomarkkinat kuumeen – pienet asunnot viedään käsistä. <https://yle.fi/uutiset/3-9591337>. Luettu 15.3.2020.

Yle. b. Hurja isku Salolle – Nokialta potkut lähes tuhannelle. <https://yle.fi/uutiset/3-5063285>. Luettu 23.3.2020.

Yle. c. ”Juuret ovat syvällä Salossa” – kännykkätarun loppuluku kirpaisee koko kaupunkia. <https://yle.fi/uutiset/3-8141528>. Luettu 15.3.2020.

Yle. d. Kaupungin omistamia asuintaloja puretaan ensi vuonna Imatralla. <https://yle.fi/uutiset/3-11009585>. Luettu 15.3.2020.

Yle. e. Opettajakoulutus loppuu: Savonlinna joutuu purkamaan lähes 600 vuokra-asuntoa. <https://yle.fi/uutiset/3-9222424>. Luettu 15.3.2020.

Ylöjärven uutiset. Kehitys vie kolmeen suuntaan: keskittymiseen, supistumiseen ja autioitumiseen. <https://ylojarvenuutiset.fi/2018/10/17/kehitys-vie-kolmeen-suuntaan-keskittymiseen-supistumiseen-ja-autioitumiseen/>. Luettu 29.4.2020.

Liite 1

Nimi:

Edustettava yritys:

Saako nimesi ja yrityksen nimen julkaista opinnäytetyössä?

Päivämäärä:

Haastattelukysymykset, Imatra

1. Minkälaisia asuntoja ostetaan eniten Imatralla?
2. Mitkä tekijät houkuttelevat asuntojen ostajia paikkakunnalla?
3. Millainen kysyntä sijoitusasunnoille on Imatralla?
4. Onko sijoitusasuntojen kysyntä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana? Miten? Onko jokin tietty asia vaikuttanut mahdolliseen muutokseen?
5. Millainen on hyvä sijoitusasunto Imatralla?
6. Minkälaisista vuokra-asunnoista on eniten kysyntää paikkakunnalla?
7. Miltä alueilta vuokra-asunnoille on kysyntää? Onko palveluiden läheisyydellä merkitystä?
8. Vaikuttaako asunnon kunto vuokrattavuuteen Imatralla? Entä onko asunnon remontoinnilla mahdollista nostaa asunnon arvoa tai vuokratuottoa?
9. Minkälaiset ihmiset etsivät vuokra-asuntoa? Onko tämä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana?
10. Uskotko Imatran väestönlaskun vaikuttavan vuokratason ja asuntojen hintoihin, miten? Entä kysyntään?
11. Minkälainen tuotto on mahdollista saavuttaa asuntosijoittamisella Imatralla?
12. Onko mielestäsi taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen mahdollista toteuttaa kannattavasti?

Liite 2

Nimi:

Edustettava yritys:

Saako nimesi ja yrityksen nimen julkaista opinnäytetyössä?

Päivämäärä:

Haastattelukysymykset, Kitee

1. Minkälaisia asuntoja ostetaan eniten Kiteellä?
2. Mitkä tekijät houkuttelevat asuntojen ostajia paikkakunnalla?
3. Millainen kysyntä sijoitusasunnoille on Kiteellä?
4. Onko sijoitusasuntojen kysyntä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana? Miten? Onko jokin tietty asia vaikuttanut mahdolliseen muutokseen?
5. Millainen on hyvä sijoitusasunto Kiteellä?
6. Minkälaisista vuokra-asunnoista on eniten kysyntää paikkakunnalla?
7. Miltä alueilta vuokra-asunnoille on kysyntää? Onko palveluiden läheisyydellä merkitystä?
8. Vaikuttaako asunnon kunto vuokrattavuuteen Kiteellä? Entä onko asunnon remontoinnilla mahdollista nostaa asunnon arvoa tai vuokratuottoa?
9. Minkälaiset ihmiset etsivät vuokra-asuntoa? Onko tämä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana?
10. Miten uskot Kiteen väestönlaskun vaikuttavan vuokratason ja asuntojen hintoihin? Entä kysyntään?
11. Minkälainen tuotto on mahdollista saavuttaa asuntosijoittamisella Kiteellä?
12. Onko mielestäsi taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen mahdollista toteuttaa kannattavasti?

Liite 3

Nimi:

Edustettava yritys:

Saako nimesi ja yrityksen nimen julkaista opinnäytetyössä?

Päivämäärä:

Haastattelukysymykset, Salo

1. Minkälaisia asuntoja ostetaan eniten Salossa?
2. Mitkä tekijät houkuttelevat asuntojen ostajia paikkakunnalla?
3. Millainen kysyntä sijoitusasunnoille on Salossa?
4. Onko sijoitusasuntojen kysyntä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana? Miten? Onko jokin tietty asia vaikuttanut mahdolliseen muutokseen?
5. Millainen on hyvä sijoitusasunto Salossa?
6. Minkälaisista vuokra-asunnoista on eniten kysyntää paikkakunnalla?
7. Miltä alueilta vuokra-asunnoille on kysyntää? Onko palveluiden läheisyydellä merkitystä?
8. Vaikuttaako asunnon kunto vuokrattavuuteen Salossa? Entä onko asunnon remontoinnilla mahdollista nostaa asunnon arvoa tai vuokratuottoa?
9. Minkälaiset ihmiset etsivät vuokra-asuntoa? Onko tämä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana?
10. Uskotko Salon väestönlaskun vaikuttavan vuokratason ja asuntojen hintoihin, miten? Entä kysyntään?
11. Minkälainen tuotto on mahdollista saavuttaa asuntosijoittamisella Salossa?
12. Onko mielestäsi taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen mahdollista toteuttaa kannattavasti?

Liite 4

Nimi:

Edustettava yritys:

Saako nimesi ja yrityksen nimen julkaista opinnäytetyössä?

Päivämäärä:

Haastattelukysymykset, Savonlinna

1. Minkälaisia asuntoja ostetaan eniten Savonlinnassa?
2. Mitkä tekijät houkuttelevat asuntojen ostajia paikkakunnalla?
3. Millainen kysyntä sijoitusasunnoille on Savonlinnassa?
4. Onko sijoitusasuntojen kysyntä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana? Miten? Onko jokin tietty asia vaikuttanut mahdolliseen muutokseen?
5. Millainen on hyvä sijoitusasunto Savonlinnassa?
6. Minkälaisista vuokra-asunnoista on eniten kysyntää paikkakunnalla?
7. Miltä alueilta vuokra-asunnoille on kysyntää? Onko palveluiden läheisyydellä merkitystä?
8. Vaikuttaako asunnon kunto vuokrattavuuteen Savonlinnassa? Entä onko asunnon remontoinnilla mahdollista nostaa asunnon arvoa tai vuokratuottoa?
9. Minkälaiset ihmiset etsivät vuokra-asuntoa? Onko tämä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana?
10. Uskotko Savonlinnan väestönlaskun vaikuttavan vuokratasoon ja asuntojen hintoihin, miten? Entä kysyntään?
11. Minkälainen tuotto on mahdollista saavuttaa asuntosijoittamisella Savonlinnassa?
12. Onko mielestäsi taantuvalla paikkakunnalla sijoittaminen mahdollista toteuttaa kannattavasti?

Liite 5

Nimi:

Edustettava yritys:

Saako nimesi ja yrityksen nimen julkaista opinnäytetyössä?

Päivämäärä:

Haastattelukysymykset, Uusikaupunki

1. Minkälaisia asuntoja ostetaan eniten Uudessakaupungissa?
2. Mitkä tekijät houkuttelevat asuntojen ostajia paikkakunnalla?
3. Millainen kysyntä sijoitusasunnoille on Uudessakaupungissa?
4. Onko sijoitusasuntojen kysyntä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana? Miten? Onko jokin tietty asia vaikuttanut mahdolliseen muutokseen?
5. Millainen on hyvä sijoitusasunto Uudessakaupungissa?
6. Minkälaisista vuokra-asunnoista on eniten kysyntää paikkakunnalla?
7. Miltä alueilta vuokra-asunnoille on kysyntää? Onko palveluiden läheisyydellä merkitystä?
8. Vaikuttaako asunnon kunto vuokrattavuuteen Uudessakaupungissa? Entä onko asunnon remontoinnilla mahdollista nostaa asunnon arvoa tai vuokratuottoa?
9. Minkälaiset ihmiset etsivät vuokra-asuntoa? Onko tämä muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana?
10. Uskotko Uudenkaupungin väestönkehityksen vaikuttavan vuokratason ja asuntojen hintoihin, miten? Entä kysyntään?
11. Minkälainen tuotto on mahdollista saavuttaa asuntosijoittamisella Uudessakaupungissa?